

COLLIOURE



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOCUMENT N°3

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme (en vigueur au 11 février 2016)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. ...]

Article L151-7 du code de l'urbanisme (en vigueur au 11 février 2016)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Collioure, comporte trois **orientations générales d'Aménagement** :

- ☞ **Composer le développement urbain et économique de la Ville au sein de son écrin naturel.**
- ☞ **Protéger l'architecture graphique du paysage et soutenir la viticulture qui la produit.**
- ☞ **Valoriser la richesse des espaces naturels terrestres et marins avec 3 valeurs essentielles: respect du passé, optimisation des ressources et recherche de qualité**

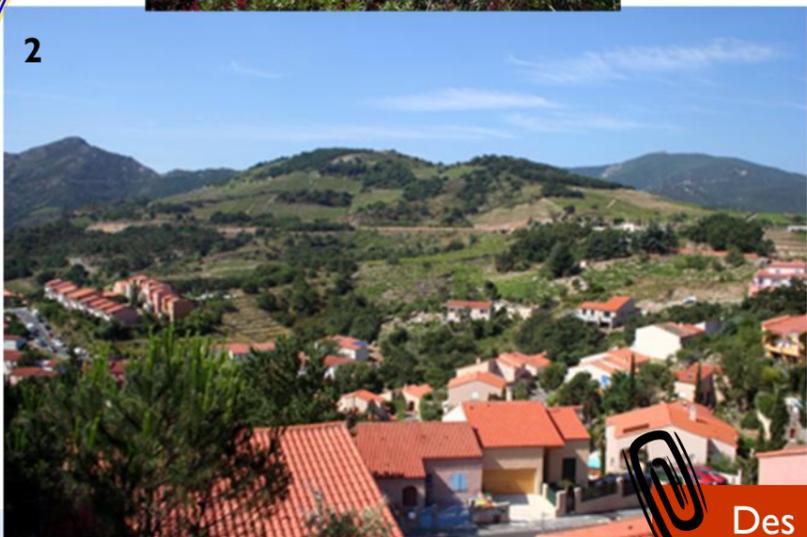
C'est en respect avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini ses orientations d'aménagement et de Programmation:

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentent les principes retenus pour la réalisation des opérations.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a une portée normative (article L152-1 du Code de l'Urbanisme : « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

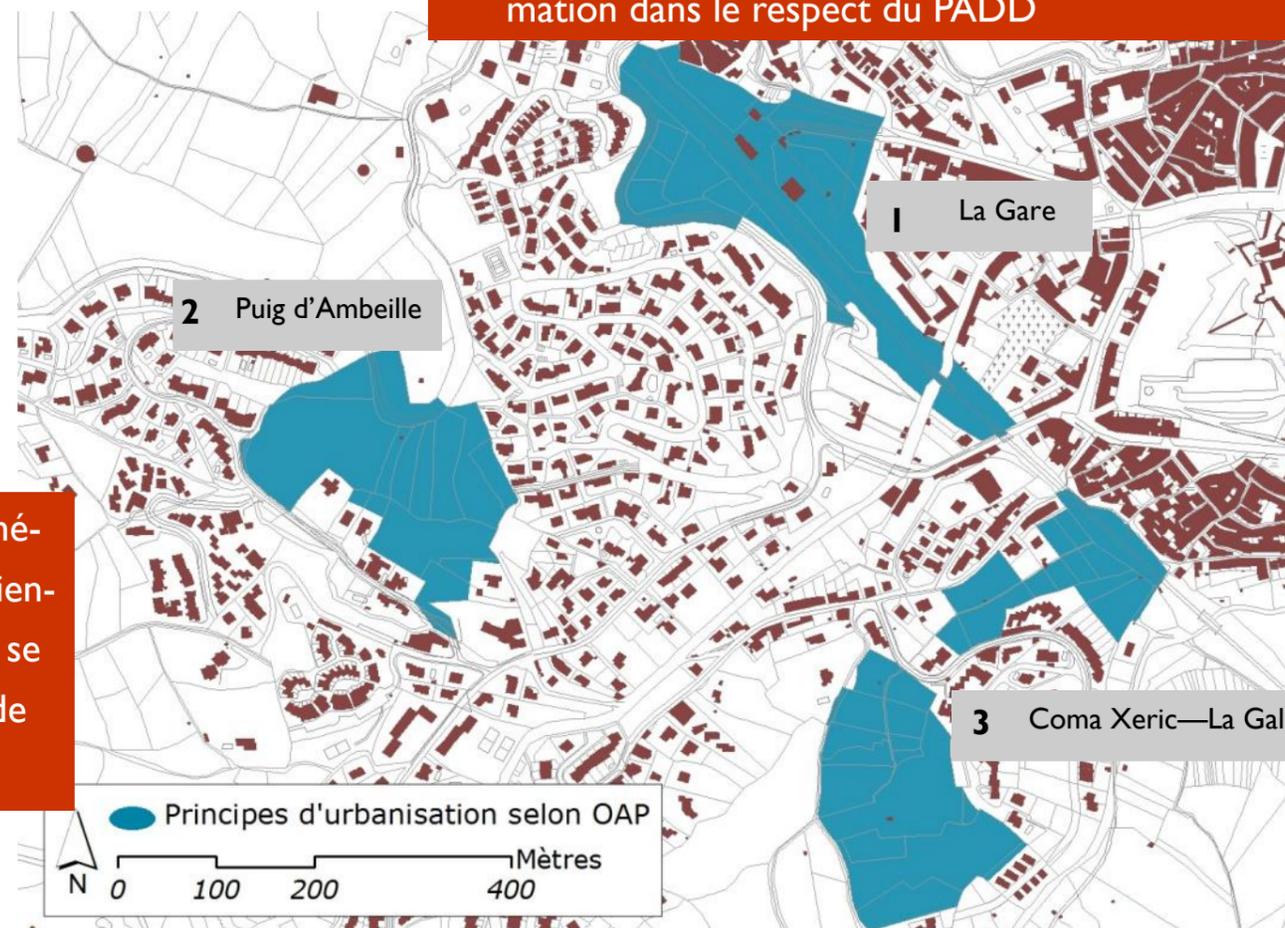
Leur degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Commune. Les Orientations présentées se limitent dans le détail pour ne pas se révéler contraignante pour l'opération envisagée.

Les Orientations d'Aménagement s'appuient sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elles sont l'expression des projets menés avec la Commune.



Des principes d'aménagement pour orienter une opération sans se substituer au porteur de projet

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le respect du PADD



I. La Gare

Requalifier le quartier



Présentation de la zone

Le quartier stratégique de la Gare, inséré dans le tissu très dense du cœur de ville (donc entièrement desservi et équipé), associe deux entités :

- Le secteur Ouest, assez arboré et occupant un versant en pente relativement prononcée en contrebas de la Départementale 114
- Le secteur Est, occupant un espace quasiment plat inséré entre la résidence « les Rocades » au Nord, la rue Aristide Maillol à l'Est, la résidence « du Douy Michelet » au Sud et la voie ferrée à l'Ouest ; il est ponctué par le bâtiment de la gare SNCF, entouré de grands parkings publics, celui situé en partie Sud ayant été aménagé récemment après démontage et enlèvement des arènes.



Notons également l'existence d'un alignement d'arbres majeurs longeant la rue Aristide Maillol et le Chemin du Lavoir ainsi que la présence de plusieurs bosquets assurant des transitions vertes entre les espaces non bâtis et bâtis.

Le secteur Ouest constitue une séquence qualifiant l'entrée de Ville par la Départementale 114, depuis laquelle on a des vues remarquables sur le château et la Ville.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une entité foncière traversée par la voie ferrée et totalement encadrée par l'urbanisation. Sa superficie est d'environ 5 hectares, dont 2 ha hors emprises ferroviaires. L'ensemble de la zone appartient entièrement à la commune et sa requalification se fera donc sous parfaite maîtrise.

Principes d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée au maximum en 3 opérations d'ensemble.

La partie Sud-Est permettra la création d'un centre de congrès dimensionné pour 400 personnes et comprenant une structure hôtelière. Afin de limiter les coûts et d'optimiser l'occupation du centre, la gestion de cette structure sera mutualisée. Cette réalisation sera complétée par une résidence seniors en locatif qualitatif disposant des services adaptés à ce type de profil. Quelques logements de typologie mixte réalisés dans des bâtiments collectifs denses en R+3 seront destinés à des primo-accédants.

La partie Nord-Est permettra la création d'un ou plusieurs bâtiments collectifs denses de typologie mixte en R+3 comprenant des logements locatifs sociaux et d'autres en accession aidée .

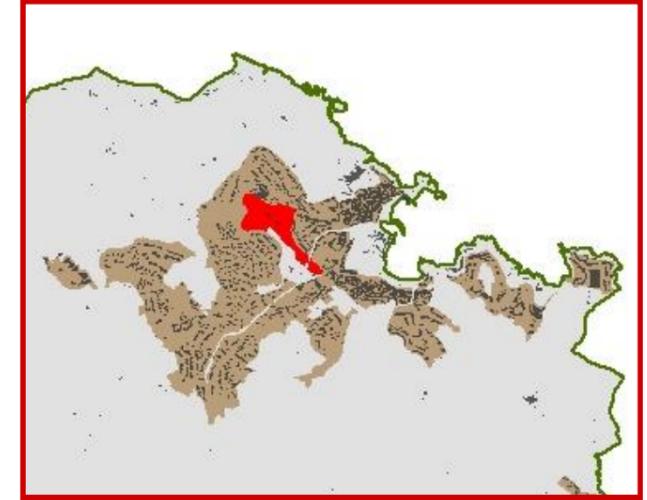
Inscrire l'urbanisation dans le site

La partie Ouest (dite « la Conque ») accueillera un ouvrage de stationnement souterrain, d'une capacité d'environ 400 places.

La partie Est sera composée en prenant en compte les lignes de force du paysage urbain: voie ferrée et gare avec « parvis », alignements d'arbres et bosquets à préserver... Il s'agira aussi d'accompagner les constructions de nouveaux bosquets ou alignements de sujets ; ce, à la fois, pour assurer des coutures vertes avec les quartiers voisins, agrémenter des espaces conviviaux internes et souligner la trame des liaisons douces (piétons/vélos).

En partie Ouest, l'enjeu paysager est encore plus décisif et exige une conception des plus qualitatives. L'arc arboré de la conque sera préservé ; les murets traditionnels de pierre sèche qui soutiennent les terrasses du site devront être pris en compte et entrer dans la composition du projet ; les boisements existants seront densifiés par des plantations indigènes conduites en gestion durable ; les aménagements seront conçus pour épouser au mieux la topographie et limiter le défrichage. Ainsi la conception architecturale donnera une large place à des terrasses plantées, entièrement végétalisées, et s'insèrera dans l'esprit des feixes existantes sans impacter le paysage naturel de la Conque.

LA GARE : REQUALIFIER LE QUARTIER



Accessibilité et voirie

Le secteur Est est desservi par l'intermédiaire de la rue Aristide Maillol reliant le « parvis » de la gare. Pour répondre aux besoins du secteur tout en optimisant les espaces constructibles, des aires de stationnement de grande capacité seront aménagées en sous-sol, sur deux ou trois niveaux, avec un sens de circulation évitant d'orienter les véhicules vers le centre.

Le stationnement des résidents et des visiteurs se fera dans les parkings souterrains. Seules quelques places destinées aux usagers de la SNCF seront laissées en surface afin de privilégier le fonctionnement piétonnier du quartier notamment pour ce qui concerne le parvis du centre de congrès.

Des cheminements piétons permettront de relier le quartier bâti de la gare, le centre de congrès et la partie Ouest par une passerelle.

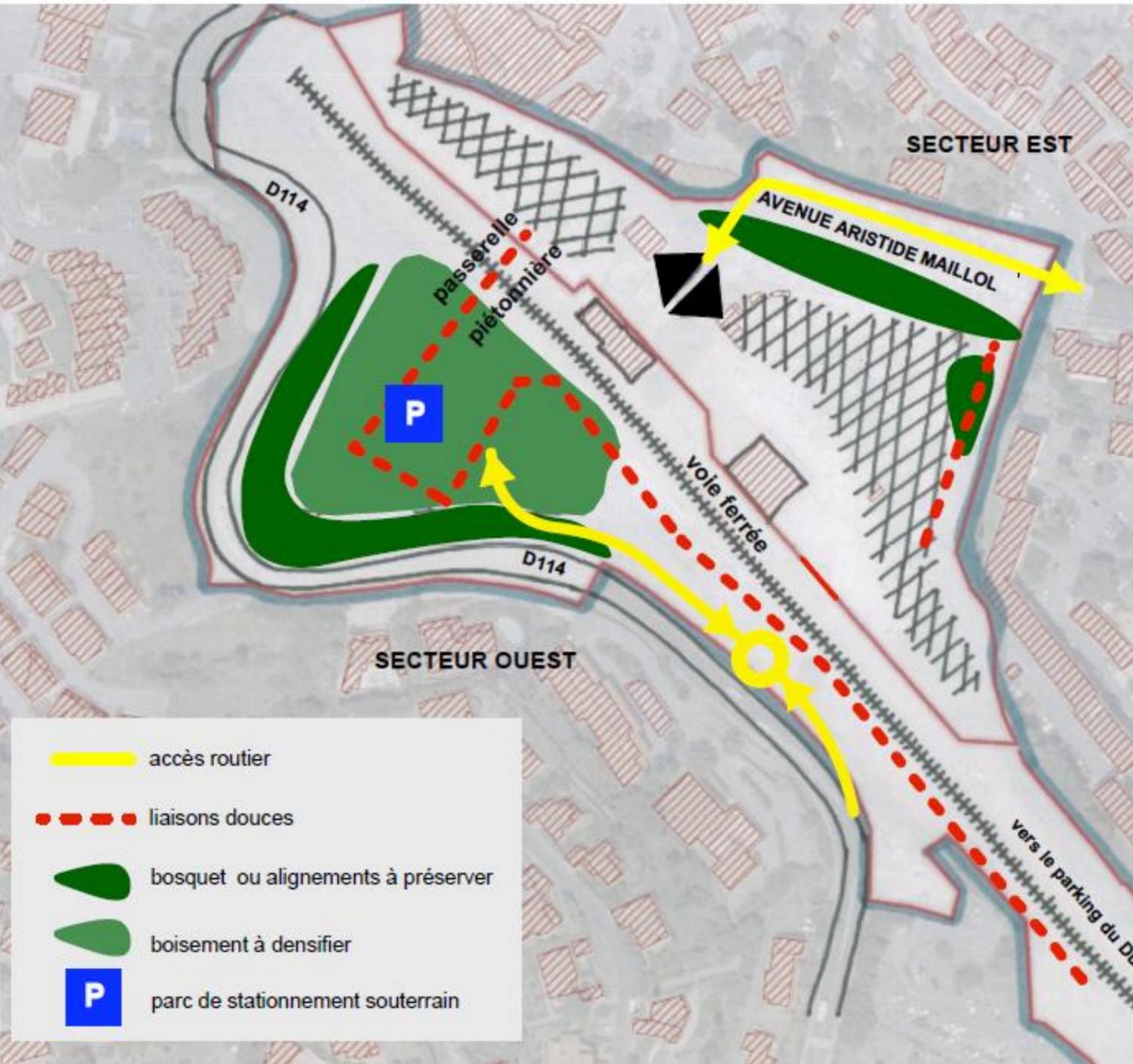
Le secteur Ouest sera directement relié à la départementale 114 par une voie longeant la courbe de la conque en limite Ouest de façon à ne déstructurer ni les terrasses ni les boisements existants. . Un ouvrage de stationnement de grande capacité sera aménagé en intégrant une recomposition végétale en surface, similaire à l'existant.

quartier de la gare

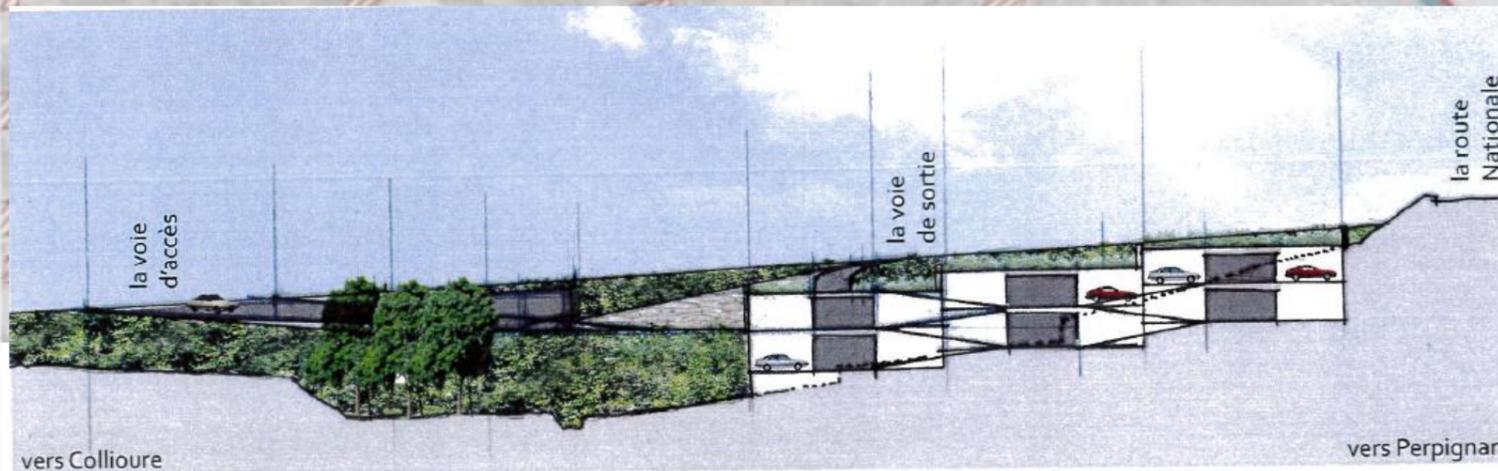
schéma de composition

ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Tirer parti d'un espace stratégique desservi par la gare, proche du centre ville et entièrement équipé pour composer un nouveau quartier d'habitation en y intégrant un centre de congrès
- Préserver la vue sur le centre ancien et le château en aménageant des parkings enterrés en gradins reprenant les lignes structurales de la Conque. Ces terrasses aménagées seront végétalisées elles intégreront des cheminements piétons, favorisant la promenade. Cette aire de parking sera reliée au nord, au secteur est, par une passerelle piétonnière. La liaison à la départementale se fera par un rond-point aménagé au sud.
- Organiser le bâti en partie Est, sous forme de collectifs implantés de telle sorte que leur composition soit en résonance avec les lignes de forces du contexte et constitue en ensemble cohérent et harmonieux qui préserve des percées visuelles sur la baie depuis la D114.
- Prévoir une majorité de parkings en sous-sol afin de répondre aux besoins du secteur (gare, logements, centre de congrès) et de garantir une qualité paysagère
- Préserver au mieux les arbres en alignements, en bosquets ou isolés afin de préserver des coûtures vertes avec les espaces bâtis alentour
- Réaliser les conditions d'un habitat pour tous tout en favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée et la mixité générationnelle en y adjoignant une résidence Senior
- Assurer une mixité fonctionnelle au niveau de l'entité collective pour générer une vie quotidienne dynamique
- Superficie de la zone: environ 5ha dont 2ha sont aménageables.



	accès routier
	liaisons douces
	bosquet ou alignements à préserver
	boisement à densifier
	parc de stationnement souterrain



2. Puig d'Ambeille

Recoudre l'existant



Présentation de la zone

La zone d'Ambeille occupe un versant très en pente en contrebas de la Route de Madeloc, entre des zones bâties à l'Ouest comme à l'Est. Le SCOT l'identifie comme faisant partie des premiers reliefs des Albères sur lesquels s'appuie la ligne imaginaire limitant les espaces proches du rivage. Depuis la Route de Madeloc, les vues sur le grand paysage et la baie de Collioure méritent d'être préservées.

Cet espace, constitué essentiellement de terrains en friche mis à part quelques parties en aval, présente une forte dénivellation du nord au sud, avec des pentes très prononcées (de l'ordre de 40% à l'Ouest et 30% à l'Est).

Orientation d'aménagement

L'Orientation d'Aménagement porte sur un secteur encadré à l'Ouest, au Sud et à l'Est par l'urbanisation. Sa superficie brute est de 3,9 hectares, appartenant à des propriétaires multiples.

L'urbanisation devra se réaliser exclusivement sous la forme d'opérations d'ensemble à destination résidentielle, de bâtiments collectifs, « semi-collectifs », d'habitat groupé ou de maisons de ville. Les programmes assureront une certaine densité bâtie, afin d'éviter tout effet de « pointillisme » ou de pavillons isolés.

La partie ouest appartenant à l'Office 66 sera exclusivement consacrée à des logements collectifs sociaux.

Inscrire l'urbanisation dans le site

Le bâti devra être organisé en résonance avec les grandes lignes de composition du quartier, avec des implantations et lignes de façades plus ou moins parallèles aux courbes de niveaux. Les constructions seront accompagnées de bosquets d'arbres pour constituer à la fois des coupures vertes avec les quartiers voisins et des espaces conviviaux internes. Ces plantations auront aussi, au sein de l'opération, une fonction de lien entre les masses bâties. Par ailleurs, ce secteur se situant entre deux quartiers d'habitations individuelles, essentiellement en 2 faces à l'Ouest et en 3 ou 4 faces à l'Est, il conviendra de gérer des transitions en associant des hauteurs de bâtiments plus mesurées et des plantations plus denses aux extrémités Est et Ouest.

L'aménagement du secteur créera ainsi une « couture » urbaine.

De la même façon, les voies d'accès adopteront un tracé épousant au mieux les courbes de niveau entre les grappes bâties.

Les espaces boisés en partie amont seront préservés dans toute la mesure du possible. Cette zone non constructible en raison de sa forte déclivité sera plantée d'arbres du même type que ceux existants (chênes verts ou liège).

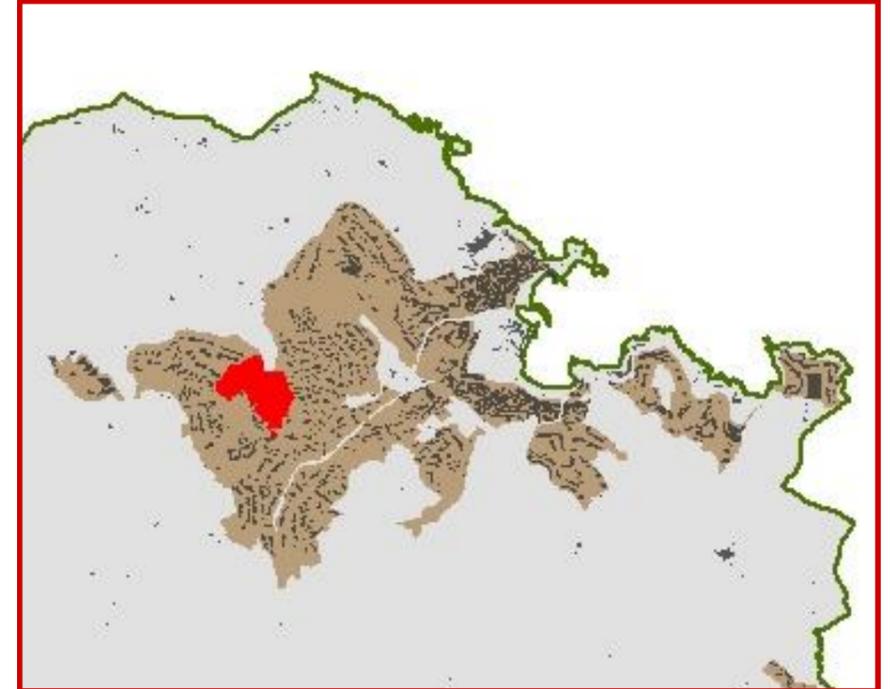
Accessibilité et voirie

La voirie du quartier sera greffée sur le maillage existant en 3 points :

- Par la route de Madeloc avec la création d'un rond-point de desserte au Nord-Est du secteur
- Par la rue Henri Martin au Nord-Ouest du secteur, avec l'aménagement d'une jonction jusqu'au nouveau rond-point
- Par la rue Augustin Hanicotte au Sud-Ouest, avec la création d'une voie ne donnant accès qu'à la partie aval du secteur en raison de la topographie du lieu interdisant un bouclage

Ainsi, considérant la forme allongée et la forte déclivité du terrain, il conviendra de prévoir une voie de circulation principale d'Est en Ouest au Nord. La partie Est sera desservie depuis cette même voie, et restera indépendante de la grappe Sud-Ouest accessible quant à elle depuis la rue Hanicotte. Une éventuelle extension future au Sud-Est pourrait générer un autre accès depuis cette même rue.

PUIG D'AMBEILLE : RECOUDRE L'EXISTANT



Forme urbaine intégrée

Cette forme urbaine devra laisser place à des espaces publics plantés, pour favoriser l'intégration du projet dans le contexte et contribuer à la cohésion sociale.

Les cheminements et bâtiments devront être traités en prenant au mieux en compte certaines lignes cadastrales du parcellaire aujourd'hui existant – mémoire du lieu – et les courbes de niveaux, et en utilisant des matériaux d'aspect naturel avec des teintes déjà présentes dans le site.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à l'harmonisation et à la cohérence esthétique entre les opérations, qu'elles soient simultanées ou successives.

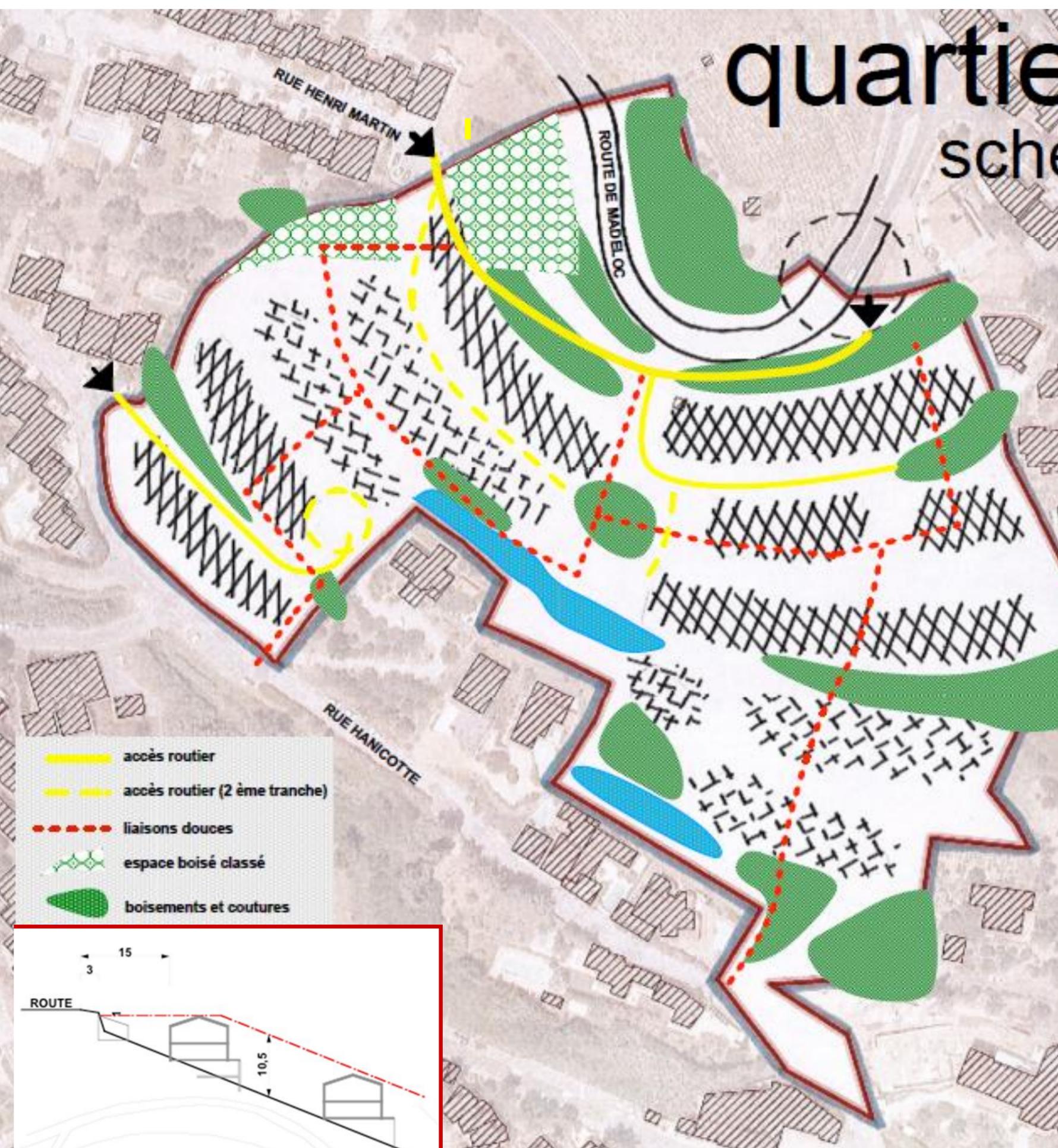


quartier d'ambeille

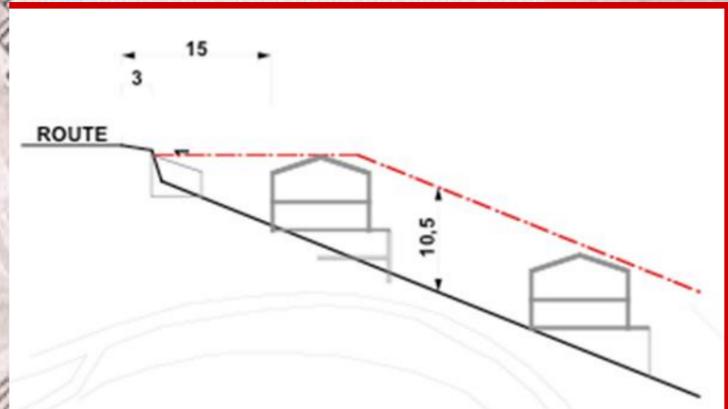
schéma de composition

ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Préserver des boisements en partie haute du relief et maintenir un recul de 15m. par rapport à la Rte. de Madeloc, sauf garages (bande entre 3 et 15m.) et limiter la hauteur des faitages à 1m sous le niveau de la route
- Créer une couture entre les constructions existantes de part et d'autre et homogénéiser la composition du secteur
- Tirer parti du relief et du paysage dans la composition urbaine: masses regroupées pour éviter tout effet de mitage ou "pointillisme"
- Prévoir plusieurs opérations d'ensemble sous réserve qu'elles puissent être desservies indépendamment - assurer une cohérence urbaine, et une unité architecturale dans le respect de l'environnement
- Réaliser les conditions d'un habitat pour tous tout en favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée
- Superficie de la zone: environ 3,9ha dont 3,3ha aménageables



- accès routier
- accès routier (2ème tranche)
- liaisons douces
- espace boisé classé
- boisements et coutures



3. Coma Xeric - La Galère

Opérer un bouclage



Présentation de la zone

Cette zone, située à proximité du faubourg, donc assez peu éloignée du cœur de ville, associe deux entités :

Le secteur Nord, en aval de la rue de la Galère, composé de deux versants en pente relativement prononcée situés de part et d'autre d'un « canal », et assez arboré notamment en partie aval côté Sud,

Le secteur Sud, grande combe située en frange urbaine et comportant des dénivelées plus mesurées, insérée entre le « balcon » côté Est, promontoire sur lequel sont implantées des habitations individuelles, et le Chemin de la Galère côté Ouest.

Il est desservi par la rue Taillefer au Nord comme au Sud, cette dernière étant presque intégralement bâtie jusqu'à son extrémité Sud.

Notons également l'existence d'une plantation d'oliviers dans sa partie Sud ainsi que la présence d'arbres essentiellement regroupés côté Nord, et en bordure Est.

La majeure partie côté Ouest jouxte des paysages naturels et cultivés, au-dessus de l'étroit chemin de la Galère maintenu par un mur de soutènement de pierre sèche.



Vue dans le grand paysage



Secteur Nord

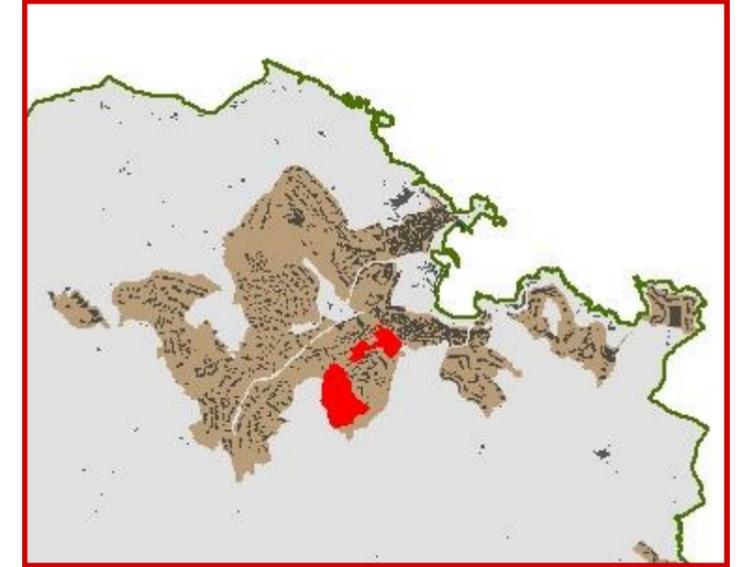
Orientation d'aménagement

L'Orientation d'Aménagement porte sur l'ensemble de la zone dont les deux entités sont indissociables. Sa superficie est de 5 hectares dont 1,6 ha en partie Nord et 3,4 ha en partie Sud. Certaines parcelles appartiennent à la commune et d'autres à des propriétaires multiples.

Si l'urbanisation pourra se réaliser en plusieurs tranches, son parti d'aménagement devra être défini sur une seule opération d'ensemble afin d'y intégrer les ouvrages hydrauliques à réaliser en priorité en secteur Nord. Une pré-étude technique a d'ores et déjà été réalisée par la commune ; seul le dimensionnement reste à ajuster.

Ce secteur accueillera environ 150 logements, sous forme de bâtiments collectifs, « semi-collectifs », d'habitat groupé, de maisons de ville ou habitat individuel en bande selon les secteurs.

De plus et afin de favoriser la mixité sociale, il sera prescrit des opérations intégrant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée, répartis librement sur l'ensemble de la zone.



Inscrire l'urbanisation dans le site

Secteur Nord : le bâti sera organisé en partie amont des versants et en continuité de l'existant le long de la rue de la Galère et de la rue Taillefer. Le reste du foncier sera occupé par l'indispensable ouvrage hydraulique et d'éventuels équipements publics, en raison de la topographie (partie aval) et de la proximité du centre (stationnements). Un boisement associé à une liaison douce au creux du talweg contribuera à la cohésion d'ensemble de l'opération.

Secteur Sud : Il s'agira notamment de favoriser une transition de qualité entre la frange bâtie et le paysage naturel, en organisant un habitat de densité dégressive depuis le « Balcon » côté Est vers le chemin de la Galère côté Ouest, où une marge non bâtie sera préservée pour y replanter un certain nombre d'oliviers et constituer ainsi une frange verte en limite d'urbanisation.

Une grande partie de la plantation d'oliviers sera conservée côté Sud pour maintenir une qualité paysagère spécifique tout en assurant une coupure verte entre la séquence de la rue Taillefer récemment bâtie, au Sud, et le secteur à aménager. Des alignements de sujets majeurs seront à prévoir pour paysager et identifier la voie primaire de desserte de ce secteur.

Les boisements existants à la couture du quartier avec celui du Balcon, seront conservés et prolongés, de façon à pouvoir abriter des stationnements.



Secteur Sud

Accessibilité et voirie

Le secteur Nord sera desservi par la rue de la Galère et la rue Taillefer, sur lesquelles seront raccordées directement les constructions et leurs stationnements. On tendra à privilégier des garages collectifs afin d'éviter l'impact disgracieux, sur une séquence de rue, des portes de garages successives.

Le secteur Sud sera desservi au Nord, par un carrefour ou un giratoire à aménager au début de la rue Taillefer, et au Sud, en continuité de l'actuelle extrémité de cette même rue.

Gestion de l'accroissement du trafic :

L'urbanisation de ce quartier aura, par l'accroissement du nombre d'habitants, une incidence non négligeable sur la circulation des véhicules rue de la Galère, reliant le cœur de ville, et route de Consolation. En effet, et surtout en période estivale où nombre de véhicules en stationnement « encombrant » la voie, le croisement d'automobiles est souvent impossible.

,Une solution de désenclavement sera d'élargir le chemin de la galère au niveau de sa jonction avec celui de Coma Xeric, et de le prolonger jusqu'à la rue René Llense en une nouvelle voie carrossable. Cette nouvelle voie sera doublée d'un cheminement piéton, et veillera à conserver les murets de pierre sèche sur ses bas côtés.

Forme urbaine intégrée

Le secteur Nord sera bâti en immeubles collectifs ou semi-collectifs implantés parallèlement aux voies qui le desservent, en tirant parti des dénivelés pour y composer plusieurs niveaux sans excéder une hauteur de 10,50m au dessus du terrain naturel.

Le secteur Sud, conformément au schéma d'organisation, sera composé sous forme de collectifs groupés essentiellement autour d'une place publique plantée côté balcon à l'Est, ainsi que de semi-collectifs, maisons de villes et habitations individuelles en bande organisés de l'autre côté de la voie primaire traversant du Nord au Sud.

Ces petits îlots seront desservis par des antennes ou dessertes secondaires et organisés en entités bâties ceinturant des petites placettes destinées à la fois aux manœuvres des véhicules et à la convivialité.

Les hauteurs seront limitées à 10,50m au-dessus du terrain naturel, pour s'insérer harmonieusement dans le paysage.

La composition d'ensemble, avec des implantations plus ou moins parallèles à la voie primaire, constituera un ensemble cohérent et harmonieux, agrémenté par des jardins et cheminements doux (piétons et vélos) reliant notamment les différentes placettes et la place, et longeant la voie principale, favorisant ainsi la mixité et la cohésion sociales.

quartier du Coma Xéric

schéma de composition

ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une transition de qualité entre la frange bâtie et le paysage naturel
- Tirer parti du relief en créant un pôle jouxtant la motte sommitale du "balcon" située à l'Est du secteur Sud et en organisant un habitat de densité dégressive vers l'Ouest de ce même secteur
- Tendre à une cohérence urbaine en évitant la dispersion pavillonnaire et instaurer des quartiers et des espaces publics favorisant la convivialité
- Organiser le bâti sous forme de collectifs groupés essentiellement autour d'une placette en secteur Sud, de semi-collectifs, maisons de villes et habitations individuelles en bande organisés de telle sorte que leur composition constitue un ensemble cohérent et harmonieux
- Préserver au mieux les arbres existants et recomposer la plantation d'oliviers afin de constituer une transition verte entre la future zone bâtie et les espaces naturels à l'Ouest
- Prévoir une opération d'ensemble sur l'intégralité de la zone pour intégrer les ouvrages hydrauliques et autres équipements inhérents à son urbanisation
- Réaliser les conditions d'un habitat pour tous tout en favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée
- Désenclaver le quartier par la création, en partie sud-ouest, d'une nouvelle voie, reliant le chemin de la Galère (qui sera élargi) à la rue René Lense
- Créer et renforcer les liaisons douces entre le nouveau quartier et le coeur de ville
- Superficie de la zone: environ 5ha brut dont 3,8ha disponibles pour l'opération

Nota: compte-tenu des stationnements des logements à intégrer en secteur Nord et de la morphologie du terrain, la répartition des surfaces entre les deux secteurs sera à ajuster par l'opérateur

