



4.4.3 OAP PPA Têt Med

Version approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



Sommaire

1	CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	3
•	Qu'est-ce qu'une OAP ?	3
•	L'opposabilité aux tiers des OAP	3
2	CONTEXTE	4
•	La démarche PPA-Têt Med	4
•	Les fils rouges de l'OAP Têt Med	4
3	LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES	6
•	Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	7
•	Focus	7
•	Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public	8
•	Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé, sécurisé et fluide	10
•	Affirmer la qualité paysagère et architecturale	12
•	Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature support de biodiversité	16
	Focus sur "Le parc de la Têt"	19
	Focus sur Sainte-Marie-la-Mer	20
	Focus sur Canet-en-Roussillon	24



1 CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

● Qu'est-ce qu'une OAP ?

Introduites par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000 et complétées par la Loi Grenelle II (2010), la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR-2014) et par la Loi dite "Climat et Résilience" (2021) ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) font partie du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), elles traduisent les objectifs définis dans le PADD. Les OAP permettent de préciser, avec souplesse, les projets prévus dans les secteurs concernés. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser ouvertes immédiatement (1AU).

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise le contenu du PLUi :

- "Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent."

Les articles L.151-6 et suivant et L.151-7 et suivant du Code de l'urbanisme précisent quant à eux le contenu des OAP :

- "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."

- "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

- "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en

cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques"

- "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."

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition."

Les articles L.151-6 à L.151-8 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

● L'opposabilité aux tiers des OAP

Contrairement au Règlement graphique et écrit qui s'impose par un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables...), les OAP s'imposent par un rapport de compatibilité.

Le Code de l'urbanisme prévoit explicitement cette prise en compte à l'Article L.152-1 :

- "L'exécution par toute personne publique ou privée de tout travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation."

Les travaux réalisés dans les secteurs soumis à OAP ne peuvent pas être contraires à l'intention annoncée, mais doivent contribuer à sa mise en œuvre. Le rapport de compatibilité sera apprécié lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, tandis que le Règlement écrit et graphique (zonage) sera également consulté mais avec un rapport de conformité cette fois. OAP, Règlement et Zonage sont donc indissociables et complémentaires pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.



2 CONTEXTE

● La démarche PPA-Têt Med

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) TÊT MED, s'inscrit dans la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN). Il réunit les deux communes (Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie-la-Mer) autour d'une ambition partagée :

Développer une stratégie de recomposition urbaine capable d'assurer la mutation de stations balnéaires en villes maritimes et une perméabilité de la trame urbaine reposant sur les réserves de biodiversité et les corridors écologiques.

Le contexte d'élaboration du contrat s'inscrit dans une dynamique de projets partagée au sein de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) et de son littoral.

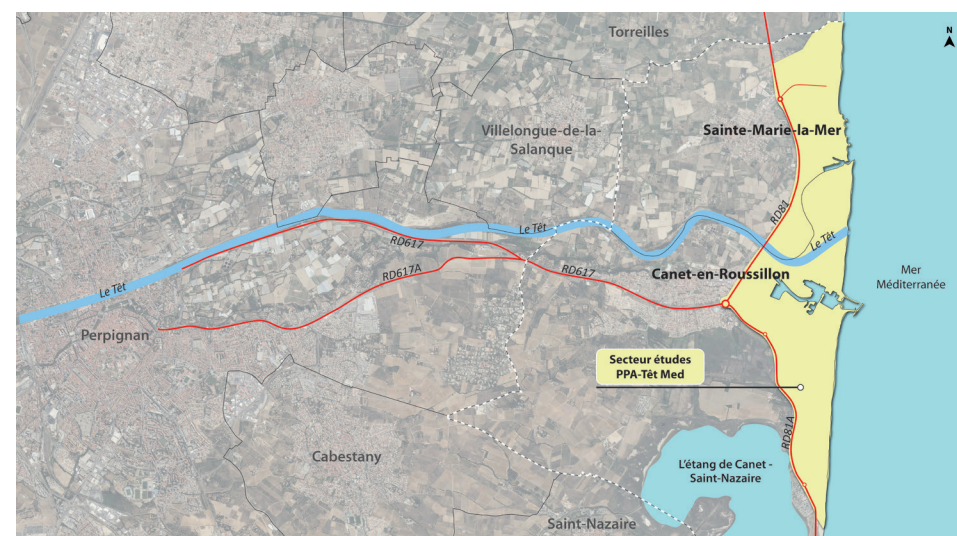
En vue d'amplifier la dynamique des projets engagée depuis plusieurs années par les deux villes littorales, le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) TÊT MED a pour objectifs de :

- Faciliter et accélérer la mutation urbaine de la façade littorale sud de Perpignan Méditerranée dans l'axe central du fleuve Têt, par un exercice pilote de restructuration urbaine lourde, mettant en œuvre un urbanisme résilient et adapté aux changements climatiques ;
- Organiser et développer l'articulation et la complémentarité des ports et villes portuaires de Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie-la-Mer et les intégrer dans leurs environnements urbains, économiques, touristiques et naturels.

L'État, avec les communes de Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie-la-Mer et d'autres partenaires associés, ont partagé la même volonté de s'associer dans un cadre contractuel autour d'un programme de travail et d'actions partenariales conclu pour une durée de 15 ans.

Le périmètre de réflexion du projet comprend l'intégralité des deux territoires communaux, mais le Schéma Directeur et la présente OAP, se focalisent sur les deux communautés urbaines maritimes et leur trait d'union correspondant à l'espace naturel de la Crouste, à l'embouchure de la Têt.

Plan de localisation



Source : AURCA, BD ORTHO®, IGN.

Le Schéma Directeur Têt Med

La réalisation d'un Schéma Directeur d'Urbanisme PPA-TÊT Méditerranée 2040 est une opération stratégique pour le devenir des villes de Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie-la-Mer permettant de les faire évoluer, reflétant la culmination d'une transition profonde de « stations balnéaires » en « villes maritimes ». Cette transition permettra de mieux intégrer les enjeux liés au développement durable, à l'économie bleue ainsi qu'à ceux liés aux mutations démographiques à l'œuvre sur le territoire. L'objectif est de créer des villes habitées tout au long de l'année en interaction avec les territoires de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole.

La valeur principale du projet est d'assurer aux communes la capacité d'adaptation et d'absorption positive aux changements et mutations possibles. Un projet urbain à cette échelle est considéré en premier lieu comme un espace de négociation mais aussi comme l'espace d'assemblage des grands enjeux environnementaux, urbains, paysagers et sociétaux.

● Les fils rouges de l'OAP Têt Med

L'OAP s'inscrit dans la démarche stratégique et de renouvellement urbain du Schéma Directeur PPA-Têt Med, qui propose trois approches thématique interconnectées :

- le paysage de l'eau et de la végétation ;
- la mobilité, "au service de la ville-jardin méditerranéenne" ;
- la génération de nouveaux espaces en faveur de la convivialité des quartiers et de leur meilleur connexion.

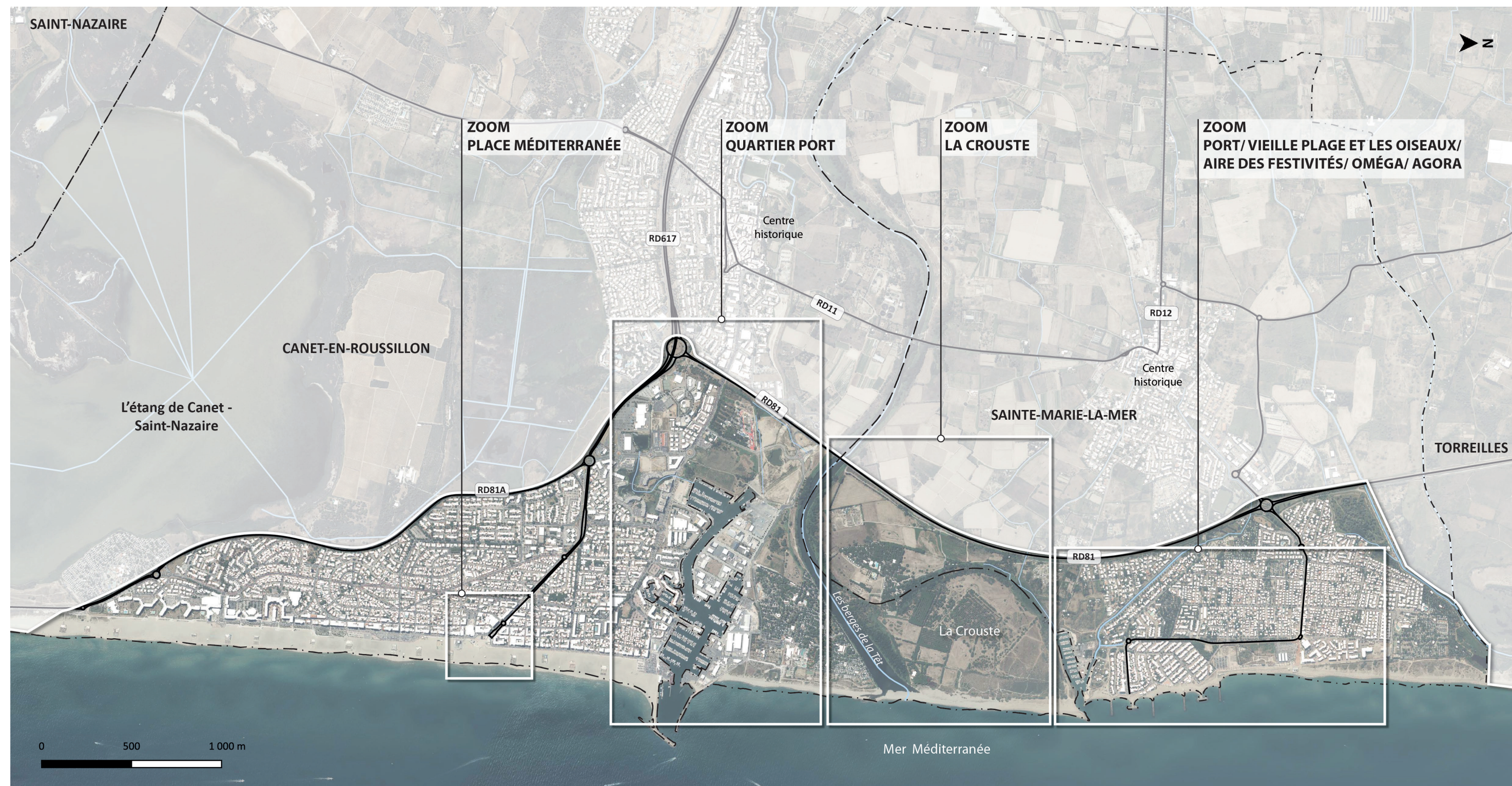
Cette OAP s'articule avec d'autres OAP thématiques du PLUi D :

- Trame verte et bleue,
- Déplacements,
- Entrées de villes.

Et elle prend en compte la "Charte communale des espaces publics de Sainte-Marie-la-Mer".



Périmètre d'études de l'OAP et les zooms par commune

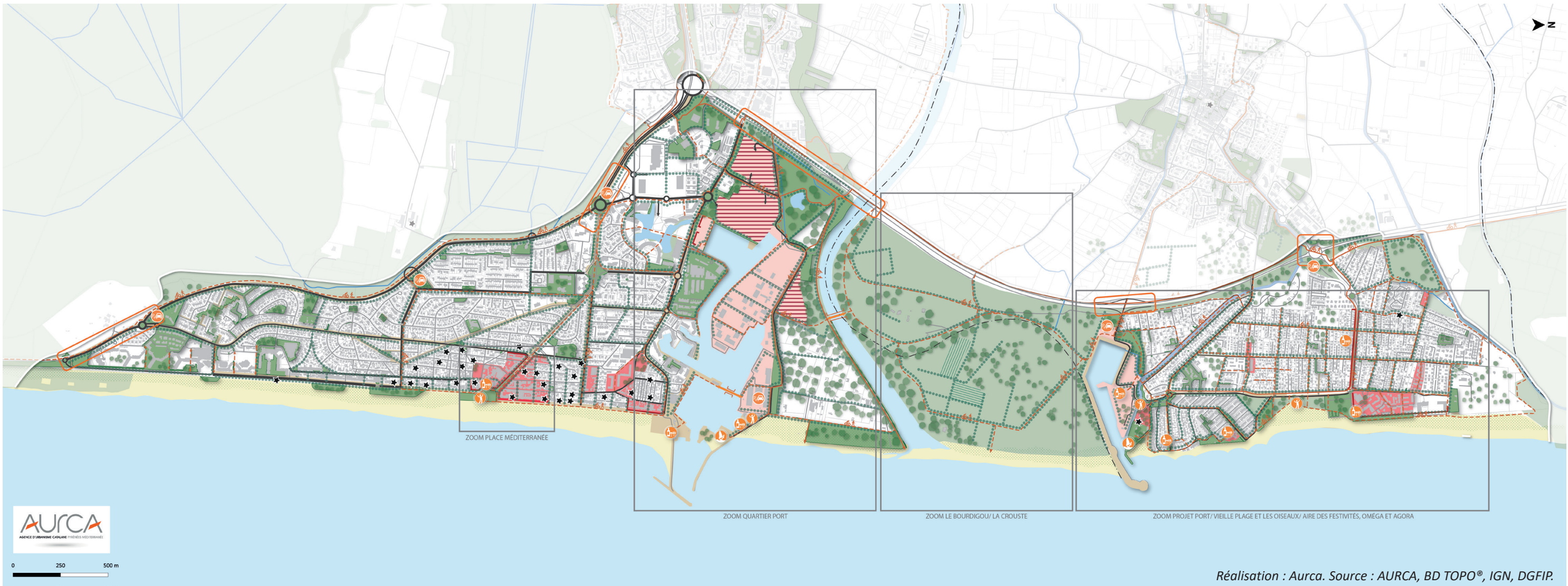


Réalisation : Aurca. Source : AURCA, Schéma Directeur PPA Têt Med, BD ORTHO®, BD TOPO®, IGN, DGFIP.



3 LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

Schéma de synthèse de l'OAP Têt Med



Réalisation : Aurca. Source : AURCA, BD TOPO®, IGN, DGFIP.

- Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
- Périmètre le l'OAP sectorielle Pôle Nautique
- Limite communale

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

- Qualifier les entrées de ville et les intersections
- Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
- Conforter l'offre en mobilier urbain
- Encadrer l'aménagement des terrasses (restauration, points de dégustation liés à la pêche)
- Conforter et encadrer les activités de loisirs, touristiques et culturelles
- Permettre l'implantation de l'école de voile à Sainte-Marie-la-Mer et qualifier les abords du Club Nautique à Canet-en-Roussillon.

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide

- Voirie à créer ou à requalifier
- Pont ou passerelle modes actifs à créer
- Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs
- Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovélo8)
- Conforter les arrêts de bus et leur accès

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
- Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions et infrastructures, et leur intégration paysagère
- Programmer des actions de renouvellement urbain pour agir sur le bâti et l'espace public
- Améliorer la performance énergétique du parc bâti

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

- Préserver les espaces naturels et végétalisés
- Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau
- Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage
- Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)



● Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation

Cette OAP s'organise en 4 objectifs majeurs qui correspondent aux grands thèmes et ambitions du Schéma Directeur. Ils donnent la direction des grandes orientations d'aménagement cartographiées et illustrées.

L'ensemble de ces orientations vise à constituer un cadre juridique favorisant la cohérence des projets et des aménagements sur les villes maritimes de Canet-en-Roussillon et de Sainte-Marie-la-Mer, ainsi que sur l'espace naturel de la Crouste.

Les 4 objectifs :

- Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public ;
- Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide ;
- Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville ;
- Engager la résilience de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité.

Ces 4 objectifs sont ensuite développés donnant lieu à des préconisations plus précises et spécialisées.

● Focus

Le périmètre d'OAP étant très vaste et traitant de sujets parfois spécifiques à chaque commune, des focus ont été définis afin de préciser les principes d'aménagement correspondants. Ils sont intégrés à la fin de chaque orientation d'aménagement quand ils sont concernés.

Sur la commune de Canet-en-Roussillon, deux focus concernent d'une part le "quartier Port" (dont une OAP sectorielle précise les orientations du projet d'extension "Pôle Nautique") et d'autre part le secteur de renouvellement urbain du centre plage "Place Méditerranée-Ramblas" (périmètre faisant l'objet d'un Droit de Prémption Urbain Renforcé -DPUR).

A Sainte-Marie-la-Mer, deux secteurs concentrent l'attention : un grand focus comprenant le quartier "Agora-Oméga", "l'Aire de festivités" et le quartier "Vieille plage/Les Oiseaux", et enfin le secteur du "Port Nature".

Enfin, l'espace naturel contenu entre la RD81, la mer et les deux stations balnéaires, comprenant le lieu-dit la Crouste, fait aussi l'objet d'orientations particulières.



● Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

Les stations balnéaires ont connu un fort développement dans les années 70 et ont évolué au coup par coup au fil du temps. Des améliorations ont été réalisées en termes d'aménagement urbain et paysager, mais de nombreux espaces et quartiers sont à adapter aux transformations des modes de vie et au changement climatique.

Par ailleurs, l'effet de résidentialisation de ces villes maritimes exige une amélioration du cadre de vie, touchant de nombreux domaines : l'amélioration de la qualité de l'espace public, le développement de services et d'équipements publics...

L'espace public doit favoriser la rencontre des personnes, les échanges sociaux, les activités de loisirs, diverses manifestations, etc. Leur qualification aura un impact positif sur l'image des villes.



Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
 Limite communale

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

- Qualifier les entrées de ville et les intersections
- Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
- Conforter l'offre en mobilier urbain

- Encadrer l'aménagement des terrasses (restauration, points de dégustation liés à la pêche)
- Conforter et encadrer les activités de loisirs, touristiques et culturelles
- Permettre l'implantation de l'école de voile à Sainte-Marie-la-Mer et qualifier les abords du Club Nautique à Canet-en-Roussillon.



Préconisations d'aménagement :

Qualifier et aménager les entrées de ville et les principales intersections vers des secteurs stratégiques de vie

Se référer à l'OAP thématique "entrées de villes" et à l'orientation suivante "Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement" (p. 10-11)

• A Sainte-Marie-la-Mer

Deux entrées de ville principales sont ciblées sur la RD81 :

- Au nord, au croisement des avenues du Littoral et des Marendes, cette entrée intègre une voie partagée modes actifs et c'est aussi le lieu de passage de l'Eurovélo8. Les raccords de ces voies douces, en amont et en aval du rond-point seront à clarifier. La sécurité, le confort et l'agrément de ces espaces seront à assurer par la végétalisation, l'intégration de mobilier urbain et d'un éclairage adapté. Côté station, une aire de pique-nique pourra être aménagée ainsi que la création d'un "pôle d'échanges et de covoiturage". Sur le village, l'entrée devra être apaisée pour améliorer la circulation des piétons et leur accès aux

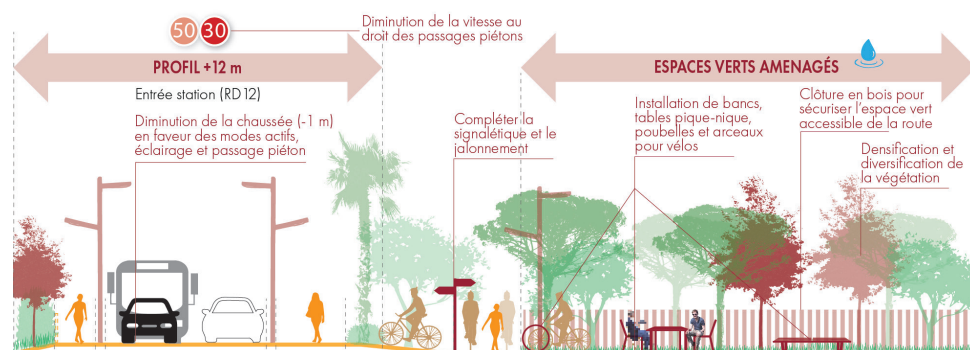


Illustration de principe d'aménagement de l'aire de pique-nique en entrée de ville nord-est de la station. Source : AURCA, Charte communale de espaces public de Sainte-Marie-la-Mer

commerces. L'intégration paysagère du secteur économique est aussi à renforcer par la plantation d'arbres et d'une haie dense sur les terrains naturels aux abords de la RD81.

- Au sud, l'extension du port donne lieu à la création d'un nouvel accès à cet équipement et d'une sortie supplémentaire pour la station. L'implantation d'un "pôle d'échanges et de covoiturage" doit être étudiée. (cf. FOCUS).

• A Canet-en-Roussillon

L'entrée de ville sur la RD81 au droit de la ZA Las Bigues et de l'extension du Pôle Nautique est à qualifier. L'enjeu porte sur le caractère paysager de ces secteurs. Côté port une zone naturelle est protégée (au titre de l'art.

L-151-23) et peut participer au traitement paysager de l'entrée (cf. FOCUS et OAP sectorielle)

Par ailleurs, 6 intersections ont été ciblées comme prioritaires à requalifier à Sainte-Marie et 2 à Canet :

- à Sainte-Marie : av. du Capcir et de la Cerdagne avec l'av. Mistral, l'av. Mistral avec l'av. Mal. de Lattre de Tassigny, l'av. Méditerranée et le front de mer et enfin, la portion de l'av. de Lattre de Tassigny en contact avec l'Aire des Festivités.
- à Canet : autour du rond-point de l'Esparrou ; l'intersection de Las Bigues et le chemin des Alizés et l'entrée sud à l'intersection de l'av. de Capestang et du Bd. de la Côte Radieuse.
-

Requalifier l'espace public visant son harmonisation et la création d'une identité commune au réseau d'espaces publics.

La requalification de l'espace public ou la création de nouveaux espaces, doivent affirmer une identité commune et constituer un réseau harmonieux.

Certaines préconisations d'aménagement sont à systématiser. Selon l'espace disponible et la vocation du dit espace, le type et la forme des plantations sont à adapter, tout comme l'intégration du mobilier urbain et de l'éclairage :

- Le potentiel de végétalisation des axes de circulation est à exploiter.
- Autour des intersections clés (arrêt de bus, portes des ports...) l'espace public doit favoriser l'arrêt et le repos. Il doit intégrer du mobilier urbain, de l'éclairage et de la signalétique adaptés, ainsi que de la végétation.
- Les places, placettes et élargissements de voirie, sont des lieux privilégiés pour matérialiser "des lieux de vie". Ils doivent intégrer : végétation, mobilier urbain et éclairage adapté (hauteur, intensité, orientation du faisceau).
- Les terrasses et devantures seront à harmoniser, sans pour autant les homogénéiser (cf. préconisation "Affirmer la qualité paysagère et architecturale").
- Les revêtements des sols devront favoriser les couleurs claires présentant un albédo élevé (pouvoir de réflexion d'une surface). En fonction de la fréquentation des espaces et du poids des véhicules, favoriser les revêtements partiels ou totalement perméables (notamment sur les secteurs soumis au risque inondation).

Aménager l'espace public de manière à accueillir et mettre en valeur les diverses activités de loisirs et de rencontre

L'espace public devra permettre la circulation apaisée et favoriser la rencontre, la flânerie et les loisirs.

Les espaces accueillant des terrasses seront favorisés par la réorganisation de la voirie, cela concerne particulièrement :

- A Sainte-Marie-la-Mer : l'av. des Marendes, de la Méditerranée, le Bd. du Front de mer et la rue des Mouettes, et le baladoir.
- A Canet-en-Roussillon : la Place Méditerranée, les Ramblas, l'av. Jean Moulin et le front de mer (Promenade de la côte Radieuse).

L'implantation et la qualité des "concessions de plage éphémères" (présentes seulement l'été), sont à encadrer. Leur implantation ne doit pas obstruer la vue depuis les connexions piétonnes entre la plage et la ville. Des matériaux naturels et des couleurs claires seront préconisés pour s'intégrer au mieux au caractère naturel du littoral. Leur implantation devra prendre en compte le risque de submersion marine et la réglementation d'accessibilité PMR.

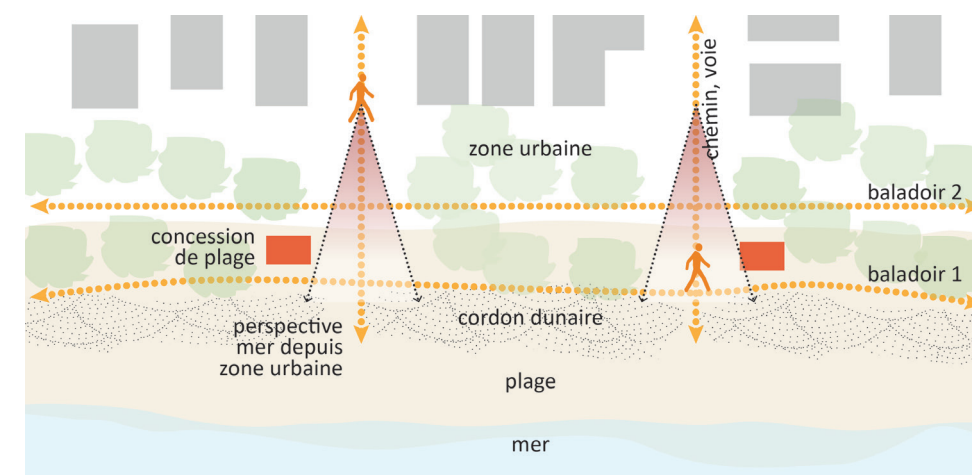


Illustration de principe d'implantation de concessions de plage. Source : AURCA

Les quartiers autour des Marines du port et la Colline des loisirs à Canet-en-Roussillon, méritent une requalification de l'espace public en faveur d'une clarification des modes actifs. La place Méditerranée est le scénario d'un projet de requalification spécifique (cf. FOCUS).

A Sainte-Marie-la-Mer, les places de l'Agora, Gilbert et Sourribes feront l'objet de projets de requalification, tout en assurant les activités de restauration et de festivités qui s'y déroulent. (cf. FOCUS).



- **Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé, sécurisé et fluide**

L'amélioration et la clarification du réseau viaire ainsi que des espaces publics associés (tels que les parkings), nécessitent la mise en place d'une nouvelle hiérarchisation et réorganisation des mobilités. Cela permettra de mieux structurer l'espace disponible en faveur des modes actifs et de l'intégration de végétation.

Le partage entre modes est à prioriser sur les axes secondaires et de proximité. Des secteurs apaisés "zones 20" et "zones 30" vont contribuer à ces nouvelles dispositions.

L'intégration de la végétation se fera en fonction de l'espace disponible et du rôle souhaité pour le végétal (ornementation, ombrage...).

La localisation du stationnement devra être stratégique afin de réduire la circulation des véhicules motorisés au sein des villes maritimes, de fluidifier la circulation et de donner plus d'espace aux circulations actives.

Afin de compléter ces propos, se référer à l'OAP thématique Déplacements.



 Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)

— · — Limite communale

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

 Qualifier les entrées de ville et les intersections

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide

— Voirie à créer ou à requalifier

 Créer de nouveaux accès vers les ports

III Pont ou passerelle modes actifs à créer

 Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs

 Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovélo8)

Améliorer/créer un franchissement et accès pour les piétons, cyclistes et PMR

 Conforter les arrêts de bus et leur accès

 Aménager un arrêt pour les navettes maritimes à Canet et Sainte-Marie

 Localisation potentielle «des pôles relais de mobilité» («palais de la mobilité»)

 Rendre le stationnement perméable et le végétaliser

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

■ Préserver les espaces naturels et végétalisés

■ Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau

 Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage



Préconisations d'aménagement :

Requalifier la voirie en faveur des modes actifs

Les villes maritimes devront adopter une nouvelle hiérarchie de voirie apaisée. Le type d'aménagement sera à cibler en fonction du rôle de la voie et de l'espace disponible.

Les axes à restructurer en priorité sont les axes qui irriguent les villes, tels que les av. du Roussillon, du Grand Large et Edouard Herriot à Canet ; ou les av. Mal. de Lattre de Tassigny, de la Méditerranée, rue du Capcir et de la Cerdagne, ou encore l'av. de la Rose des Vents à Sainte-Marie-la-Mer.

Les liaisons interquartiers devront être renforcées. Le partage des modes et l'intégration du végétal sont à favoriser.

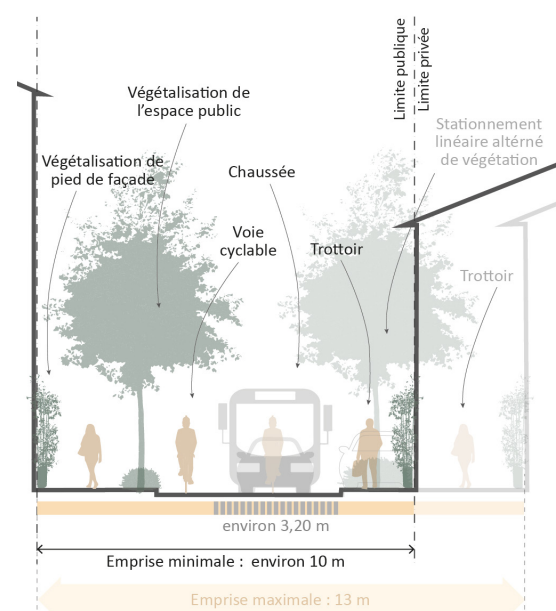


Illustration de principe d'aménagement d'une voie entre 10 et 13 m (Source : AURCA, OAP Déplacements)

Illustration de principe d'aménagement de l'av. du Grand Large (Source : Schéma Directeur PPA Têt Med)



Conforter le réseau des modes actifs et renforcer ses aménités

Le réseau cyclable est à compléter afin de conforter le réseau des deux stations ainsi que la connexion entre elles par l'Eurovelo8. Les deux communes se connecteront aussi par de nouveaux itinéraires dédiés aux modes actifs qui partiront des ports respectifs et traverseront le site naturel de la Crouste. L'emplacement d'une passerelle permettant de franchir la Têt et dédiée aux modes actifs, est à définir. Ces itinéraires devront être renforcés par l'installation de mobilier urbain et d'une signalétique adaptée.

Afin de fluidifier et sécuriser la circulation piétonne au cœur des villes, des passages piétons sont à aménager au moins tous les 100 m. Certains axes structurants, intersections et entrées de ville, sont ciblés en priorité pour mettre en place des aménagements nécessaires à la traversée sécurisée de toute personne, notamment PMR. Ces franchissements peuvent prendre diverses formes : simple passage piéton, plateau piéton surélevé, etc.



Collage d'ambiance pour illustrer le principe d'aménagement de l'espace public en faveur de modes actifs (Source : AURCA, Charte communale des espaces publics de Sainte-Marie-la-Mer).

Aménager l'espace public de manière à faciliter l'accès aux transports en commun (TC)

La restructuration du réseau viaire doit favoriser l'accès aux TC par l'aménagement d'abribus confortables et l'intégration d'une signalétique intelligente pour encourager leur utilisation : ombrage, bancs, affichage d'itinéraires et d'horaires, signalétique et éclairage, fonctionnant avec de l'énergie solaire... Au droit des abribus, des passages ou plateaux piétonniers devront faciliter et sécuriser leur accès.

L'aménagement d'un espace d'accueil pour les potentielles navettes maritimes, à proximité de la capitainerie au Port de Sainte-Marie la Mer et au Port de Canet près de la jetée sera à envisager. L'aménagement de ces espaces d'accueil respectera les mêmes caractéristiques que celles des arrêts du réseau de bus.

Requalifier les aires de stationnement ainsi que mettre en place des d'échanges et de covoiturage".

Afin de fluidifier la circulation au sein des villes maritimes et de favoriser les itinéraires piétons et cyclistes, il est impératif d'aménager des parkings et des "pôles d'échanges et de covoiturage" (cf. OAP Déplacements).

Ces pôles offriront du stationnement longue-durée gratuit d'une capacité importante (à définir en fonction de l'emplacement, entre 200 et 700 places) et devront proposer l'accueil de divers services (touristique, atelier de réparation de vélos...) ainsi que permettre le changement de mode de transport (intermodalité urbaine) : location vélo, vélo de ville, navette, etc. Ils pourront aussi accueillir des places dédiées au co-voiturage.

Les **pôles d'échanges et de covoiturage** seront localisés aux portes des parties maritimes des deux communes (lieu exact à définir en phase projet) :

- à **Sainte-Marie-la-Mer** : aux abords de l'entrée nord (rond-point RD81-av. des Marendes) et sud (Port) ;
- à **Canet-en-Roussillon** : sur le rond-point de l'Esparrou, à l'intersection de la RD81A et l'av. du Grand Large, ainsi que sur le Port de Canet.

Des aires de stationnement courte durée sont à conserver au cœur des villes maritimes. Leur aménagement doit étudier la possibilité d'infiltration des eaux de pluie (notamment au cœur des quartiers et sur les secteurs exposés au risque inondation). Ces espaces doivent par ailleurs être plantés, intégrant arbres de haut jet et hais basses. L'implantation d'ombrières photovoltaïques peut être étudiée, mais cela ne doit pas supplanter la végétation qui offre des vertus plus complètes, telles que la fraîcheur en plus de l'ombrage l'été (cf. orientation "Affirmer la qualité paysagère, ainsi que le caractère résilient et apaisé de la ville" de cette même OAP).

Toutes les aires de stationnement devront être munies de **bornes de recharge pour les voitures et vélos électriques**. Du **stationnement vélos** est également à prévoir dans ces espaces, notamment pour ceux situés à proximité d'itinéraires touristiques ou voies vertes.



● Affirmer la qualité paysagère et architecturale

L'affirmation de la qualité paysagère des villes maritimes s'accompagnera d'un renouvellement urbain sur le plan architectural sur des secteurs spécifiques faisant parti des FOCUS (Place Méditerranée, quartier du Gouffre et du port à Canet-en-Roussillon ; et front de mer du quartier vieille plage et Agora-Oméga et Port à Sainte-Marie-la-Mer).

Le patrimoine architectural est à valoriser tout comme le patrimoine arboré doit être préservé, diversifié et densifié. La végétation doit intégrer les projets d'aménagement et de renouvellement urbain dès leur conception.

Le changement de cap de la ville résiliente passe aussi par la qualité paysagère et naturelle des abords urbains, affirmée par une épaisseur et une diversité végétale le long de la RD81 et de la voie des Flamants Roses. Afin de compléter ces propos, se référer à l'OAP thématique Déplacements et trame verte et bleue.



- Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
- Périmètre de l'OAP sectorielle Pôle Nautique
- Limite communale

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
- Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères
- Restreindre l'affichage publicitaire le long des axes
- Valoriser les perspectives paysagères
- Valoriser le patrimoine bâti
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions et infrastructures, et leur intégration paysagère

- Assurer la qualité architecturale des nouvelles façades, des devantures commerciales et des terrasses
- Programmer des actions de renouvellement urbain pour agir sur le bâti et l'espace public
- Améliorer la performance énergétique du parc bâti

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

- Préserver les espaces naturels et végétalisés
- Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau
- Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage



Préconisations d'aménagement :

Préserver la trame verte et bleue et faire projet avec elle

Se référer à l'OAP thématique "trame verte et bleue"

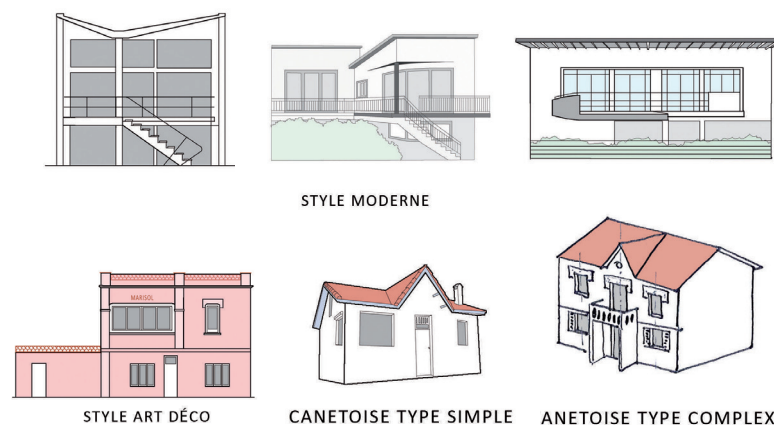
- Conforter le patrimoine arboré en ville pour construire une ambiance urbaine apaisée et confortable. Cela passe par la plantation du réseau viaire et de l'espace public en priorité.
- La végétation devra faire partie du projet urbain ou architectural dès sa conception, afin d'assurer la pertinence du choix et la pérennité des sujets.
- Le choix des espèces tiendra compte du contexte : espace disponible, qualité du sol, topographie... et de la fonction attendue par la végétation : scénographie, ombrage, écran visuel, espace enfants...
- Les grands sujets seront à privilégier sur les espaces publics étendus tels que les places, parcs ou aires de stationnement, mais aussi le long des axes principaux de circulation (allées plantées ornementales).
- La diversification d'espèces végétales sera aussi à assumer afin de réduire les risques sanitaires (tout en restant sur des espèces méditerranéennes, peu consommatrices d'eau). Cela participera aussi au caractère paysager et à la biodiversité.
- **Une palette végétale très complète est consultable : Cahier 3 de la Charte communale des espaces publics sainte-marinois.**
- Canaux, ripisylves et plans d'eau, seront à valoriser : la préservation du caractère naturel de la rive sud de la Têt aux abords des campings (Canet), la plantation d'arbres et arbustes le long du canal Achau Nobe à Sainte-Marie et autour du plan d'eau des Alizés à Canet. Ces espaces sont des lieux privilégiés pour développer des itinéraires de promenade.



Collage d'ambiance pour illustrer la requalification de l'av. des Berges du canal à Sainte-Marie.
Source : AURCA, Cahier 2 de la Charte communale des espaces publics de Sainte-Marie.

Valoriser les perspectives paysagères et le patrimoine

- Restreindre l'affichage publicitaire le long des axes structurants (RD81; voie des Flamants Roses) et dans les cônes de vue.
- Conforter les cônes de vue vers le grand paysage : mer, étang, Canigou. Pérenniser ces perspectives depuis certains axes, en évitant l'implantation d'obstacles, tels que des installations légères ou saisonnières.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti par l'aménagement de points de vue depuis l'espace public (parvis, mobilier urbain, signalétique). Cela concernera particulièrement le quartier du Gouffre et le patrimoine bâti en bord de mer à Canet-en-Roussillon : maisons canetoises, architecture art-déco... La création des parcours patrimoniaux à l'appui d'une signalétique dédiée et des équipements d'accueil et de mémoire, pourront renforcer ces propos.



Patrimoine bâti d'intérêt architectural recensé à Canet plage. Source : AURCA

Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions et infrastructures et leur intégration paysagère

Cette préconisation concerne les nouvelles constructions ou les rénovations. Des orientations plus précises sont décrites dans les FOCUS concernant les ports des deux communes, le quartier centre plage autour de la place Méditerranée à Canet et Agora et Vieille plage à Sainte-Marie-la-Mer.

- Le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions ne devra pas obstruer les cônes de vue.
- Situées en retrait de la voie publique ou à l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions devront favoriser la création d'une façade urbaine harmonieuse, tout en préservant ou en créant des percées visuelles et des accès vers l'intérieur du quartier.

- Les nouvelles constructions devront favoriser la création d'un quartier à échelle humaine. La composition architecturale et le gabarit des bâtiments, devront assurer la création de façades peu imposantes sur l'espace public.



Modulation architecturale intégrant parvis, passages piétons, espaces publics ou cours internes.
Source: Parc d'activité de Camalcé à Gignac (34). NBJ Architectes.

- La création des bâtiments signaux ponctuels pourra être étudiée, si elle respecte les deux principes précédents.
- L'orientation des bâtiments et des dispositifs d'ombrage, devront prendre en compte le parcours du soleil et les vents dominants (principe d'architecture bioclimatique).
- La qualité architecturale sera assurée par la forme bâtie, les proportions des façades et le choix de matériaux et de couleurs.
- Pour tout matériaux, le noir et blanc pur seront à éviter. Les tons clairs seront à favoriser. Les matériaux biosourcés (bois, liège) et géosourcés (terre cuite, pierre) seront à prioriser.



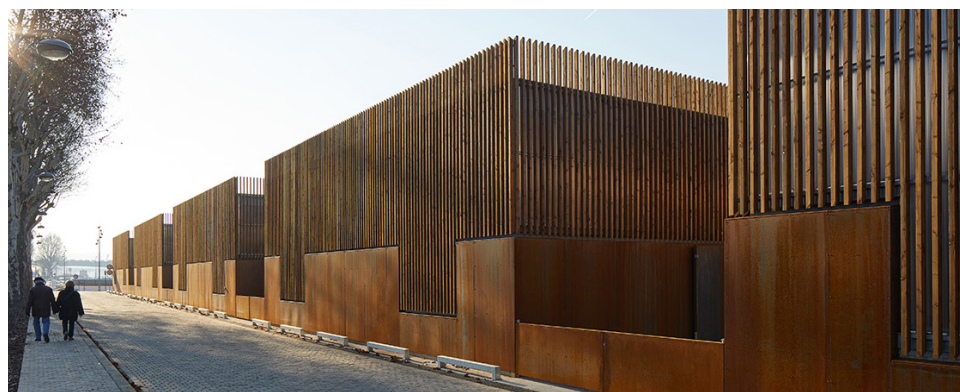
- La végétation devra faire partie intégrante du projet : végétalisation des pieds de façades, des allées piétonnes, des parvis, etc.

Percée visuelle et forme urbaine rythmée. Source: Agence Point P à Paris 15. Elisabeth Veit architecte, photo Antoine Mercusot



Assurer la qualité architecturale des nouvelles façades et devantures commerciales, ainsi que leurs terrasses

- L'ordonnancement des façades suivra une cohérence entre tous les bâtiments qui constituent le même front urbain. La cohérence permettra des variations subtiles, il ne s'agit pas de rendre tout exactement homogène mais d'harmoniser pour créer un ensemble.
- Les matériaux et couleurs utilisés en rez-de-chaussée devront constituer un socle urbain harmonisé, constituant une continuité à hauteur des piétons.
- La réalisation d'une palette de couleurs ou nuancier sera nécessaire pour encadrer ces opérations d'aménagement.
- Pour tous matériaux, les tons clairs seront à favoriser. Les matériaux biosourcés (bois, liège) et géosourcés (terre cuite, pierre) seront à prioriser.
- La végétation devra faire partie intégrante du projet : végétalisation des pieds de façades, des pergolas ou terrasses.



Un façade urbaine rythmée par la modularité des volumes et la diversité des trames et matériaux.
Un point noir, l'absence de végétation. Source: Agence Point P à Paris 15. Elisabeth Veit architecte, photo Antoine Mercusot.

- L'aspect des enseignes, devantures commerciales et des terrasses devra être encadré afin de constituer une identité locale forte. Chaque secteur présentant des traits assez distincts, chacun peut présenter des identités propres.
- De manière générale, l'harmonisation des enseignes (sous forme de bandeau ou drapeau) et des panneaux publicitaires ou totems, devra être assurée, notamment via le choix de la typographie, des matériaux, des couleurs et même par la création d'un logo identifiant le secteur.
- Les enseignes devront s'intégrer à la façade. Qu'elles soient verticales ou horizontales, leur positionnement devra prendre en compte l'ordonnancement de la façade et s'harmoniser sur l'ensemble d'un même front bâti ou secteur.
- Privilégier les enseignes sobres. Les enseignes avec une surenchère d'effets ou avec des couleurs criardes seront à éviter.
- Les unités extérieures des climatiseurs, devront être intégrées à la devanture.
- Les pré-enseignes sur les bords de route seront à installer de façon rationalisée et optimisée. Des dispositifs pouvant regrouper plusieurs pré-enseignes à la fois (totem ou sucette publicitaire numérique par exemple) sont à prioriser afin de réduire la nuisance paysagère.
- Les terrasses sont à harmoniser par secteur, pouvant comprendre : leur emplacement, les dispositifs de protection solaire ou les structures fermées, le positionnement des enseignes, un nuancier, etc.



Une identité forte trouvée pour le "Parcours des Arts à Hyères (83). Source : Loïc Gestin architectes.

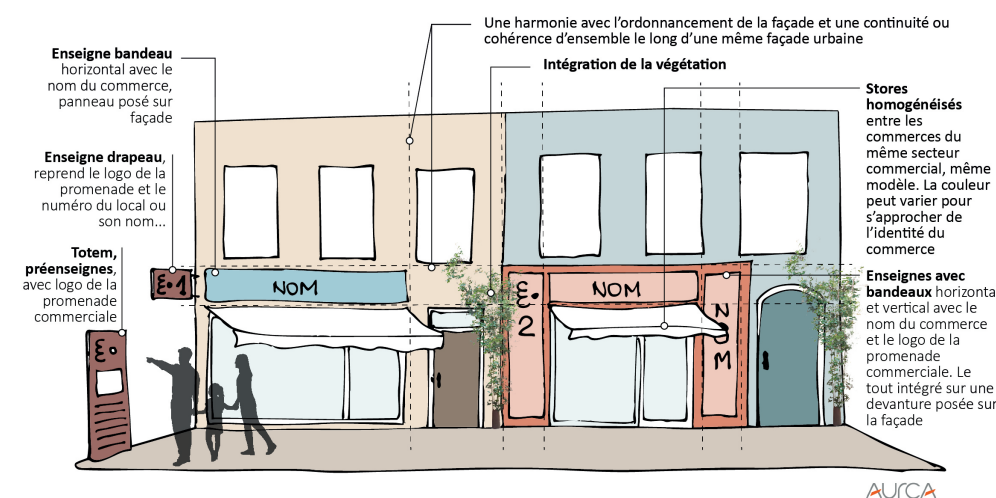


Illustration de principe d'harmonisation des enseignes et devantures sur un même secteur commercial. Source : AURCA



Programmer le renouvellement urbain sur des secteurs spécifiques

Des orientations plus précises sont décrites dans les FOCUS concernant les quartiers port, Agora-Oméga et Vieille plage/Les oiseaux à Sainte-Marie-la-Mer ; et les quartiers port et centre plage autour de la place Méditerranée à Canet-en-Roussillon.

Le renouvellement urbain sur ces secteurs vise deux objectifs majeurs :

- le maillage piéton, qui peut nécessiter des interventions plus lourdes sur le bâti ou sur la régulation de la propriété foncière, et
- la rénovation du bâti.

Ces interventions sont l'opportunité pour agir sur la requalification de l'espace public. De manière générale les prescriptions pour tous les secteurs sont :

- Assurer les connexions modes actifs et interquartiers.
- Étudier et programmer la désimperméabilisation des sols.
- Rendre les zones de stationnement perméables et y intégrer de la végétation. Favoriser la plantation d'arbres de haut jet.
- Préserver la végétation en place autant que possible et densifier sa présence. La végétation devra accompagner les pieds des façades, notamment celles composant les places ou parcours. La diversification de la végétation sera privilégiée : l'intégration des plantes mellifères, de sujets de haut jet (à feuillage persistant ou caduc)...
- Assurer la qualité architecturale de ces secteurs et agir sur le bâti dégradé. Le ravalement des façades sera programmé et régulier, répondant à un nuancier pouvant être spécifique aux villes maritimes.



Aménagement récent de l'av. des Marendes jusqu'à la mer. Source photo : AURCA

La palette favorisera des couleurs pastel et ocres, s'harmonisant avec les couleurs présentes dans le paysage environnant.

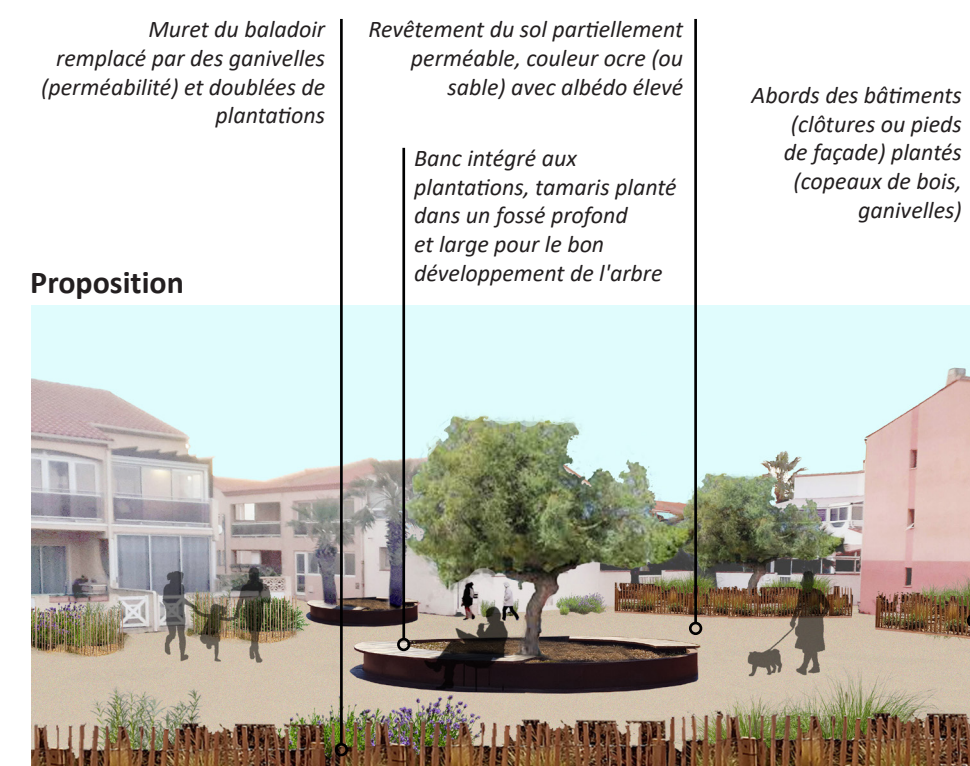
- Les clôtures et le mobilier urbain, devront utiliser des matériaux d'aspect naturel (comme le bois), pouvant être combinés à l'acier pour des structures plus durables. Ces dispositifs devront être harmonisés avec ceux utilisés sur d'autres espaces publics déjà qualifiés, tels que la promenade de l'av. des Marendes à Sainte-Marie-la-Mer.
- Remplacer progressivement l'éclairage par des dispositifs à leds et si possible des lampadaires intégrant des panneaux photovoltaïques.

Améliorer la performance énergétique du parc bâti

Agir en priorité sur les bâtiments faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain ou bien sur les nouvelles constructions.

- Sur les secteurs de renouvellement urbain, il s'agit de favoriser l'économie d'énergie des bâtiments en encourageant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les pans de toits les mieux exposés et de proposer l'installation de récupérateurs d'eau de pluie. Favoriser les travaux de mise aux normes thermiques.
- Exiger sur les secteurs de développement urbain, tels que les ports, la réalisation de bâtiments qui dès leur conception intègrent les principes d'architecture bioclimatique et de performance et sobriété énergétique :
 - prise en compte de l'ensoleillement et des vents dominants pour l'implantation des bâtiments,
 - intégration de dispositifs de protection solaire dès la conception des bâtiments (débords de toiture, brise-soleil, volets...),
 - éclairage et ventilation par le toit,
 - intégration de panneaux photovoltaïques,
 - récupération des eaux de pluie des toits. Cette action pourra être menée à l'échelle de l'ensemble bâti, pour prévoir la modulation des sols afin d'acheminer l'eau vers les espaces plantés.

État des lieux



Proposition



Collage de cette place après requalification en harmonisation avec les aménagements de l'av. des Marendes. Source : AURCA



- Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature support de biodiversité

L'affirmation d'une ambition paysagère s'accompagnera d'un objectif de résilience urbaine. Cela implique le renforcement de la trame verte et bleue au cœur des villes maritimes, mais aussi la préservation des espaces de nature et les zones humides. Le patrimoine arboré devra être préservé, tant dans l'espace public que privé (tels que certains campings).

Assurer la résilience de la ville, passera aussi par la préservation des surfaces en eau et par l'aménagement des espaces perméables participant à la gestion intégrée de l'eau de pluie et à la régulation du confort thermique en période estivale principalement.

La restauration du cordon dunaire ainsi que la programmation du recul du front de mer à Saint-Marie-la-Mer, sont des actions phares de la ville résiliente et apaisée.

Afin de compléter ces propos, se référer à l'OAP thématique trame verte et bleue.



0 250 500 m

 Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
 — · — Limite communale

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

Protéger les zones humides réservoirs de biodiversité

- Préserver les espaces naturels et végétalisés

- Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau

 Programmer le recul du front urbanisé

Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage

 Assurer la pérennité des espaces ouverts et perméables privés (parcs, campings)

- Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

●●●●● Préserver ou conforter le patrimoine arboré

 Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères



Préconisations d'aménagement :

Préserver les espaces naturels végétalisés, les zones humides et les cours d'eau, réservoirs de biodiversité

De grands espaces naturels abritant des zones humides devront être préservés et protégés en tant que réservoirs de biodiversité et par leur rôle dans la gestion du risque inondation.

L'accès à ces espaces ainsi que tout aménagement devra être limité et encadré. Sur "l'espace remarquable du littoral" la Crouste, tout aménagement est réglementé par l'art. R-121-5 (1° à 6°) du code de l'urbanisme :

" 1° : Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public" (cf. FOCUS "Le parc de la Têt")."

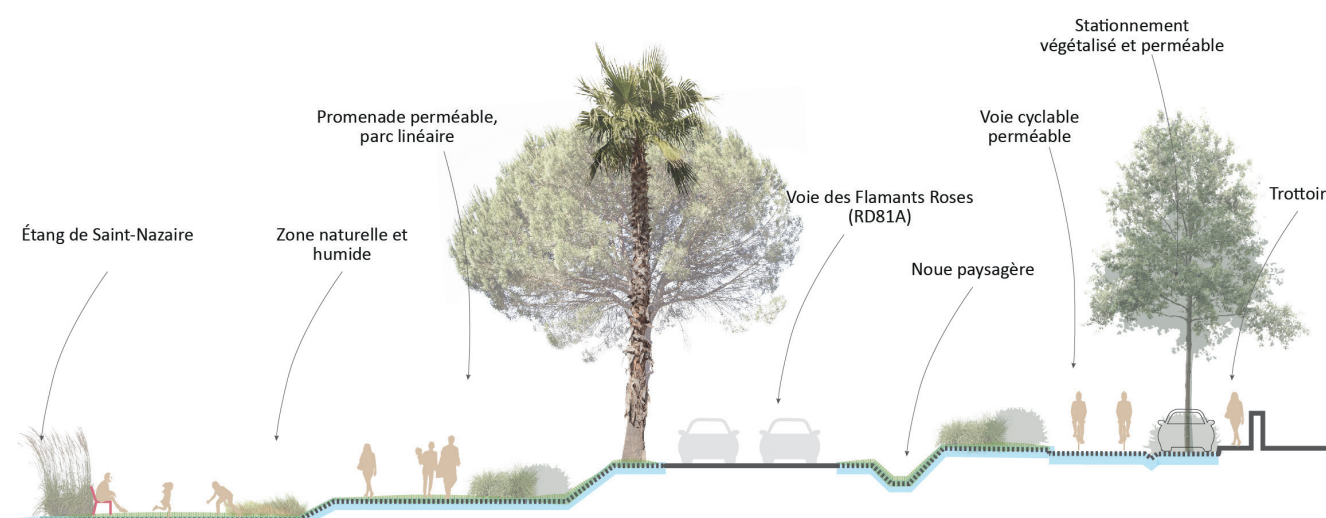


Illustration de préconisations d'aménagement minimaliste et perméable de la voie des Flamants Roses et des espaces naturels et humides. Source : AURCA d'après une illustration issue du Schéma PPA Têt Med.

Réflexion sur le front urbanisé de Sainte-Marie-la-Mer

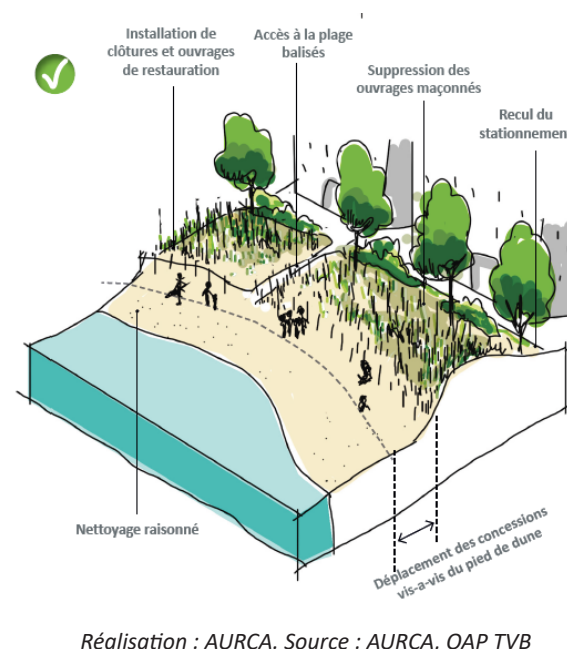
Un travail d'analyse et d'études complémentaires sur des scénarios d'aménagement est actuellement en cours. Il devra permettre d'établir les conditions de gestion de ces secteurs urbanisés.

Restaurer le cordon dunaire et les berges naturelles, afin de pérenniser la plage et les diverses activités touristiques et de loisirs.

Plus de 7 km de plage s'étendent du nord de Sainte-Marie-la-Mer au sud de Canet plage, en passant par le site de la Crouste. Cet espace naturel, est un réservoir de biodiversité qui accueille des fonctions diverses tout au long de l'année. C'est un espace privilégié mais fragile. Afin d'assurer sa pérennité, la restauration du cordon dunaire sur toute sa longueur est impérative et les accès à la plage sont à réduire au strict minimum.

Deux secteurs sont ainsi impactés à Sainte Marie-la-Mer et un à Canet-en-Roussillon :

- L'espace de loisirs depuis Oméga jusqu'à l'aire des festivités et une frange bâtie sur le quartier vieille plage, à Sainte-Marie-la-Mer ;
- La frange nord des campings situés sur la rive droite de l'embouchure de la Têt.



Réalisation : AURCA. Source : AURCA, OAP TVB

Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales en milieu urbain

La gestion des eaux pluviales doit être réfléchie à l'échelle de chaque opération (publique ou privée) en prenant en compte les qualités du site et des milieux.

Des modes de gestion des eaux pluviales alternatifs, seront préférentiellement mis en place comme des noues, bassins de rétention paysagers, chaussées ou massifs drainants, etc.

Ces aménagements techniques seront partie prenante dans la valorisation du cadre paysager et mettront en œuvre des traitements et dispositifs favorisant leur intégration dans l'environnement (aménagements paysagers, plantations, bassins en eaux...) et adaptés aux milieux.

Des dispositifs de réutilisation des eaux pluviales seront recherchés. Elles pourront être réutilisées à la parcelle pour les sanitaires, le nettoyage des espaces publics, la défense incendie ou l'arrosage des plantations.

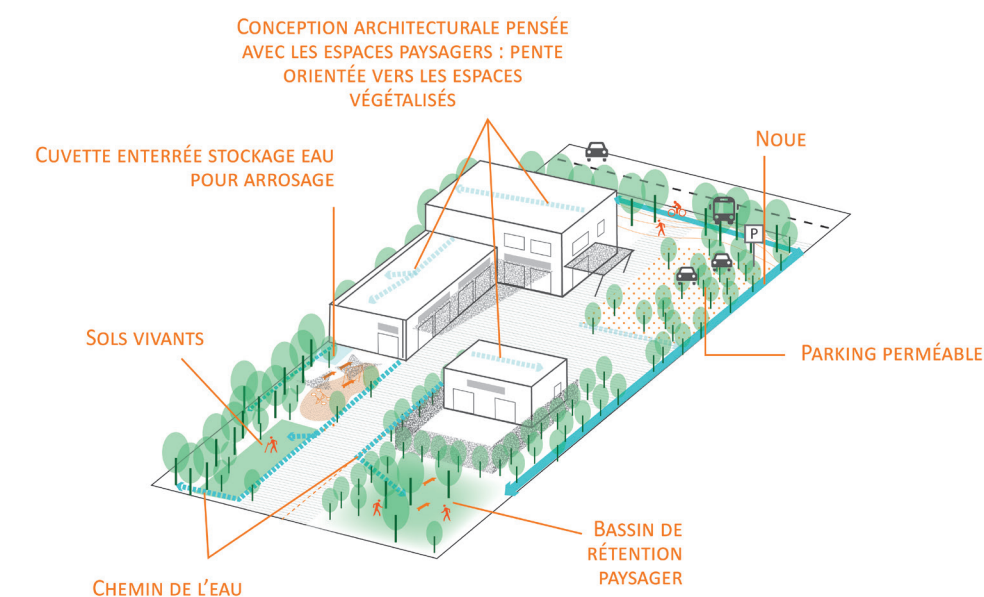


Illustration des principes d'aménagement en faveur d'une gestion intégrée des eaux de pluie. Source : AURCA



Assurer la pérennité de la perméabilité et le patrimoine arboré des parcelles non bâties privés

- Globalement, le caractère perméable et le patrimoine arboré présent à l'intérieur des parcelles privés (ou sur le domaine public), sera à préserver. Grâce à ces caractéristiques, ces parcelles participent à l'ambiance paysagère des stations et jouent un rôle dans la régulation des températures et dans la gestion des eaux pluviales.
- Cette préconisation concerne plus précisément les campings.
- Dans ces secteurs, les aménagements piétons, les terrasses ou parkings, devront être perméables. Divers types de revêtements sont possibles et devront être étudiés au cas par cas en fonction des usages (fréquentation, poids de transit, etc.) et de la typologie du sol.
- Les clôtures devront être perméables, permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune locale. Elles seront végétalisées si possible sur l'espace public (côté rue). Ces haies constitueront des abris pour la petite faune locale.
- Les arbres sont à conserver. Leur abattage devra être justifié par l'état de santé dégradé du sujet ou par la nécessité de créer de nouvelles accès. Tout sujet éliminé par cause de maladie, devra être remplacé.

Espace végétalisé en pleine terre

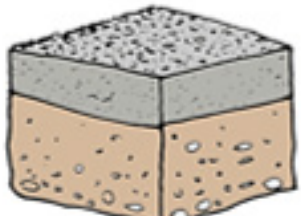
Pavé à joint élargis



Gravier et stabilisé



Béton poreux



Exemples de revêtements de sol perméables. Source : illustrations AURCA

Réorganiser les fonctions des espaces publics associés à la voirie et assurer leur perméabilité et végétalisation

- Dans la même philosophie que l'orientation précédente, de nombreux espaces publics subordonnés à la voirie, tels que les aires de stationnement ou des élargissements de voirie aux fonctions mal définies, représentent un potentiel de végétalisation et de perméabilité, pouvant devenir des îlots de fraîcheur au cœur des quartiers.
- La gestion des usages dans ces secteurs, devra permettre la réorganisation de l'espace en faveur de la désimperméabilisation et de la végétalisation.
- Les espaces de circulation pourront rester imperméables, mais les places de stationnement bénéficieront des travaux de désimperméabilisation et de végétalisation.
- La végétation devra être adaptée au milieu (cf. OAP thématique trame verte et bleue).

Illustrations de principes de requalification de la voirie transformée en cœur d'îlot végétalisé et apaisé :

- organisation de la circulation
- régulation de la vitesse,
- voirie partagée zone 20,
- passages piétons marquant les seuils,
- places de stationnement perméables matérialisées,
- îlots et pieds de façades plantés.

Réalisation et source : AURCA

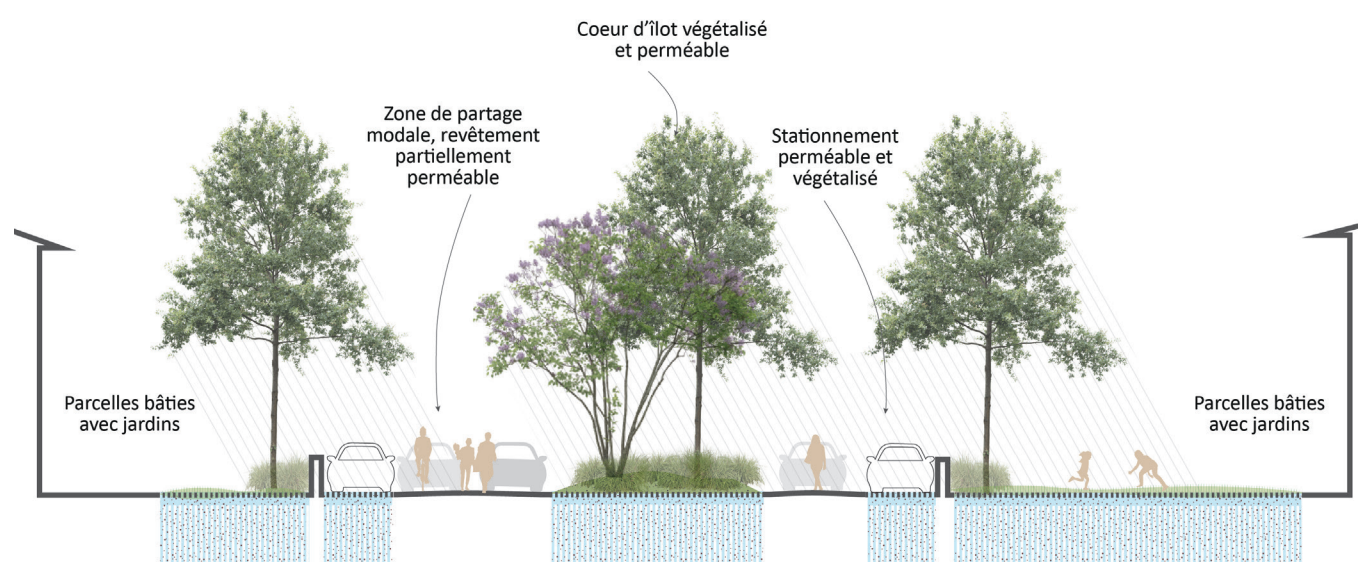
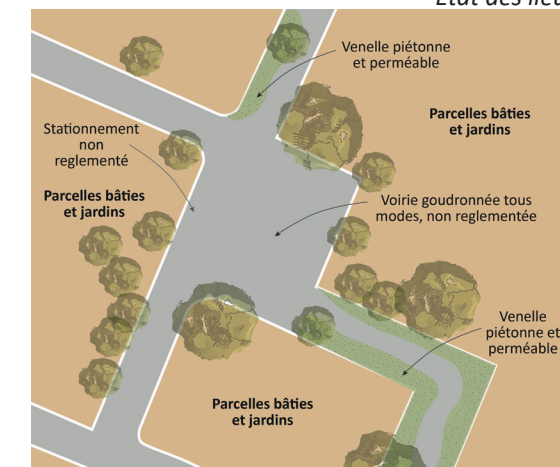


Illustration de principe de requalification de voirie transformée en cœur d'îlot végétalisé et apaisé : Source : AURCA d'après une illustration du Schéma Directeur PPA Têt Med.

État des lieux



Proposition

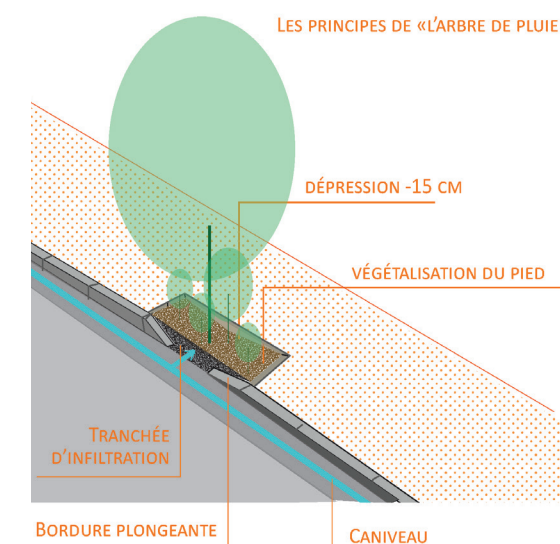
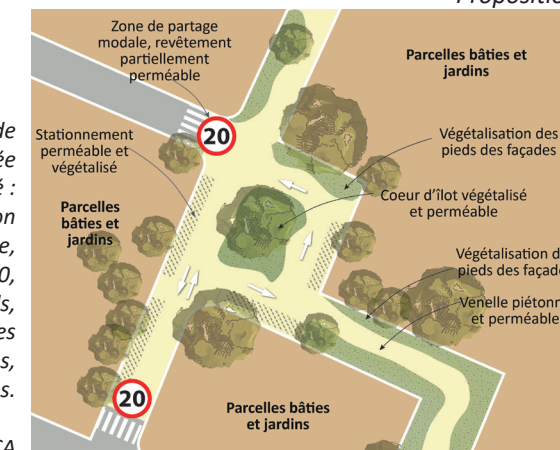


Illustration des préconisations d'aménagement. Réalisation et source : AURCA, OAP thématique TVB, "Principes de plantation et de protection du patrimoine arboré en ville".



Focus sur "Le parc de la Têt"

Le site naturel situé entre les deux ports et entre la RD81 et la mer, accueille diverses fonctions sur les deux communes : agricoles, hébergement touristique, hébergement privé...

Cet espace comporte notamment des zones humides et des milieux aquatiques à protéger, tout particulièrement pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Également un espace boisé classé couvre les abords de la Têt et son ancien bras vers le port de Sainte-Marie-la-Mer.

Par ailleurs le secteur est repéré par le SCOT Plaine du Roussillon en tant "qu'espace remarquable du littoral". Les usages et activités autorisés sur ce site sont ainsi encadrés par l'article R 121-5 et 6 du Code de l'urbanisme (cf. page 17).

La préservation du caractère naturel devra être assurée, tout en permettant l'accès mesuré du public (se référer aussi à l'orientation "Préserver les espaces naturels végétalisés, les zones humides et les cours d'eau, réservoirs de biodiversité", de cette même OAP).

Afin de compléter ces propos, se référer à l'OAP thématique trame verte et bleue.

Préconisations d'aménagement :

- Créer des connexions dédiées aux modes actifs et des itinéraires balisés, entre le port de Sainte-Marie-la-Mer et le port et campings de Canet-en-Roussillon. Ces espaces ne devront être ni cimentés, ni bitumés.
- Tout aménagement qu'il soit dédié à l'accueil et l'information du public, ou ceux nécessaires à la gestion des milieux, devront être légers et présenter un impact minimal sur les milieux naturels.
- L'accès à la plage doit être encadré afin notamment de préserver le cordon dunaire.
- Les haies et les alignements d'arbres existants, devront être préservés et pourront être valorisés par la création de cheminements modes actifs et l'installation de mobilier urbain ponctuel.
- Les espaces boisés devront être préservés et gérés (débranchement, élagage, gestion du risque incendie).
- Les parcelles en culture, ainsi que les haies qui les entourent, seront à préserver.



Réalisation : Aurca. Source : AURCA, BD TOPO®, IGN, DGFIP.

- Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
 Limite communale
- Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public**
- Qualifier les entrées de ville et les intersections
 - Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
 - Conforter l'offre en mobilier urbain
- Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide**
- Voirie à créer ou à requalifier
 - Créer de nouveaux accès vers les ports
 - Pont ou passerelle modes actifs à créer
 - Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs
 - Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovelo8)
 - Localisation potentielle «des pôles relais de mobilité» («palais de la mobilité»)
- Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville**
- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
 - Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères
 - Valoriser les perspectives paysagères
- Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité**
- Protéger les zones humides réservoirs de biodiversité
 - Préserver les espaces naturels et végétalisés
 - Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau
 - Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage
 - Assurer la pérennité des espaces ouverts et perméables privés (parcs, campings)
 - Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)



Focus sur Sainte-Marie-la-Mer

La ville maritime sainte-marinoise présente une ambiance assez apaisée, caractérisée par des formes urbaines "à échelle humaine"¹. Seule une partie du front de mer présente quelques bâtiments plus imposants. Sur le port seule est prévue une extension mesurée ainsi qu'une rénovation globale et ce en intégrant une dimension "paysagère" importante. Quant au front maritime, il est prévu une rénovation urbaine et paysagère de certains secteurs, dont notamment une ambition sur le recul du baladoir entre le parking Oméga et l'Aire de festivités (associé à un objectif de prise en compte du recul du trait de côte). Un enjeu plus large sur l'accueil et le cadre de vie implique plusieurs transformations de l'espace public, afin d'assurer une circulation fluide dans l'ensemble de la station, en renforçant particulièrement la place dédiée aux modes actifs.

¹ Note : Concept subjectif qui repose sur la relation entre les formes bâties et les aménagements, adaptés aux dimensions et aux sens humains. Mais aussi sur un parti pris qui donne la priorité aux personnes dans l'aménagement.



Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
 Limite communale

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

- Qualifier les entrées de ville et les intersections
- Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
- Conforter l'offre en mobilier urbain
- Encadrer l'aménagement des terrasses (restauration, points de dégustation liés à la pêche)
- Conforter et encadrer les activités de loisirs, touristiques et culturelles
- Permettre l'implantation de l'école de voile à Sainte-Marie-la-Mer et qualifier les abords du Club Nautique à Canet-en-Roussillon.

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide

- Voirie à créer ou à requalifier
- Créer de nouveaux accès vers les ports
- Pont ou passerelle existante ou à créer
- Pont ou passerelle modes actifs à créer
- Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs
- Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovélo8)
- Améliorer/créer un franchissement et accès pour les piétons, cyclistes et PMR
- Conforter les arrêts de bus et leur accès
- Aménager un arrêt pour les navettes maritimes à Canet et Sainte-Marie
- Localisation potentielle «des pôles relais de mobilité» («palais de la mobilité»)
- Rendre le stationnement perméable et le végétaliser

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
- Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères
- Valoriser les perspectives paysagères
- Valoriser le patrimoine bâti
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles façades, des devantures commerciales et des terrasses
- Programmer des actions de renouvellement urbain pour agir sur le bâti et l'espace public

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

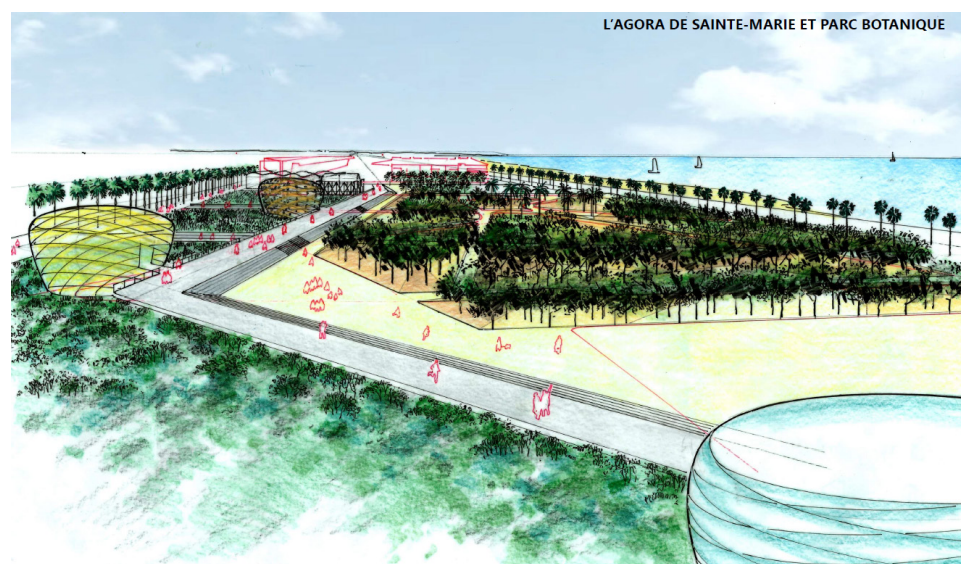
- Préserver les espaces naturels et végétalisés
- Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau
- Programmer le recul du front urbanisé
- Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage
- Assurer la pérennité des espaces ouverts et perméables privés (parcs, campings)
- Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)



Préconisations d'aménagement :

Programmer la rénovation urbaine et la requalification paysagère du secteur Agora-Oméga :

- Programmer les travaux de désimperméabilisation des espaces publics et la végétalisation globale du secteur. Les parkings seront visés en priorité, ainsi que les places. La végétalisation devra s'inscrire dans une palette adaptée au climat méditerranéen et à l'exposition des embruns (cf. Charte des espaces publics de Sainte-Marie-la-Mer et brochure thématique produite par les services techniques de la Mairie). Les jardinières seront à éviter, les végétaux devront être plantés à même la terre. Quand l'espace le permet, des arbres de haut jet seront plantés, notamment sur les parkings et les places. Les plantes grimpantes ou arbustives accompagneront les abords des bâtiments et des clôtures.
- Les devantures des commerces et terrasses donnant sur le front maritime feront l'objet d'une harmonisation en lien avec les aménagements de l'av. des Marendes. Cela concerne : la matérialité, les couleurs, les enseignes... Des préconisations supplémentaires sont traitées sous l'orientation 3 "Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville".



Proposition d'aménagement progressif du front de mer de Sainte-Marie-la-Mer et du recul du baladoir. Source : Schéma PPA Têt Med, BAU, URBANIS, AID, BRLI, INCONITO, TRANSITEC, GAXIEU.

Anticiper le recul du trait de côte ainsi que le réaménagement de "l'Aire des festivités" et du quartier "Vieille plage" :

- Ce réaménagement permettra de conforter le cordon dunaire et de pérenniser les surfaces des plages. Il se basera sur une connaissance fine des dynamiques et des usages (cf. prescription " Assurer le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité").
- Sur le secteur non habité compris entre Oméga et la rue des Sarcelles, le baladoir devra reculer et prendre une forme plus souple. Les espaces situés en arrière de cette promenade, devront rester perméables et plantés (cf. palette végétale de la Charte communale des espaces publics de Sainte Marie, cahier 3).



Collage donnant à voir le retrait des zones urbanisées et la restauration du cordon dunaire. Source : Schéma PPA Têt Med, BAU, URBANIS, AID, BRLI, INCONITO, TRANSITEC, GAXIEU.



Assurer la requalification paysagère et fonctionnelle des places Sourribes et Laurent Gilbert

Les projets de renouvellement des deux places doivent optimiser l'espace de manière à conserver les activités en place (commerces, loisirs, évènements, etc.) et qualifier l'espace public.

Ces projet doivent combiner des actions de désimperméabilisation, de plantations, de modernisation de l'éclairage public, et d'installation du mobilier urbain, à minima (voir illustration en page 15, concernant la préconisation "Aménager l'espace public de manière à accueillir et mettre en valeur les diverses activités de loisirs et de rencontre").



Place Sourribes actuellement, quartier "Vieille plage" à Sainte-Marie-la-Mer. Source photo : google streetview



Collage d'ambiance pour illustrer la requalification de la place, tout en gardant son identité et en harmonie avec les aménagements de l'av. des Marendes. Source : AURCA

Assurer l'intégration du projet d'extension du port sainte-marinois :

- Matérialiser le projet du port en tant que nouvelle porte d'entrée (a port) et de sortie sud de la station. Cela sera assuré par la création des barreaux routiers depuis la RD81, mais aussi par la construction d'un "pôle d'échanges et de covoiturage" (cf. OAP Déplacements et Schéma Directeur PPA Têt Med, les "Palais de la mobilité"), comprenant du stationnement longue-durée gratuit (capacité à définir entre 80 et 200 places), un point d'information touristique, un point de changement modal (navette, vélos), etc.
- Le réseau viaire actuel devra être réorganisé afin de gérer l'accès au secteur technique et aux espaces publics. Les modes de circulation actifs seront à prioriser sur les espaces publics et les cheminements devront être ombragés.
- La connexion avec Canet-en-Roussillon doit être assurée par la création de voies dédiées aux piétons et cyclistes. Des passerelles et du mobilier urbain compléteront ce nouveau réseau.
- Le traitement paysager du port et de ses abords sera obligatoire avec notamment : la création d'un parc en contact avec le quartier Grabateils, des clôtures perméables et végétalisées, la plantation des abords du réseau viaire et des aires de stationnement (cf. palette végétale de la Charte communale des espaces publics de Sainte-Marie-la-Mer).
- L'architecture des nouveaux bâtiments doit intégrer des matériaux et des couleurs favorisant un aspect naturel : bardage et ombrières en bois, revêtements clairs, intégration du végétal en façade ou pergolas... L'habitat flottant intégré aux pontons, doit respecter ce langage visuel en harmonie avec les kiosques de vente des marins pêcheurs.
- Un espace public et patrimonial sera créé sur les secteur dit "des cabanes" (entre le port et le quartier "Vieille plage"). Il aura une vocation culturelle, touristique et de loisirs.



Exemple d'aménagement qualitatif des espaces publics et promenades. Source : Cœur de station à Torrelles. ©AURCA



Parkings silos intégrant divers services. Source : Schéma Directeur PPA Têt Med



Exemple d'architecture d'habitat flottant. Source : Les cabanes à Gruissan, @Christian Goutorbe



Parking perméable et végétalisé. Source : Cœur de station à Torrelles. ©AURCA



Exemple de kiosques de vente pour marins pêcheurs à Port-La-Nouvelle (11). Source : Novakiosk

Schéma d'OAP



Réalisation : Aurca. Source : AURCA, BD TOPO®, IGN, DGFIP.

- Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
- Limite communale

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

- Qualifier les entrées de ville et les intersections
- Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
- Conforter l'offre en mobilier urbain
- Encadrer l'aménagement des terrasses (restauration, points de dégustation liés à la pêche)
- Conforter et encadrer les activités de loisirs, touristiques et culturelles
- Permettre l'implantation de l'école de voile à Sainte-Marie-la-Mer et qualifier les abords du Club Nautique à Canet-en-Roussillon.

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide

- Voirie à créer ou à requalifier
- Créer de nouveaux accès vers les ports
- Pont ou passerelle existante ou à créer
- Pont ou passerelle modes actifs à créer
- Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs
- Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovélo8)
- Améliorer/créer un franchissement et accès pour les piétons, cyclistes et PMR
- Conforter les arrêts de bus et leur accès
- Aménager un arrêt pour les navettes maritimes à Canet et Sainte-Marie
- Localisation potentielle «des pôles relais de mobilité» («palais de la mobilité»)
- Rendre le stationnement perméable et le végétaliser

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
- Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères
- Valoriser les perspectives paysagères
- Valoriser le patrimoine bâti
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions et infrastructures, et leur intégration paysagère
- Programmer des actions de renouvellement urbain pour agir sur le bâti et l'espace public
- Améliorer la performance énergétique du parc bâti

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

- Protéger les zones humides réservoirs de biodiversité
- Préserver les espaces naturels et végétalisés
- Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau
- Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage
- Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)



Focus sur Canet-en-Roussillon

La ville maritime canetoise est très vaste et présente des enjeux spécifiques, notamment sur le quartier de port et le secteur de la Place Méditerranée-Ramblas. Une OAP sectorielle reprend les préconisations définies dans la ZAC du Pôle Nautique.

Globalement sur l'ensemble de la ville, la question de la qualification et de l'harmonisation de l'espace public se pose. Certains axes routiers ainsi que des espaces subordonnés à la voirie, sont à traiter particulièrement, constituant un potentiel de végétalisation au cœur des quartiers.

Comme à Sainte-Marie-la-Mer, des connexions sont à aménager au nord de la ville depuis le port vers l'espace naturel de la Crouste. Pour ce faire, une passerelle et des cheminements dédiés aux modes actifs devront être créés.

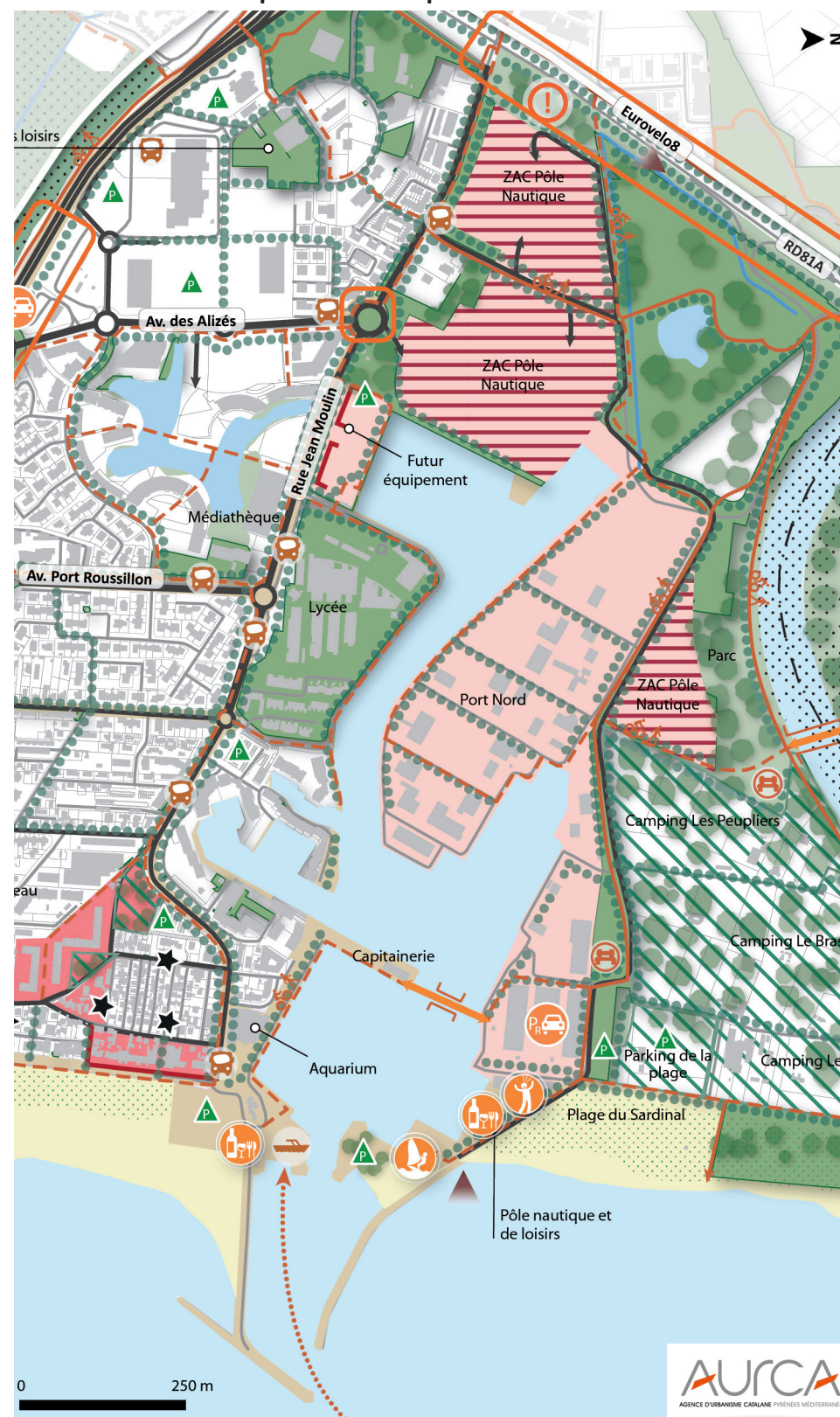
Au niveau de la plage, les travaux de requalification de la promenade maritime et de restauration du cordon dunaire sont déjà engagés.

Préconisations d'aménagement :

La requalification du quartier du port

- **Consulter l'OAP sectorielle Pôle Nautique.**
- Les aménagements du port, notamment le projet du pôle nautique, devront assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque inondation.
- Les aménagements du port devront participer à la qualification de l'entrée de ville nord par la RD81 (cf. OAP thématique "entrées de villes") et de l'entrée maritime sur sa partie est. L'accueil d'une navette maritime reliant le port de Canet et Sainte-Maire devra être étudié. Les caractéristiques architecturales et paysagères autour de cet accueil, doivent correspondre à celui réalisé au port de Sainte-Marie-la-Mer.
- Les aménagement du quartier port, devront participer à renforcer le patrimoine arboré de la station. Des espaces paysagers aux abords de la RD81 et sur une partie de l'av. Jean Moulin sont à protéger au titre de l'art. L-151-19 du CU. Leur intégration au projet permettra d'assurer le caractère paysager de l'entrée nord et de la future façade urbaine que le projet d'extension va créer sur l'av. Jean Moulin.
- Ces aménagements sont l'opportunité de compléter le réseau de cheminements modes actifs. Une passerelle amovible permettra la connexion (modes actifs) entre les secteurs nord et sud du port (au

Schéma d'OAP sur le périmètre du quartier Port



- Périmètre de l'OAP (défini par le PPA Têt Med)
- Périmètre de l'OAP sectorielle Pôle Nautique
- - - Limite communale

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

- Qualifier les entrées de ville et les intersections
- Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
- Conforter l'offre en mobilier urbain
- Encadrer l'aménagement des terrasses (restauration, points de dégustation liés à la pêche)
- Conforter et encadrer les activités de loisirs, touristiques et culturelles
- Permettre l'implantation de l'école de voile à Sainte-Marie-la-Mer et qualifier les abords du Club Nautique à Canet-en-Roussillon.

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide

- Voirie à créer ou à requalifier
- Créer de nouveaux accès vers les ports
- Pont ou passerelle existante ou à créer
- Pont ou passerelle modes actifs à créer
- Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs
- Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovelo8)
- Améliorer/créer un franchissement et accès pour les piétons, cyclistes et PMR
- Conforter les arrêts de bus et leur accès
- Aménager un arrêt pour les navettes maritimes à Canet et Sainte-Marie
- Localisation potentielle «des pôles relais de mobilité» («palais de la mobilité»)
- ▲ Rendre le stationnement perméable et le végétaliser

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
- Valoriser les cours d'eau et aménager des noues paysagères
- Restreindre l'affichage publicitaire le long des axes
- Valoriser les perspectives paysagères
- ★ Valoriser le patrimoine bâti
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions et infrastructures, et leur intégration paysagère
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles façades, des devantures commerciales et des terrasses
- Programmer des actions de renouvellement urbain pour agir sur le bâti et l'espace public
- Améliorer la performance énergétique du parc bâti

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

- Protéger les zones humides réservoirs de biodiversité
- Préserver les espaces naturels et végétalisés
- Préserver les étangs, les plans d'eau et les cours d'eau
- Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage
- Assurer la pérennité des espaces ouverts et perméables privés (parcs, campings)
- Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)

Réalisation : Aurca. Source : AURCA, BD TOPO®, IGN, DGFIP.

droit de la capitainerie). D'autres cheminements connecteront le port aux quartiers et sites d'intérêt : club nautique, campings, parc de la Têt, équipements publics...

- La création ou le renouvellement des aires de stationnement, devront favoriser leur caractère perméable et planté. Ces parkings situés aux abords du port permettront l'accueil de visiteurs et le départ vers des itinéraires modes actifs. Plus spécifiquement, la localisation d'un "pôle d'échanges et de covoiturage" est à étudier (soit au sud-ouest du port au niveau du rond-point sur l'av. Jean Moulin, soit au nord-est à proximité du club nautique et de loisirs).
- Les activités de restauration et de loisirs, sont à conforter autour du club nautique.
- Les nouvelles constructions du quartier du port (des équipements publics et de loisirs, des commerces, etc.) devront assurer une qualité architecturale par :

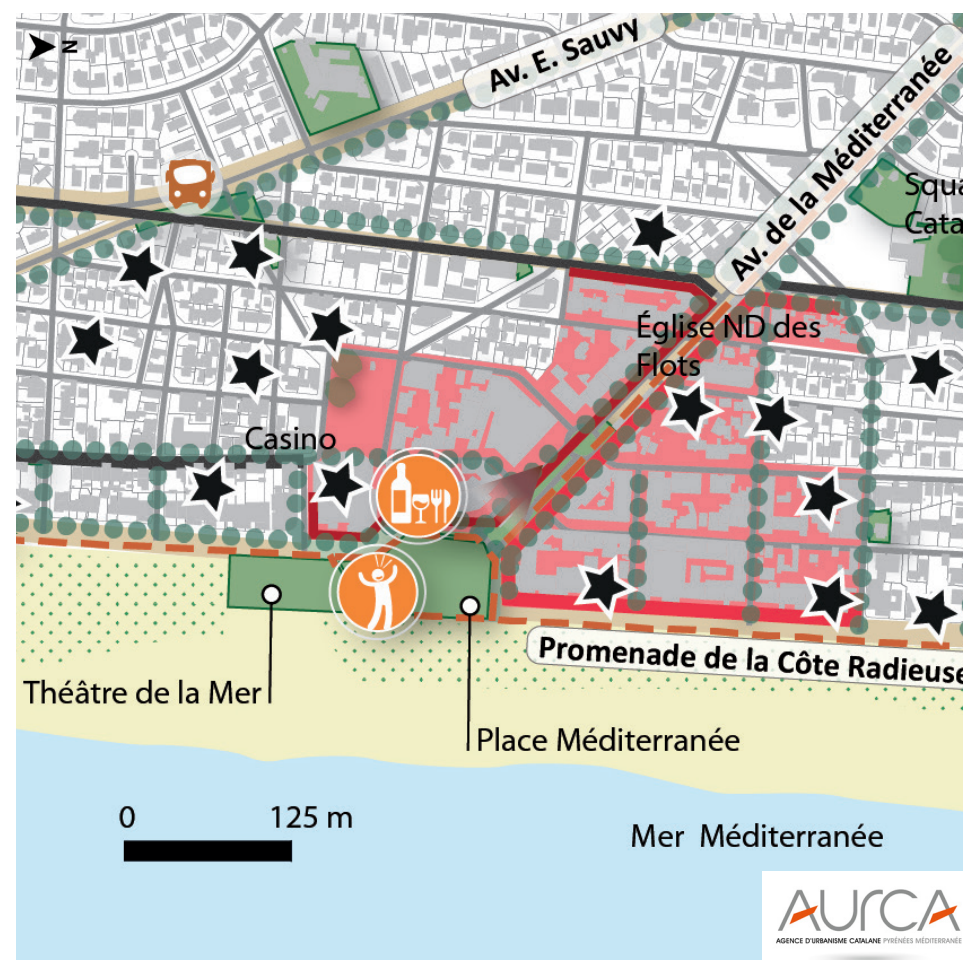
- Un traitement harmonieux de toutes ses façades.
- Une attention particulière est à avoir sur les bâtiments implantés le long des principaux axes de circulation (tels que sur l'av Jean Moulin). Ils doivent assurer la création des façades urbaines au caractère paysager et à échelle humaine. Des bâtiments peu imposants sont à prioriser (pour favoriser l'échelle humaine de l'espace public), toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être admises ponctuellement, tant qu'elles ne génèrent pas un impact négatif sur l'environnement bâti ou paysager. (se référer aussi aux préconisations générales concernant la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions).
- L'implantation des bâtiments doit favoriser des percées visuelles et des perméabilités piétonnes.
- La modularité du bâti, doit permettre la création des parvis et d'une forme urbaine dynamique.
- Les matériaux et couleurs utilisés en rez-de-chaussé devront constituer un socle urbain harmonisé, favorisant une continuité à hauteur des piétons.

La requalification de la Place Méditerranée et de ses abords

La place Méditerranée et les Ramblas, font partie d'un périmètre DPUR (droit de préemption urbain renforcé), favorisant l'acquisition d'immeubles par la collectivité. Cela devra garantir la requalification du quartier, au sein duquel de nombreuses propriétés et copropriétés affichent à l'heure actuelle des signes de dégradation.

La place Méditerranée fait l'objet de réflexions spécifiques décrites dans le Schéma PPA Têt Med. Les divers projets proposent une modification profonde de sa structure et de la matérialité.

Schéma d'OAP concernant la Place Méditerranée et ses abords



Réalisation : Aurca. Source : AURCA, BD TOPO®, IGN, DGFIP.

Améliorer l'accueil des usagers et favoriser les activités de loisirs et de rencontre sur l'espace public

- Aménager/requalifier l'espace public et contribuer à conforter le réseau
- Encadrer l'aménagement des terrasses (restauration, points de dégustation liés à la pêche)
- Conforter et encadrer les activités de loisirs, touristiques et culturelles
- Permettre l'implantation de l'école de voile à Sainte-Marie-la-Mer et qualifier les abords du Club Nautique à Canet-en-Roussillon.

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement en faveur d'un réseau apaisé et fluide

- Voirie à créer ou à requalifier
- Aménager et conforter les cheminements dédiés aux modes actifs
- Cheminement dédié aux modes actifs existant (dont l'itinéraire Eurovélo8)
- Conforter les arrêts de bus et leur accès

Affirmer la qualité paysagère et architecturale de la ville

- Préserver ou conforter le patrimoine arboré
- Valoriser les perspectives paysagères
- Valoriser le patrimoine bâti
- Assurer la qualité architecturale des nouvelles façades, des devantures commerciales et des terrasses
- Programmer des actions de renouvellement urbain pour agir sur le bâti et l'espace public
- Améliorer la performance énergétique du parc bâti

Engager le caractère résilient de la ville, préserver la ressource en eau et renforcer les espaces de nature, support de biodiversité

- Restaurer le cordon dunaire et préserver la plage
- Réorganiser les fonctions des espaces libres et assurer leur perméabilité et leur végétalisation (places, parkings, élargissement de voirie...)



Des premières pistes d'aménagements évoquent :

- La création d'un "Théâtre de la Mer" en continuité de la Place Méditerranée, matérialisé de manière perméable et végétalisé. Son aménagement devra prendre en compte le caractère saisonnier.
- Une continuité visuelle et piétonne, assurée depuis l'av. Méditerranée et les "ramblas" vers la scène et la mer (cela implique une attention particulière dans l'emplacement et type des plantations).
- Une densimperméabilisation et une densification de la végétation (plantée à même le sol) sur les ramblas et autour de l'amphithéâtre.
- La piétonnisation totale de la place, permettant le passage pour résidents, commerçants et engins de sécurité.
- La requalification de la "Promenade de la côte Radieuse", laissant place aux circulations actives et à la végétation.

Les préconisations concernant le renouvellement autour de la place :

- Les travaux de rénovation architecturale devront prendre en compte des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'art. L-151-19 du CU tels que l'église Notre Dame, le Casino et d'autres bâtiments résidentiels présentant un intérêt architectural.

- Les façades, surtout celles donnant sur l'espace public, devront présenter une qualité architecturale : proportions harmonieuses, matériaux durables, nuancier cohérent, etc. La réalisation de dessins des façades développées sur l'ensemble du linéaire autour de la place et le long des Ramblas (à l'image de la requalification déjà réalisée sur un tronçon des Ramblas), favorisera la cohérence de l'ensemble.
- La requalification de la voirie visera le renfort de la végétation et la sécurisation des piétons. Le choix du revêtement, du mobilier urbain et de l'éclairage, devra s'harmoniser avec l'ensemble des espaces publics de la ville maritime qui feront l'objet de projets de requalification.



Proposition de renouvellement des façades commerciales et devantures sur la Rambla à Canet en Roussillon. Source : AURCA





ÉTUDES / CONCEPTION GRAPHIQUE

Agence d'Urbanisme Catalane
19, espace Méditerranée – ÉTAGE 6
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org

11, boulevard Saint-Assiscle - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org



BAHO • BAIXAS • BOMPAS • CABESTANY • CALCE • CANET-EN-ROUSSILLON • CANOHES • CASES-DE-PENE
CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL • LE BARCARES • LE SOLER • LLUPIA • MONTNER • OPOUL-
PERILLOS • PERPIGNAN • PEYRESTORTES • PEZILLA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTEILLA-NYLS
RIVESALTES • SAINTE-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTEVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE
SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZAIRE • SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUGES
VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RAHO • VILLENEUVE-LA-RIVIERE • VINGRAU



4.4.2 OAP Mas Guérido

Version approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



Sommaire

1 - CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	3
• Qu'est-ce qu'une OAP ?	3
• L'opposabilité aux tiers des OAP	3
2 - CONTEXTE	4
• La zone commerciale "hybride" du Mas Guérido	4
3 - LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES	5
• Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	5
• Améliorer l'accueil des usagers et aménager des espaces de sociabilité	6
• Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement	7
• Inscrire le Mas Guérido dans la transition écologique	8
• Assurer la qualité architecturale et paysagère	9
4 - NUANCIER DE COULEURS ET MATÉRIAUX	13
• Généralités	13
• Couleurs des bâtiments	13
• Matériaux pour les bâtiments	14
• Repérage des éléments du bâtiment sur lesquels porte ce nuancier	14
• Matériaux pour espace public	15
5 - LEXIQUE	16



1 - CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

● Qu'est-ce qu'une OAP ?

Introduites par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en 2000 et complétées par la Loi Grenelle II (2010), la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR-2014) et par la Loi dite "Climat et Résilience" (2021) ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) font partie du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et traduisent les objectifs définis dans le PADD. Les OAP permettent de préciser les projets prévus dans les secteurs concernés. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser ouvertes immédiatement (1AU).

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise le contenu du PLUi :

- "Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent."

Les articles L.151-6 et suivant et L.151-7 et suivant du Code de l'urbanisme précisent quant à eux le contenu des OAP :

- "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."

- "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

- "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques"

- "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."

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition."

Les articles L.151-6 à L.151-8 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

● L'opposabilité aux tiers des OAP

Contrairement au Règlement graphique et écrit qui s'impose par un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables...), les OAP s'imposent par un rapport de compatibilité.

Le Code de l'urbanisme prévoit explicitement cette prise en compte à l'article L.152-1 :

- "L'exécution par toute personne publique ou privée de tout travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation."

Les travaux réalisés dans les secteurs soumis à OAP ne peuvent pas être contraires à l'intention annoncée, mais doivent contribuer à sa mise en œuvre. Le rapport de compatibilité sera apprécié lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, tandis que le Règlement écrit et graphique (zonage) sera également consulté mais avec un rapport de conformité cette fois. OAP, Règlement et Zonage sont donc indissociables et complémentaires pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

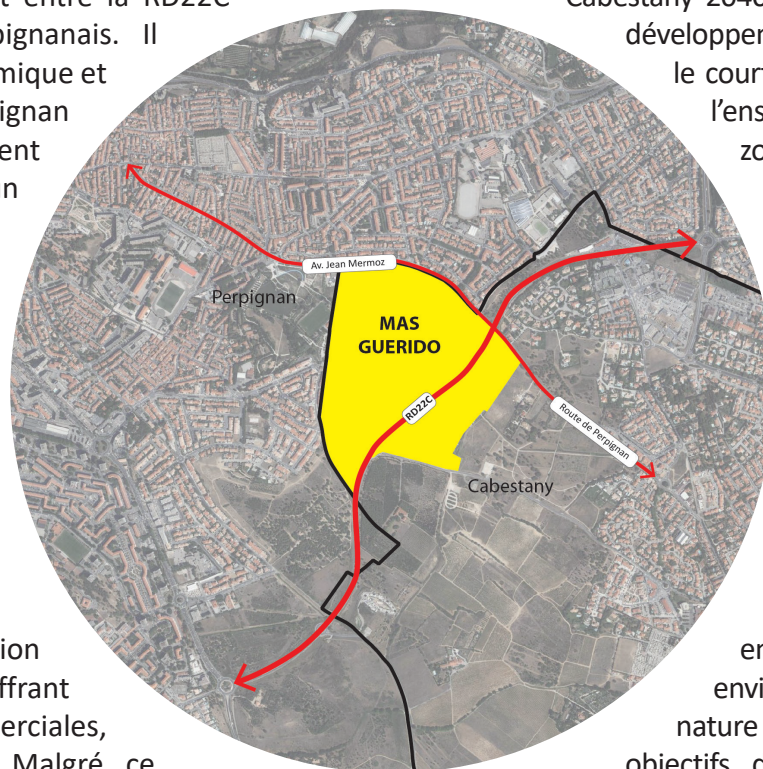


2 - CONTEXTE

● La zone commerciale "hybride" du Mas Guérido

Le Mas Guérido, situé sur la commune de Cabestany, est aujourd'hui un « secteur périphérique d'implantation commerciale » à vocation spécifique. Il bénéficie d'un emplacement géographique idéal et d'une accessibilité favorable en s'insérant entre la RD22C et les quartiers d'habitat denses perpignanais. Il contribue fortement au dynamisme économique et à l'emploi de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole et du Département des Pyrénées-Orientales mais joue aussi un rôle de proximité avec ses commerces du quotidien, ses services et établissements de loisirs et de restauration. Il s'agit d'une zone commerciale en constante extension depuis plus de 35 ans et s'étend aujourd'hui sur 37 ha. Elle représente près de 2 000 emplois, en troisième position* après « Porte d'Espagne » à Perpignan et « Espace Roussillon » sur les communes de Rivesaltes et Claira.

Les modes de vie et de consommation évoluant, le Mas Guérido s'est diversifié offrant aujourd'hui une multitude d'activités commerciales, artisanales et prestations de services. Malgré ce dynamisme fonctionnel certaines faiblesses structurelles persistent, liées à l'accessibilité, la circulation, le stationnement et la qualité paysagère des espaces publics. Par ailleurs, le site souffre de la vacance de plusieurs de ses locaux commerciaux, souvent vieillissants et qui ne sont plus adaptés à l'efficacité de vente que requiert une concurrence accrue. Cela impacte négativement l'image de la zone, notamment sur sa partie nord.



Consciente des enjeux urbains concernant le Mas Guérido, la commune a décidé d'accompagner le développement, la requalification et la transition de ce quartier économique inscrit dans le projet de ville "Cabestany 2040". La nécessité de définir une stratégie de développement et d'aménagement du Mas Guérido sur le court, moyen et long terme, a amené à fédérer l'ensemble des acteurs publics et privés de la zone et du territoire, et avec le soutien de l'État, à initier une démarche partenariale et co-financer les études d'élaboration d'un Schéma Directeur.

En janvier 2023, ce Schéma Directeur et sa feuille de route visent à améliorer l'attractivité du Mas Guérido et à assurer sa pérennité dans un écosystème économique compétitif et mouvant. Au travers d'un Plan Guide et de 42 fiches actions, il oriente sa transformation pour devenir un quartier agréable et pluriel, en intime connexion avec les quartiers environnants et les parcs et grands espaces de nature qui l'entourent. Cela dans le respect des objectifs de transition écologique, économique et sociétale tout en répondant aux besoins des habitants et des usagers à court comme à long terme.

Ces travaux constituent la base de la présente OAP, fixant les lignes directrices de son évolution et garantissant, à travers des principes d'aménagement thématiques et localisés, l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale ainsi que la montée en gamme de la zone.

Périmètre de l'OAP thématique "Mas Guérido"



* Extrait des "Assises du Mas Guérido", AURCA, commune de Cabestany, mai 2020



3 - LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

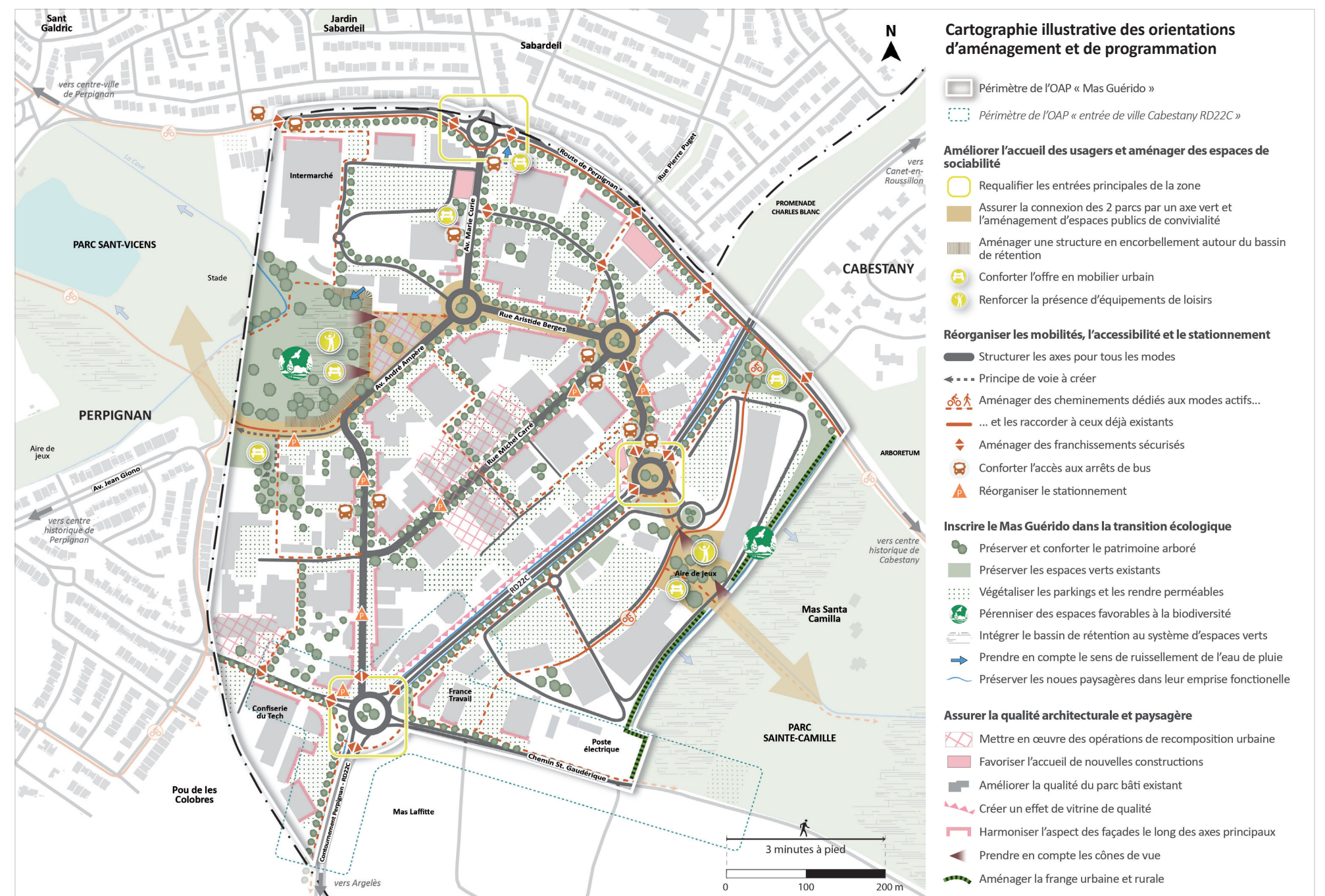
• Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP thématique Mas Guérido s'inscrit dans les thèmes du Plan Guide et des défis du Schéma Directeur. Elle s'organise autour de 4 orientations d'aménagement cartographiées et illustrées qui visent à constituer un cadre juridique favorisant la cohérence des projets et des aménagements sur le site de Mas Guerido et dans ses accroches urbaines et fonctionnelles.

LES ORIENTATIONS DE L'OAP :

- Améliorer l'accueil des usagers et aménager des espaces de sociabilité
- Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement
- Inscrire le Mas Guérido dans la transition écologique
- Assurer la qualité architecturale et paysagère

Cette OAP s'articule avec les autres OAP thématiques, plus spécifiquement les OAP "Déplacements", "Trame Verte et Bleue (TVB)" et "Entrées de villes".





● Améliorer l'accueil des usagers et aménager des espaces de sociabilité

La zone compte déjà quelques lieux de rencontre et de loisirs, mais ceux-ci ne sont pas structurés. La hiérarchisation de la voirie, ainsi que la qualification et la sécurisation des espaces de circulation piétonne, permettront de préparer le terrain à la création de nouveaux espaces. Cela va permettre une meilleure connexion de ces lieux, afin de constituer un véritable réseau d'espaces de convivialité dans l'ensemble du Mas Guérido.

Assurer la connexion des 2 parcs par un axe végétalisé et l'aménagement d'espaces publics de convivialité

Le site du Mas Guérido occupe une position avantageuse entre les parcs Sant-Vicens et Sainte-Camille, actuellement connectés par des voies à caractère routier. Sa proximité avec la promenade Charles Blanc et l'Arboretum renforce ce maillage d'espaces de nature en ville*.

Pour créer une continuité, il s'agira d'aménager un axe planté et de tirer parti du gabarit des voies existantes afin d'offrir davantage d'espaces aux modes actifs. Cette liaison concerne les rues Ampère (section nord), Berges, Becquerel et le Mas Guérido V. Pour aménager cet axe, il s'agira de :

- **Compléter les plantations existantes le long de l'axe par des arbres** de hauts jets pour apporter de l'ombre et favoriser les continuités écologiques. Par ailleurs, ce principe de plantation privilégiera les fosses continues** ;
- **Végétaliser les parkings** adjacents et étudier leur potentiel de désimperméabilisation ;
- **Réaménager les espaces de stationnement le long des voies** au profit des trottoirs et pistes cyclables pour un partage modal plus équilibré et sécurisé ;
- **Sécuriser les intersections**, comme indiqué dans la partie « aménager des franchissements sécurisés » (page 9). Il est important de noter que la réalisation de cet axe est conditionnée par la sécurisation du franchissement de la RD22c, qui constitue actuellement une discontinuité majeure du parcours.

Cet axe végétalisé aura également pour ambition de relier 2 sites principaux vecteurs de convivialité et de sociabilité qui nécessiteront quelques aménagements :

* Les parcs Sant-Vicens et Sainte-Camille, la promenade Charles Blanc et l'Arboretum sont des espaces de nature en ville identifiés dans le SCOT Plaine du Roussillon.

** Renvoi OAP TVB, p.26 : "Principes de plantation et de protection"

Le site entre la rue Ampère et le parc Sant-Vicens

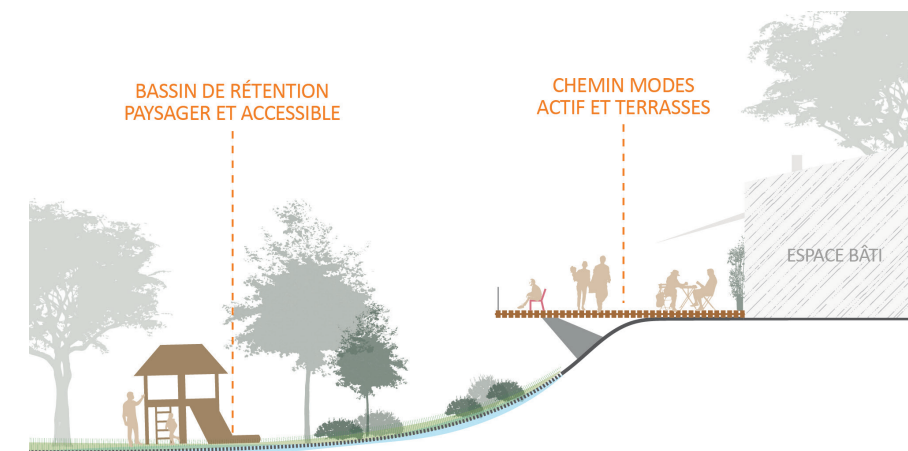
- **Aménager un parvis planté pour créer un esprit de « place »** qui s'intégrera dans un projet plus vaste de recomposition urbaine de l'ensemble de l'îlot (cf. « mettre en œuvre des opérations de recomposition urbaine »).
- **Faire du bassin de rétention un véritable lieu de vie :**
 - planter des arbustes pour diversifier la végétation existante d'un point de vue paysager et écologique ;
 - installer du mobilier urbain (jeux, bancs, tables, etc.) ;
 - créer une structure en encorbellement sur les côtés est et sud du bassin. Cet aménagement renforcera l'espace dédié à la promenade et permettra la création de terrasses, répondant ainsi aux besoins des bars, cafés et restaurants situés autour du bassin.

La place de l'aire de jeux de Guérido V

- Étudier la possibilité de désimperméabiliser les sols ;
- **Végétaliser** avec des plantations en pleine terre ;
- **Diversifier l'offre en mobilier urbain** pour le repos, le pique-nique, la lecture, les jeux (exemple : installation d'ombrière sur la zone de jeux pour enfants).



Exemple d'installation d'une ombrière au-dessus des jeux pour enfants (AURCA, 2025)



Exemple d'aménagement du bassin de rétention : principe d'encorbellement, insertion d'équipements de loisirs et d'aménagements paysagers (AURCA, 2025)



Exemple de terrasse bois en encorbellement sur bassin de rétention, Parc Sant-Vicens (Google Street View)



● Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement

Requalifier les entrées principales de la zone

La zone du Mas Guérido bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec trois entrées principales : une au nord sur la route de Perpignan et deux au sud sur la RD22C. Cependant, le manque de repères visuels clairs rend difficile l'orientation des usagers. Il est proposé de :

- **Réaménager les ronds-points d'entrée** pour mieux intégrer les usagers vulnérables (piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite) en améliorant la signalisation, en assurant la continuité des aménagements pour les modes actifs aux intersections, en utilisant des matériaux ou marquages distinctifs et en maintenant un nivellement cohérent ;
- **Soigner la signalétique en améliorant la lisibilité** des pré-enseignes présentes sur la zone pour mieux guider le trafic ;
- **Renforcer la végétation** existante par des plantations adaptées (haies et arbres de haute tige) pour structurer les entrées de la zone. Le choix des végétaux et la forme des strates pourront varier en fonction de l'espace disponible et des effets ou fonctions souhaités.

Conforter l'offre en mobilier urbain

La qualité des espaces publics doit renvoyer une image positive de la zone et permet des usages plus variés :

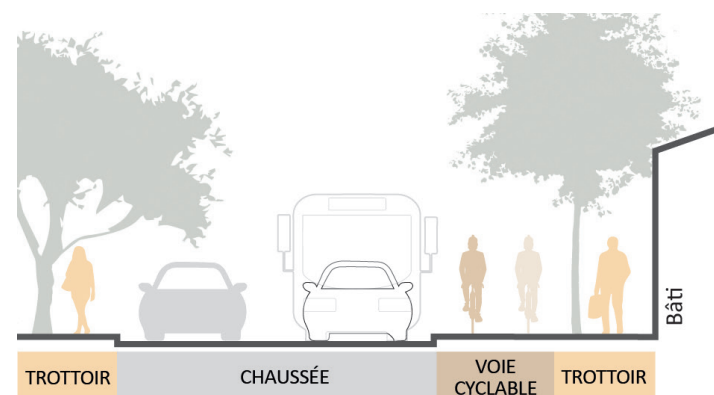
- Selon leur emplacement et leur fonction, **certaines espaces publics pourront accueillir du mobilier urbain** : des abribus ou bancs et poubelles en accompagnement des arrêts de transport en commun ; des arceaux pour vélos le long des pistes cyclables ; du mobilier pour se reposer ou pique-niquer dans les places et parcs, etc.

Grâce à sa localisation stratégique entre Perpignan et Cabestany et à proximité des axes routiers importants, le Mas Guérido est aisément accessible par des véhicules motorisés. En revanche, il reste peu poreux pour les piétons et cyclistes, malgré la proximité immédiate des quartiers résidentiels qui l'entourent, et ce, bien que certaines améliorations ponctuelles aient pu être réalisées. L'accès reste donc inconfortable et peu sécurisé. De nombreux franchissements restent aujourd'hui informels et marqués par des dénivelés importants. Ces derniers ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et sont dangereux en raison de l'importance des flux de véhicules.

Structurer les axes pour tous les modes

Pour améliorer les déplacements de tous les usagers, les actions suivantes seront mises en œuvre :

- **Structurer les axes viaires internes*** de manière à sécuriser tous les modes de transport via le partage équilibré de l'espace ;
- **Réduire l'emprise de la chaussée** au profit des modes actifs et de la végétalisation ;
- **Élargir les trottoirs** pour les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite ;
- Aménager des points d'arrêts de transport en commun (bus) confortables et connectés aux réseaux de cheminements piétons ;
- Aménager une voie pour relier la rue Albert Caquot et l'avenue Henri Bergson.



Principe de partage de la voirie (AURCA, 2025).

* Voies concernées : Avenue Marie Curie, Avenue André Ampère, Rue Aristide Berges, Rue Henri Becquerel et Rue Michel Carré.

Réorganiser le stationnement

Notamment sur les axes Michel Carré, André Ampère et Henri Becquerel :

- **Limiter le stationnement le long des axes** ;
- **Préférer la réalisation des aires de stationnements en cœur d'îlot** ou en arrière des bâtiments ;
- **Mutualiser les espaces de stationnements.**

Aménager des franchissements sécurisés

Il s'agit ici de sécuriser les traversées des usagers vulnérables (piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite), notamment sur les intersections des axes à forte circulation :

- Étudier la possibilité d'aménager des rampes pour adapter ces accès aux PMR ;
- Matérialiser le franchissement de la chaussée pour assurer la continuité modes actifs ;
- Améliorer la signalisation en utilisant des matériaux ou marquages distinctifs ;
- Installer des dispositifs physiques d'abaissement de la vitesse des automobilistes (chicane, ralentisseur, etc.).

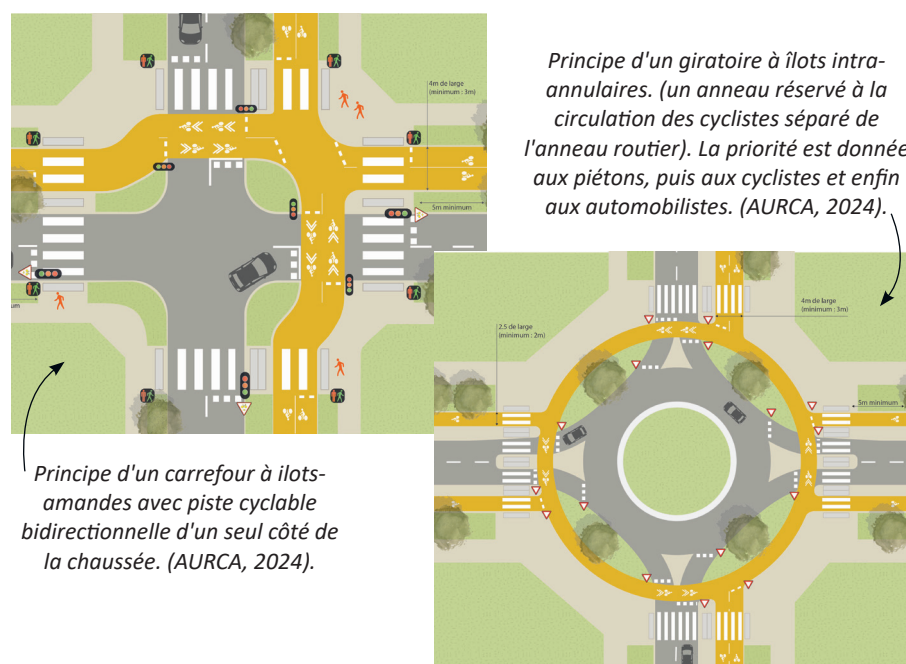


Principe d'aménagement route de Perpignan : sécurisation d'un franchissement de voie, aménagement d'une rampe d'accès PMR et marquage au sol pour la continuité des modes actifs sur la chaussée (AURCA, 2025).



Focus sur les ronds-points de la RD22C

Dans le cadre du projet d'axe vert ou du plan global de sécurisation des intersections, il pourra être proposé de **réaménager les ronds-points sur le principe des giratoires à îlots intra-annulaires** ou des **carrefours à îlots amandes**. Ces réaménagements permettront d'éviter les conflits d'usages, de dédier des voies distinctes pour les piétons, les cyclistes et les automobiles et de prioriser le passage des piétons et des cycles.



Aménager des cheminements dédiés aux modes actifs

Pour promouvoir une mobilité urbaine durable et **renforcer les itinéraires dédiés aux modes actifs** plusieurs aménagements sont à réaliser :

- Créer de nouvelles liaisons nord-sud et est-ouest pour compléter le réseau de cheminements à travers les îlots existants ;
- Aménager une piste cyclable sécurisée le long de l'axe sud de la RD22C (face sud, côté Guérido V) ;
- Sécuriser les intersections routières pour les piétons, cyclistes et PMR ;
- Aménager des espaces dédiés au stationnement sécurisé des vélos et installer des zones de recharge pour les vélos à assistance électrique (VAE).

Inscrire le Mas Guérido dans la transition écologique

Le Mas Guérido s'inscrit dans un environnement propice à la biodiversité. Pour intégrer pleinement le quartier dans la transition écologique, les nouveaux aménagements devront être conçus de manière durable et viser à créer des connexions harmonieuses.

Ces aménagements devront prendre en compte le patrimoine arboré, la gestion des eaux pluviales, le rafraîchissement naturel, la performance énergétique des constructions et, surtout, replacer l'humain au cœur de l'espace urbain afin d'améliorer significativement la qualité de vie.

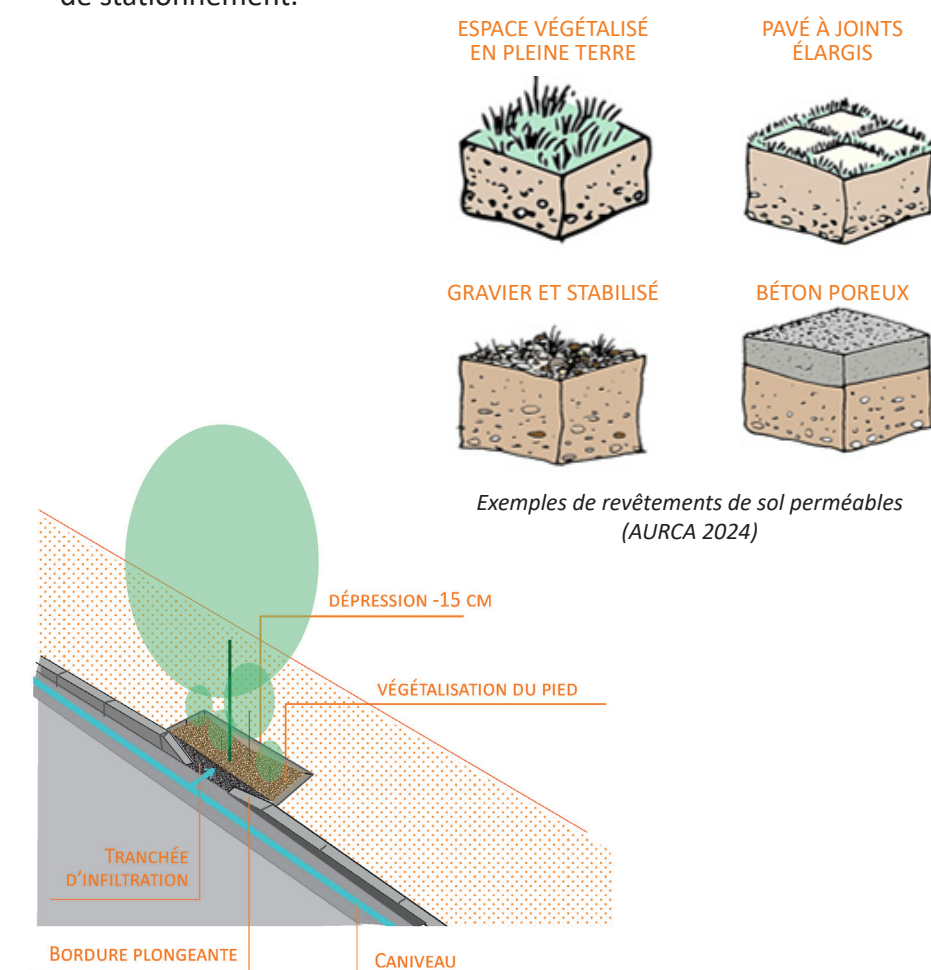
Conforter le système d'espaces verts existants pour pérenniser des espaces favorables à la biodiversité

- **Conforter le patrimoine arboré** par la plantation d'une diversité de végétaux, notamment via un traitement paysager aux abords des voiries* afin de rompre avec l'ambiance minérale et routière de la zone ;
- **Aménager des parcs multifonctionnels et des espaces publics végétalisés** au sein du Mas Guérido, afin de créer des lieux propices à la biodiversité. Ces aménagements intégreront des dispositifs et des modes de gestion écologiques, garantissant des conditions optimales pour la régénération naturelle ;
- Renforcer le développement des espaces dédiés aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Cela passe par la **préservation des noues paysagères** dans leur emprise fonctionnelle, ainsi que par **l'aménagement des bordures de chaussée** (cf. image ci-contre "l'arbre de pluie") **ou de massifs drainant** ;
- Ces dispositifs techniques seront intégrés au cadre paysager grâce à des aménagements adaptés, tels que des plantations et des traitements paysagers, afin d'assurer leur parfaite insertion dans l'environnement. Par ailleurs, ces espaces pourront accueillir des aires de jeux, de repos, etc. afin d'en faire de véritables espaces de vie à part entière ;
- C'est notamment le cas du bassin de rétention à l'ouest de la zone (côté Parc Sant Vicens) qui se verra intégré au système d'espaces verts via un traitement paysager et l'aménagement d'équipements de loisirs favorables à la détente, au sport et à la promenade.

* renvoi OAP TVB "les orientations en faveur de la nature en ville"

Végétaliser les parkings et les rendre perméables

- **Végétaliser les aires de stationnement et les limites séparatives** (clôtures, murets, façades) notamment celles qui ont pignon sur rue pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage, mais aussi en frange ou limite de zone. On privilégiera la plantation d'essences préconisées dans le guide "Plantons-local" de l'ARB ;
- **Mettre en œuvre des dispositifs pour limiter les surfaces imperméabilisées** si l'usage et le trafic routier le permettent : les aménagements tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées privilégieront des revêtements perméables pour les places de stationnement.

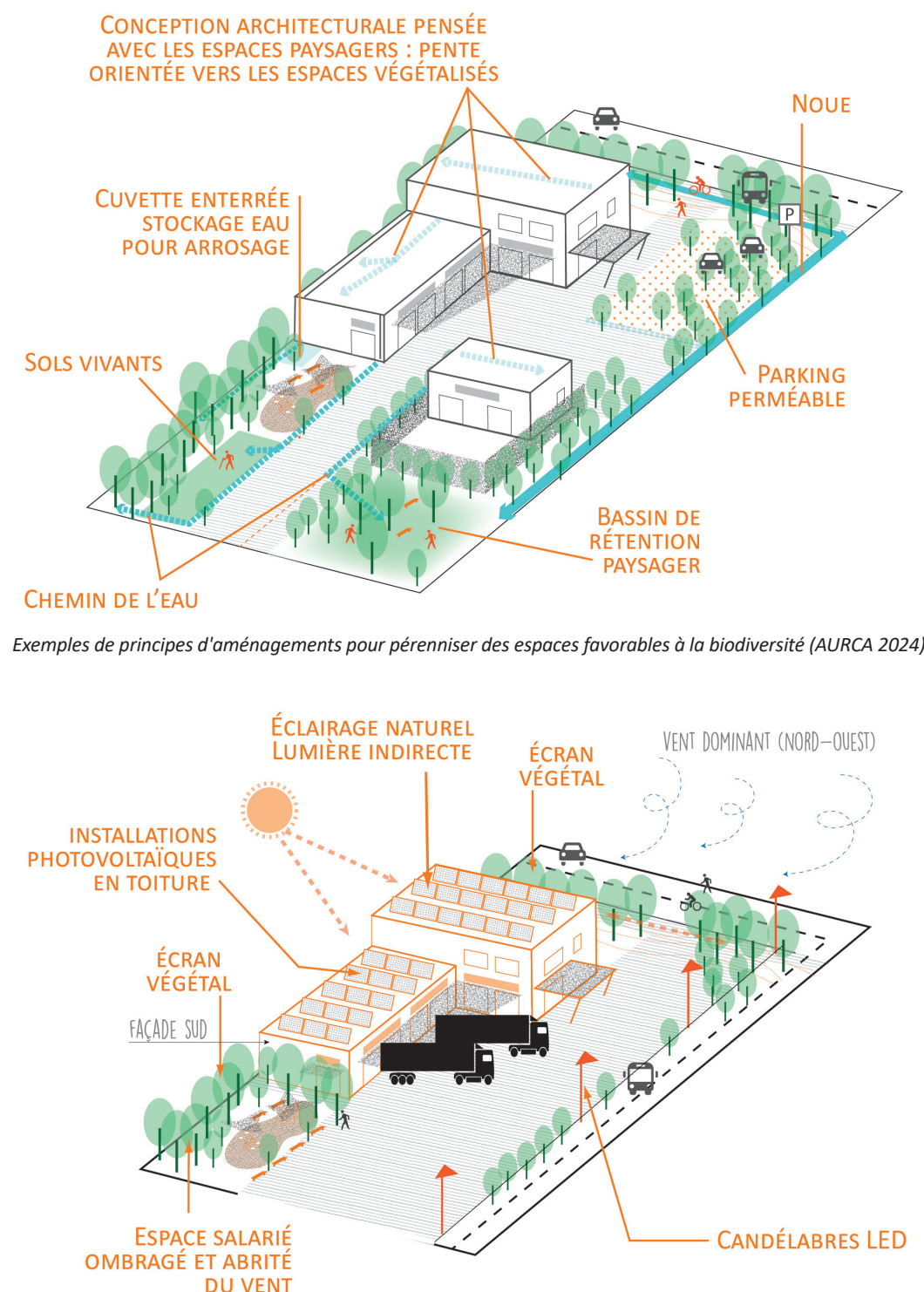




Améliorer la performance énergétique

Les bâtiments mettront en œuvre des dispositifs facilitant les économies d'énergie et la régulation thermique. Ces orientations visent autant les nouvelles constructions que la rénovation des bâtiments existants en vue d'améliorer leur performance énergétique.

- **Favoriser les économies d'énergie** en mettant en œuvre des équipements performants répondant aux besoins du bâtiment, tout en étant économes en énergie ;
- **Traiter les ponts thermiques** et l'étanchéité à l'air grâce à des systèmes performants (rupteurs de ponts thermiques, continuité de l'isolation, bonne étanchéité des lanternes...) ;
- **Privilégier l'isolation du bâtiment** par l'extérieur quand c'est possible ;
- **Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables** (solaire thermique, solaire photovoltaïque, pompe à chaleur...) permettant de répondre aux besoins de l'activité et du bâtiment ;
- **Créer des ouvertures en toitures** (lanternes, sheds...) pour favoriser l'entrée de lumière naturelle au cœur du bâtiment et mettre en œuvre des protections solaires efficaces en fonction de l'orientation (vitres à faible facteur solaire à l'est et à l'ouest ou protections verticales ou mobiles, protections horizontales au sud) ;
- Réfléchir à la mise en œuvre d'une ventilation naturelle nocturne permettant de diminuer les coûts liés à la ventilation du bâtiment ;
- **Orienter les ouvertures au regard du vent dominant** (tramontane), de façon à contribuer à la thermorégulation naturelle de la construction ;
- **Mettre en place des dispositifs de réutilisation des eaux pluviales**. Elles pourront être réutilisées à la parcelle pour les sanitaires, le nettoyage industriel, la défense incendie ou l'arrosage des plantations.



Exemples de principes d'aménagements pour améliorer la performance énergétique (AURCA 2024)

Assurer la qualité architecturale et paysagère

Les prescriptions architecturales et paysagères suivantes auront pour objectif d'améliorer l'image du secteur en favorisant l'intégration harmonieuse de l'ensemble des nouveaux aménagements identifiés dans cette OAP. Elles viseront à la fois les nouvelles constructions et celles déjà existantes.

Agir sur le bâti pour offrir un cadre attractif au Mas Guérido

Volumétrie

La volumétrie des bâtiments devra être en cohérence architecturale et paysagère avec leur environnement proche (parcs, places, architecture). Ces volumes doivent être suffisamment simples pour s'adapter aux différentes fonctions, sans pour autant être monotones, afin d'éviter l'effet « boîte à chaussures ». Pour ceci, on privilégiera les actions suivantes :

- **Créer des bâtiments harmonieux** en jouant sur la composition d'éléments architecturaux : proportions, lumière, matières, couleurs, etc. ;
- **Éviter, lorsque cela est possible, la création de volumes trop imposants et les façades aveugles**. Lorsque ce n'est pas envisageable, il s'agit d'atténuer leur impact par un jeu de matériaux différencié (socle, texture) ;
- **Mettre en valeur l'entrée principale du bâtiment** grâce à des éléments architecturaux spécifiques (revêtements différenciés, auvent, etc.) ;
- **Valoriser les espaces d'accueil du public** (showroom, espace de vente) en utilisant des matériaux plus ou moins transparents et/ou naturels, ainsi que des dispositifs marquants (brise-soleil, auvent, etc.), ce qui contribuera à dynamiser la volumétrie du bâti ;
- **Intégrer les dispositifs techniques** (évacuation des eaux pluviales, climatiseur, réseau électrique) **dans le volume bâti**. Si cela n'est pas possible, ils devront être dissimulés afin de réduire leur impact visuel, par exemple à l'aide de caches intégrés à la devanture ou au bardage.



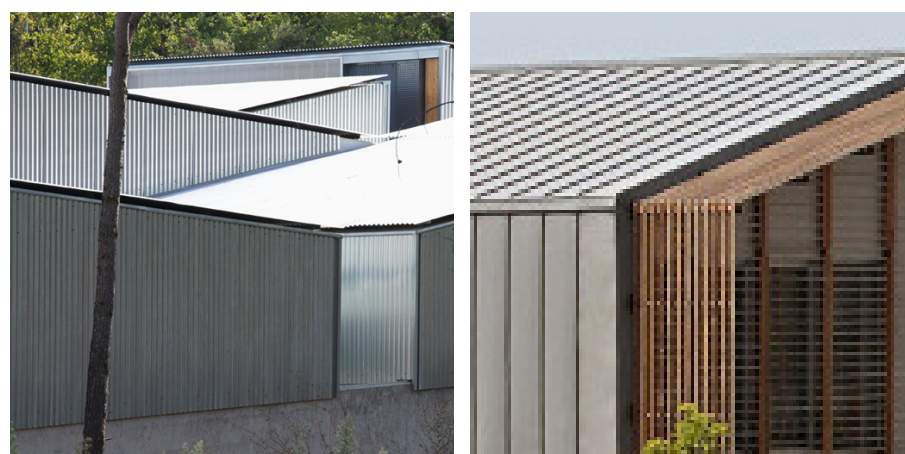
Assurer la qualité architecturale et paysagère (suite)

Enseignes et publicités

Les présentes orientations générales ne sauraient se substituer aux dispositions du Règlement Local de Publicité (RLP) de Perpignan Méditerranée Métropole, qui demeure le document de référence en matière d'affichage publicitaire, de préenseignes et d'enseignes.

L'installation des enseignes doit viser une bonne intégration à la façade et assurer une homogénéité visuelle avec celles des bâtiments voisins :

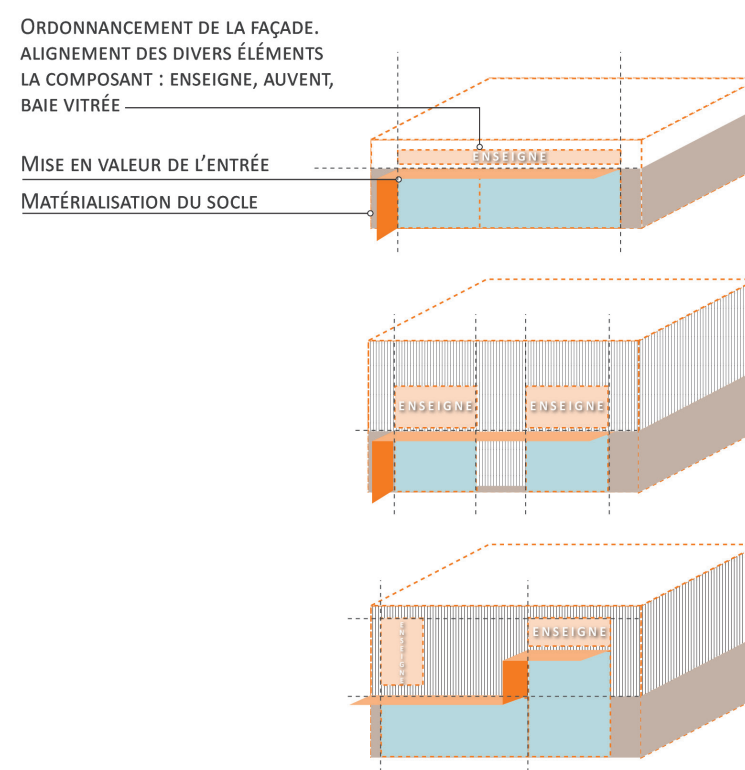
- **Traiter les enseignes avec le même soin** que les autres éléments composant la façade et accorder leur couleur avec celles déjà présentes (cf. nuancier) ;
- **Placer les enseignes en cohérence avec l'ordonnement de la façade** : alignement des baies, des auvents, des lignes marquant le changement de matériaux ou des niveaux, etc. Éviter les enseignes dépassant du toit ou positionnées à cheval entre le mur et la toiture ;
- **Privilégier des enseignes sobres et lisibles** en limitant le nombre de couleurs et d'informations afin de garantir une présentation épurée (les enseignes avec une surenchère d'effets ou avec des couleurs criardes sont à proscrire) ;
- **Harmoniser les enseignes sur un même secteur** pour tendre vers une cohérence d'ensemble (forme, couleur, emplacement, typographie) et limiter la surinformation ;
- **Rationaliser et optimiser les préenseignes** installées en bord de voie. Le regroupement de préenseignes sur un même support (totem ou sucette numérique, par exemple) doit être privilégié.



Références pour illustrer le traitement soigné des façades (lattérales et toit) ainsi que les détails architecturaux. De gauche à droite : Cité artisanale à Valbonne et Parc d'activités "Camalcé" à Gignac.

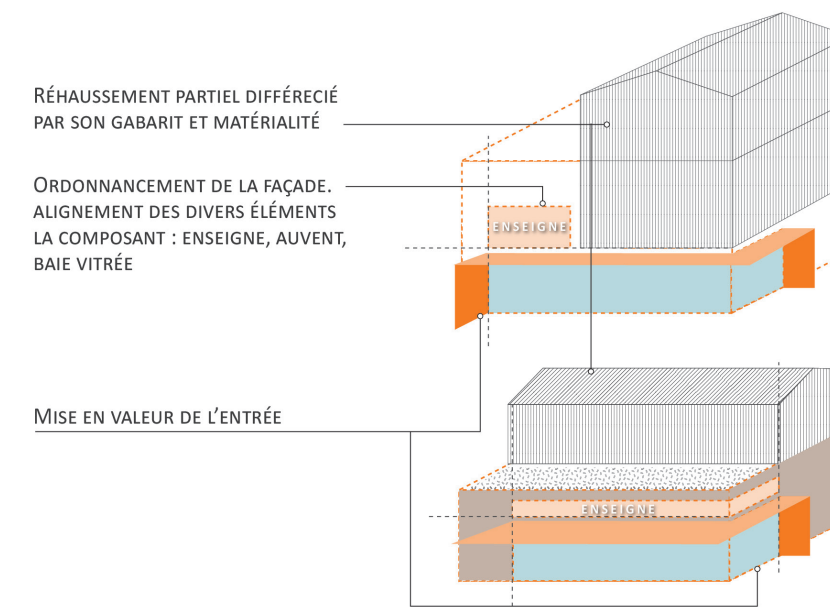
VOLUME SIMPLE

RYTHMÉ PAR UNE VARIATION MAÎTRISÉE DE MATÉRIAUX ET D'ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX



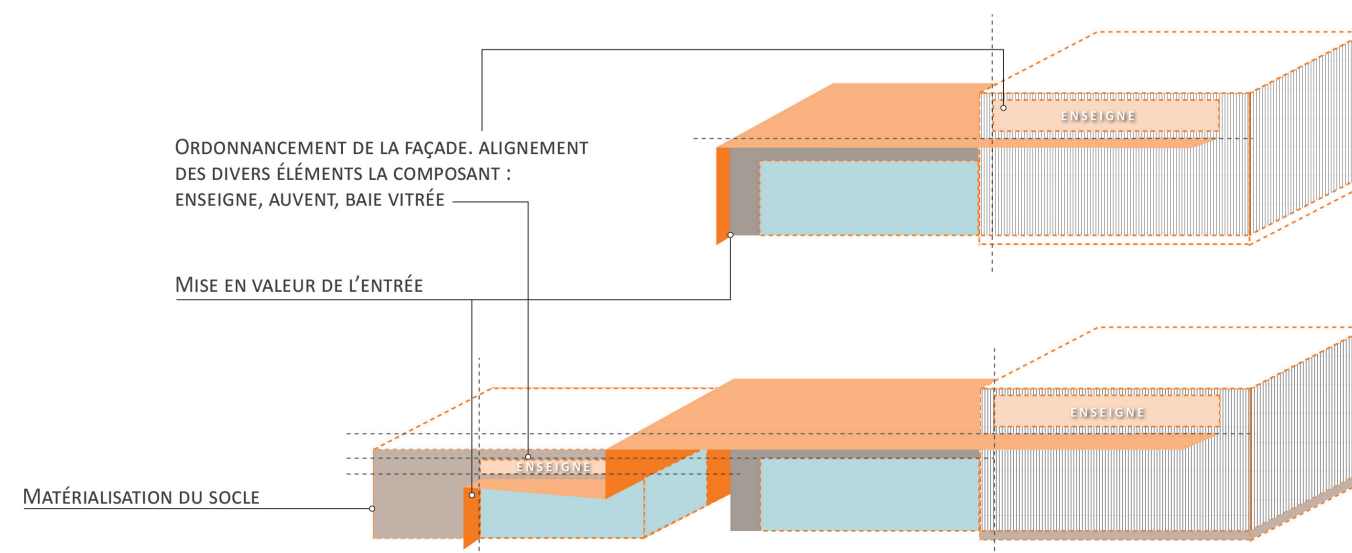
VOLUME COMPLEXE

RYTHMÉ PAR UNE VARIATION MAÎTRISÉE DES GABARITS, DE MATÉRIAUX ET D'ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX



ENSEMBLE DES VOLUMES SIMPLE

RYTHMÉ PAR UNE VARIATION MAÎTRISÉE DE MATÉRIAUX ET D'ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX





Façades et matériaux

Un nuancier est proposé et des principes généraux sont à appliquer :

- **Éviter la multiplication des matériaux** afin d'assurer une harmonie architecturale (pas plus de trois matériaux différents ou trois teintes différentes) ;
- **Traiter avec le même soin toutes les façades du bâtiment**, y compris la cinquième façade (toit) ;
- **Utiliser des revêtements clairs pour la cinquième façade** (toit) afin de limiter la surchauffe intérieure ;
- **Assurer la bonne intégration des éléments techniques en façade et privilégier leur localisation sur le toit**, non visible depuis l'espace public. En cas d'installation de panneaux solaires, favoriser leur implantation sur le toit plutôt que sous forme d'ombrières* ;
- **Privilégier des matériaux et coloris harmonieux** au cœur de la zone et en cohérence avec l'environnement paysager, afin de créer une identité forte pour le Mas Guérido ;
- **Favoriser les couleurs et matériaux à fort albédo** (pouvoir réfléchissant) : tons clairs, ocres... Le gris anthracite et le noir sont à proscrire, sauf pour les menuiseries, les enseignes ou certains éléments couvrant partiellement les façades (auvent, socle, frise...);
- **Prioriser les matériaux pérennes**, biosourcés (bois, liège) et géosourcés (terre cuite, pierre) pour les menuiseries, l'isolation, la structure, etc. ;
- **Porter une attention particulière à l'emplacement et aux proportions des baies** en fonction de l'orientation des façades. Privilégier des dispositifs d'ombrage afin de réduire au maximum l'incidence solaire sur les façades pourvues de matériaux plus ou moins transparents (verre, polycarbonate transparent, béton translucide).
- **Végétaliser les façades en choisissant des essences locales à faible entretien**. Proscrire les murs végétaux artificiels. Opter pour la plantation en pleine terre aux abords des façades ou pour la création de structures permettant l'installation de plantes grimpantes, lorsqu'il s'agit de couvrir de grandes surfaces de murs.

* Se référer au DAAC du SCOT Plaine du Roussillon (page p17) qui dit que pour toute nouvelle implantation commerciale d'au moins 500 m² d'emprise au sol, les parcs de stationnement couverts et les toitures des bâtiments devront être équipés de panneaux photovoltaïques sur au moins 50 % de leur surface. Par ailleurs, les parcs de stationnement non couverts de plus de 50 places devront être dotés d'ombrières.

Améliorer l'aspect des façades urbaines le long des axes principaux

Les façades urbaines des axes principaux du Mas Guérido sont composées de bâtiments et de leurs abords (parvis, parking...). De par leur aspect, elles produisent un effet peu positif sur l'attractivité de la zone. Actuellement, certains aménagements dirigent le regard des usagers vers l'arrière des bâtiments (zone de stockage, poubelles), vers des façades peu qualitatives ou encore vers des surfaces imperméabilisées de parkings.

Afin dynamiser l'attractivité du secteur et d'assurer la continuité avec l'environnement proche, les axes principaux feront l'objet d'un important travail de requalification architecturale et paysagère, ainsi qu'une mise aux normes en matière d'accessibilité des espaces publics.

Il s'agira de :

- **Végétaliser** les interfaces avec la chaussée : plantation de haies, alignement d'arbres de haut jet ;
- **Diminuer la place de la voiture** et créer des parcours plus apaisés pour les piétons et cyclistes.

Deux axes sont à traiter en priorité, la RD22C et la RD22E (route de Perpignan) :

Façade nord de la RD22C : créer un "effet vitrine" de qualité

Les variations de niveaux de la façade nord de la RD22c offrent un potentiel scénographique intéressant à exploiter pour créer un "effet vitrine" de qualité. Pour cela, il conviendra de :

- **Harmoniser l'aspect des enseignes commerciales** le long de l'axe tout en respectant l'architecture des bâtiments et l'identité propre à chaque enseigne ;
- **Planter une strate arbustive dense et diversifiée** (essences locales, mellifères, aromatiques, etc.) afin de constituer un socle paysager qui varie au cours de saisons, tout en préservant la visibilité des enseignes ;
- **Créer un écran végétal** (arbres de haut jet et arbustes) aux abords des parkings ou zones de stockage ;
- Intégrer cet aménagement paysager en compatibilité avec le fonctionnement global de la noue paysagère.

Façade sud de la RD22C : aménager un cheminement modes actifs ombragé

Pour cela, il conviendra de :

- **Remplacer le revêtement du sol** : couleur claire, capacité perméable ;
- **Planter un alignement d'arbres** de haut jet, aux essences méditerranéennes et variées ;
- **Planter une strate arbustive dense et diversifiée**, couvrant le talus et dans le respect du fonctionnement de la noue existante.



Principe de valorisation paysagère de l'axe et d'amélioration du confort thermique des cheminements modes actifs grâce à la végétation (AURCA 2025)



● Assurer la qualité architecturale et paysagère (suite)

La route de Perpignan (RD22E)

- **Créer un écran visuel** en densifiant et diversifiant la végétation actuelle ;
- **Soigner les arrières des bâtiments** pour améliorer leur esthétique et contribuer à favoriser la qualité globale du secteur ;
- **Mettre en corrélation ces aménagements** avec l'amélioration de l'accessibilité modes actifs et de la requalification de l'entrée principale nord.



Principe d'aménagement de la route de Perpignan (AURCA 2025)

Mettre en œuvre des opérations de recomposition urbaine

Trois secteurs du Mas Guérido sont destinés à évoluer pour accueillir de nouvelles activités axées sur le commerce, la restauration et la formation. Une étude prospective devra être menée afin d'évaluer le potentiel de transformation de ces emprises foncières. L'objectif sera de repenser l'organisation spatiale de ces zones stratégiques afin de créer de nouveaux espaces d'accueil pour les entreprises et les porteurs de projets.

Ces secteurs offriront des lieux visant à améliorer l'expérience des usagers grâce à des espaces inclusifs et à une identité urbaine et architecturale affirmée.

Secteur parc Saint-Vicens et autour de la rue Michel Carré

- **Accompagner l'évolution des secteurs vers une plus grande mixité d'usages**, incluant, entre autres, des commerces de bouche et de restauration ;
- **Reconfigurer le parc bâti existant** en privilégiant des espaces modulables pour mieux répondre aux usages émergents ;

- **Aménager des espaces publics favorisant la rencontre** : parvis plantés, dispositifs d'ombrage, installation de mobilier urbain adapté et multifonctionnel, éclairage public, etc. ;
- **Créer des nouveaux cheminements modes actifs en cœur d'îlots** pour compléter le réseau existant et renforcer les liaisons vers le bassin de rétention paysager et le parc Saint-Vicens ;
- **Privilégier les espaces de stationnements en cœur d'îlots, perméables et végétalisés** ;
- **Projeter une composition architecturale et paysagère** harmonieuse et qualitative. Des éléments et matériaux peuvent emprunter le langage du parc Saint-Vicens afin de contribuer à créer une identité commune.

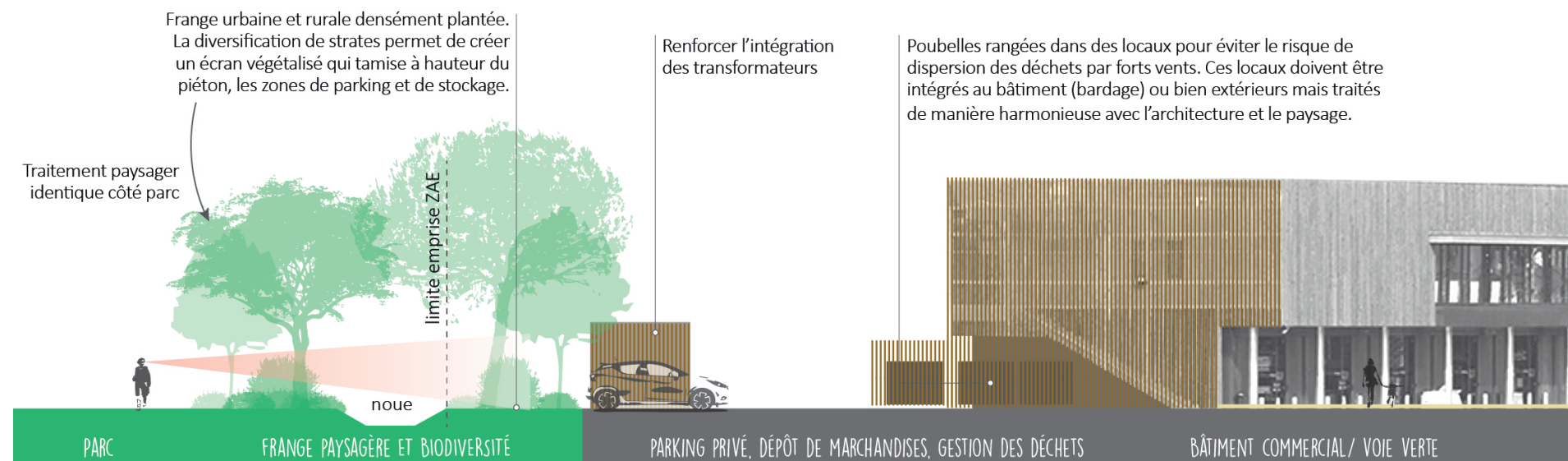
Secteur ancienne usine de la confiserie du Tech

- **Accompagner qualitativement l'évolution de la vocation** industrielle/artisanale pour permettre au site d'accueillir des activités plus variées ;
- Réorganiser l'îlot pour **créer une allée plantée sur un axe nord/sud** ;
- **Favoriser la création d'espaces publics conviviaux** : mobilier urbain, éclairage, ombrage, etc. ;
- **Profiter de l'opportunité du changement de vocation** pour réhabiliter le bâti, renforcer l'échelle humaine et l'identité des lieux.

Aménager une frange urbaine et rurale à l'interface de Mas Guérido V et du parc Sainte-Camille

Il s'agit d'assurer la transition entre ces espaces de manière qualitative et fonctionnelle. Pour ce faire :

- **Densifier et diversifier les essences et les strates végétales** de la haie existante, tout en préservant les fonctionnalités de la noue.
- Actuellement, un arbre est planté tous les 10 m environ. Au moins deux arbres supplémentaires seront plantés dans cet intervalle (soit 1 arbre tous les 3 m). La strate basse doit être composée de manière à créer un écran visuel à hauteur de piéton (depuis le parc vers la zone commerciale). Cet aménagement paysager aura également une fonction écologique, favorisant l'accueil de la petite faune locale ;
- **Préserver les ouvertures visuelles** sur le grand paysage ;
- **Organiser les poubelles et le tri dans des locaux dédiés**, intégrés aux bâtiments ou aménagés en harmonie avec l'architecture existante ;
- **Étudier la faisabilité de la désimperméabilisation du stationnement** et favoriser le recours aux revêtements clairs et, dans la mesure du possible, aux matériaux biosourcés et géosourcés.



Principe d'aménagement paysager de la frange urbaine entre guérido V et le parc Sainte-Camille (AURCA 2025)



4 - NUANCIER DE COULEURS ET MATÉRIAUX

● Généralités

Ce nuancier a été élaboré à partir des couleurs et matériaux observés dans la zone, notamment les enduits, bardages et menuiseries des bâtiments d'activités.

Afin d'encadrer le choix des couleurs des revêtements et matériaux de manière à affirmer une identité du Mas Guérido, cette OAP propose une sélection de couleurs issues du nuancier RAL Classic (codification européenne) ainsi qu'un échantillon de matériaux. Ce nuancier a vocation à orienter les choix à retenir, mais il n'est pas exhaustif.

Concernant les couleurs, il convient de s'en approcher au maximum, tout en tenant compte de chaque situation spécifique : orientation des façades par rapport à la lumière, intégration avec les façades voisines et prise en compte des matériaux présents (végétation, sols, etc.).

Sur la palette de couleurs présentée ci-contre, les couleurs ocres ou chaudes (jaune, orange, rouge) ainsi que les tons clairs sont à privilégier pour la finition globale des façades (murs et toits). À l'inverse, les couleurs froides (vert, bleu, mauve) et les teintes sombres ou plus soutenues doivent être réservées aux menuiseries et aux détails architecturaux, tels que les soubassements, socles, devantures ou encore marquage de l'entrée principale.

Il est essentiel de prendre en compte le support d'application (brique, pierre...) afin de garantir la durabilité de la finition choisie (peinture, badigeon, etc.).

Enfin, le choix des teintes contribue à définir différentes ambiances. Par exemple, l'ocre jaune ou le rouge rouille apportent une sensation de chaleur et de proximité (rapprochement), tandis que le vert ou le bleu évoquent le froid et donnent une impression d'éloignement. Ainsi, certaines couleurs seront plus adaptées aux espaces confinés, tandis que d'autres permettront de créer une atmosphère plus chaleureuse.

● Couleurs des bâtiments

Les couleurs sont organisées en fonction de la partie du bâtiment sur laquelle elles devront être privilégiées.

Elles sont présentées selon l'ordre numérique du code RAL :

1 = jaune / 2 = orange / 3 = rouge / 4 = violet / 5 = bleu / 6 = vert / 7 = gris / 8 = brun / 9 = blanc et noir

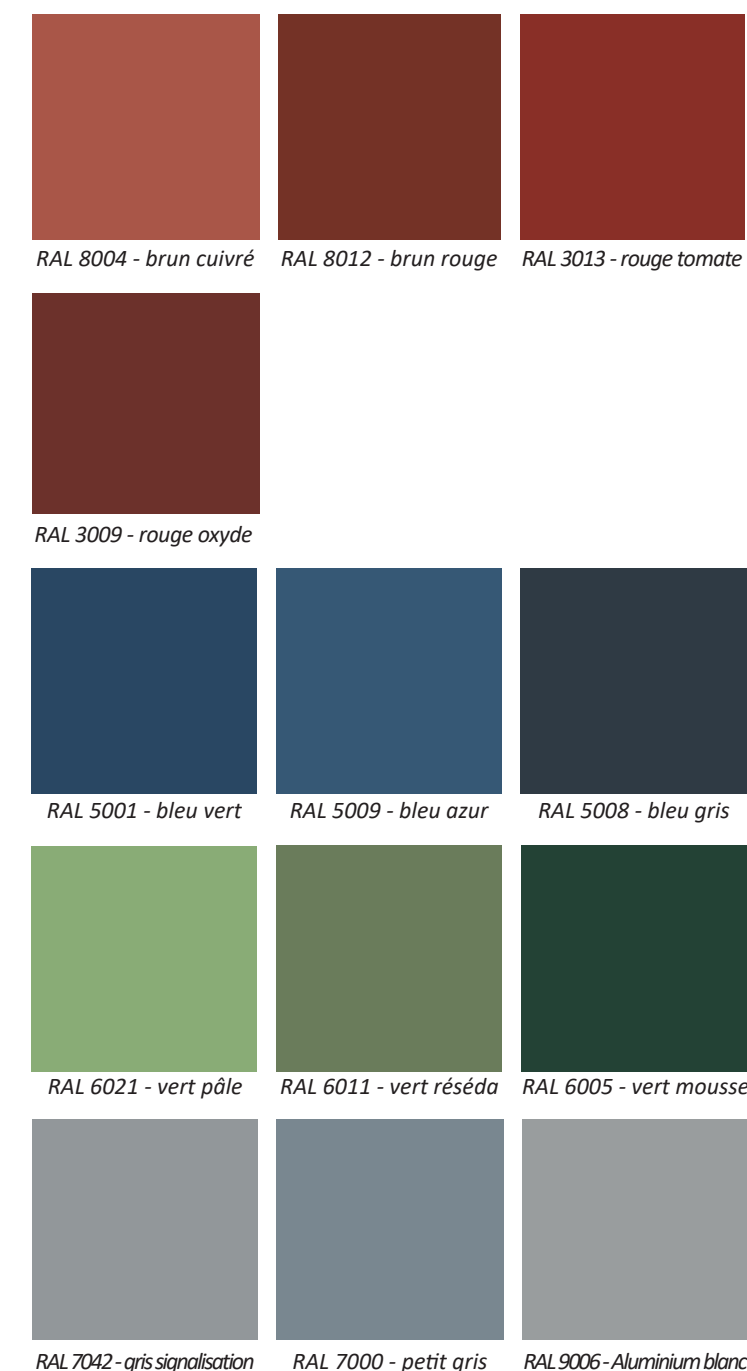
Le code RAL se lit de la manière suivante :

couleur teinte (ton, intensité...)
RAL 6021

1. Façades (dont les toits)



2. Soubassements, menuiseries, devantures, marquage de l'entrée principale...

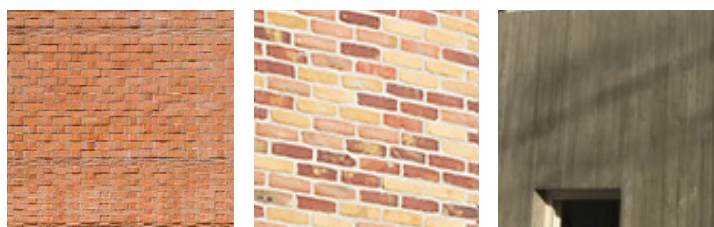




4 - NUANCIER DE COULEURS ET MATÉRIAUX (SUITE)

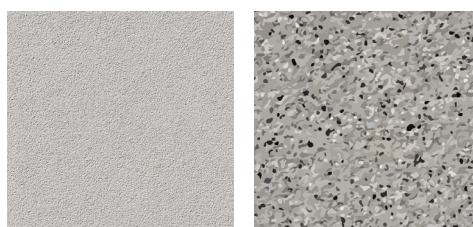
● Matériaux pour les bâtiments

Murs, maçonnerie apparente, soubassement



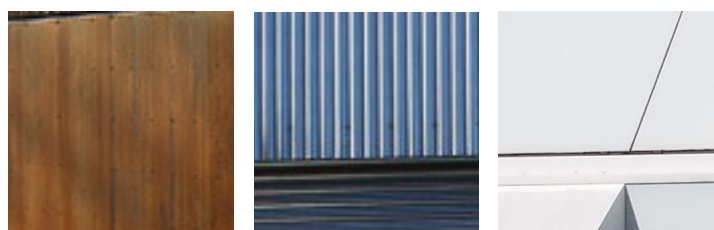
1 2 3

Les enduits lisses ou matricés (chaux, ciment, béton)



4 5

Les bardages, finitions métalliques



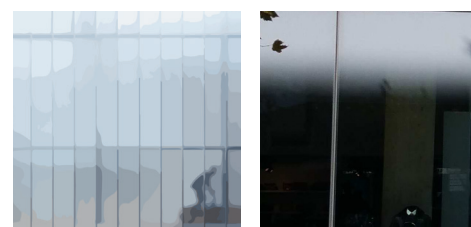
6 7 8

Les bardages et brise-soleil, finitions en bois ou terre cuite



9 10 11

Le verre et le polycarbonate

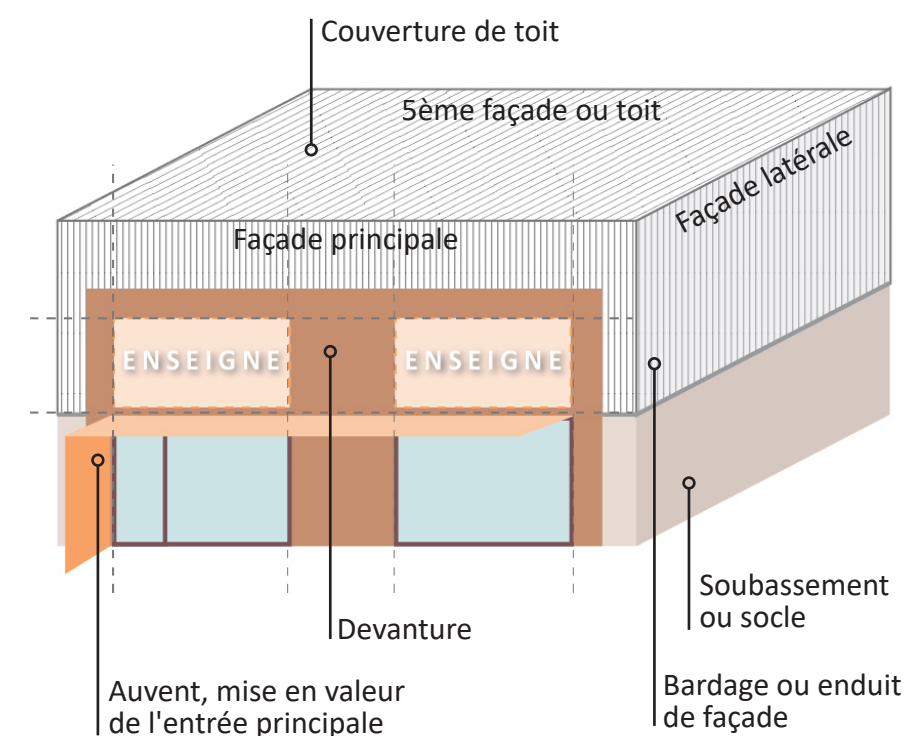


12 13

Liste des matériaux :

- 1, 2 - **Brique** en terre cuite pour façade ;
- 3 - **Béton in situ**, lisse ou matricé, teinté dans la masse ;
- 4 - **Enduits lisses**, peu texturés et moins rustiques que les enduits grattés ;
- 5 - **Béton désactivé**, panneau préfabriqué pour pose en façade ;
- 6 - **Acier Corten** ;
- 7 - **Tôle** ;
- 8 - **Panneau métallique ou composite**, finition polie ;
- 9, 10 - **Bois**, bardage en bois massif ;
- 11 - **Terre cuite**, pour bardage ou brise-soleil ;
- 12 - **Polycarbonate**, transparent ou opaque, lamellé-collé ou composite ;
- 13 - **Verre**, transparent, finition dégradée.

● Repérage des éléments du bâtiment sur lesquels porte ce nuancier





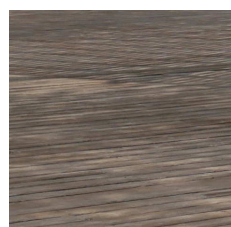
● Matériaux pour les espaces publics

Bois



1

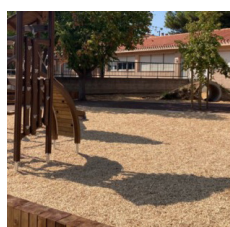
Copeaux de bois



Béton perméable

Source des références des matériaux pour espaces publics :

- 1 - Cheminement parc Sant Vicens, Perpignan ;
- 2 - Cour d'école à Corneilla-del-Vercol ;
- 3 - Voie verte le long de la Têt, Perpignan ;
- 4 - Voie verte, Bages ;
- 5 - Seuil le long du baladoir de Saint-Cyprien ;
- 6 - Cheminement ZAC de l'Era à Saint-Nazaire ;
- 7 - Parking de la crèche de Sainte-Marie-la-Mer ;
- 8 - Parking dans le centre-ville d'Elne.



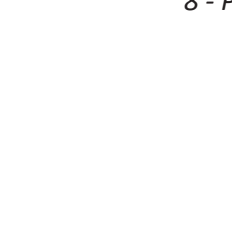
2

Béton teinté
dans la masse



3

Béton matricé



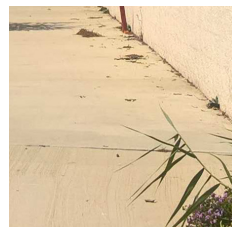
Béton désactivé



4



5



6

Dalle alvéolaire en béton et graviers



7



8



5 - LEXIQUE

- **Albédo**

L'albédo est le pouvoir réfléchissant d'une surface. L'albédo s'exprime en fraction de 0 à 1, où 1 représenterait une surface qui réfléchirait 100 % de l'énergie et 0 une surface qui absorberait entièrement les rayonnements sans aucune réflexion. Un matériau à faible albédo absorbe plus d'énergie, et donc de chaleur, sa température de surface sera alors plus élevée.

- **Enseigne**

Une enseigne est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble portant sur une activité qui s'y exerce.

- **Matériau biosourcé**

Les matériaux biosourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse (1), tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton.

- **Matériau géosourcé**

Les matériaux géosourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche.

En particulier lorsqu'ils sont locaux et peu transformés, les matériaux biosourcés et géosourcés présentent généralement une faible empreinte environnementale.

- **Préenseigne**

Correspond à toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un établissement où s'exerce une activité. Les préenseignes sont soumises aux dispositions qui régissent la publicité.

- **Publicité**

Inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention. On parle de publicité extérieure lorsqu'elle est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique (route, autoroute, chemin, réseau ferré, etc.).

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire et Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Institut Paris Région.



Cartographie illustrative des orientations d'aménagement et de programmation

- Périmètre de l'OAP « Mas Guérito »
- Périmètre de l'OAP « entrée de ville Cabestany RD22C »

Améliorer l'accueil des usagers et aménager des espaces de sociabilité

- Requalifier les entrées principales de la zone
- Assurer la connexion des 2 parcs par un axe vert et l'aménagement d'espaces publics de convivialité
- Aménager une structure en encorbellement autour du bassin de rétention
- Conforter l'offre en mobilier urbain
- Renforcer la présence d'équipements de loisirs

Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement

- Structurer les axes pour tous les modes
- Principe de voie à créer
- Aménager des cheminements dédiés aux modes actifs...
- ... et les raccorder à ceux déjà existants
- Aménager des franchissements sécurisés
- Conforter l'accès aux arrêts de bus
- Réorganiser le stationnement

Inscrire le Mas Guérito dans la transition écologique

- Préserver et conforter le patrimoine arboré
- Préserver les espaces verts existants
- Végétaliser les parkings et les rendre perméables
- Pérenniser des espaces favorables à la biodiversité
- Intégrer le bassin de rétention au système d'espaces verts
- Prendre en compte le sens de ruissellement de l'eau de pluie
- Préserver les noues paysagères dans leur emprise fonctionnelle

Assurer la qualité architecturale et paysagère

- Mettre en œuvre des opérations de recomposition urbaine
- Favoriser l'accueil de nouvelles constructions
- Améliorer la qualité du parc bâti existant
- Créer un effet de vitrine de qualité
- Harmoniser l'aspect des façades le long des axes principaux
- Prendre en compte les cônes de vue
- Aménager la frange urbaine et rurale



ÉTUDES / CONCEPTION GRAPHIQUE

Agence d'Urbanisme Catalane
19, espace Méditerranée – ÉTAGE 6
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org

11, boulevard Saint-Assiscle - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org



BAHO • BAIXAS • BOMPAS • CABESTANY • CALCE • CANET-EN-ROUSSILLON • CANOHES • CASES-DE-PENE
CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL • LE BARCARES • LE SOLER • LLUPIA • MONTNER • OPOUL-
PERILLOS • PERPIGNAN • PEYRESTORTES • PEZILLA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTEILLA-NYLS
RIVESALTES • SAINTE-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTEVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE
SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZAIRE • SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUGES
VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RAHO • VILLENEUVE-LA-RIVIERE • VINGRAU



4.4.1 OAP PPA Saint-Charles

Version approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



Sommaire

1	CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	3
•	Qu'est-ce qu'une OAP ?	3
•	L'opposabilité aux tiers des OAP	3
2	CONTEXTE	4
•	Le site d'activités économiques Saint-Charles	4
•	Les objectifs de l'OAP thématique Saint Charles	5
3	LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES	6
•	Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	6
•	Améliorer l'accueil des usagers et le cadre de travail	7
•	Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement	8
•	Intensifier l'ambiance végétale du secteur et sa qualité paysagère	9
•	Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales	10
•	Améliorer la performance énergétique	10
•	Assurer la qualité architecturale	11
•	Assurer l'insertion des activités économiques dans le tissu bâti et son environnement	12
4	PALETTES ET NUANCIER	15
•	Palette végétale	15
•	Palette matériaux	15
•	Nuancier	15
5	SYNTHÈSE ET FOCUS	16
•	Carte illustrative	16
•	Focus : L'Avenue de Prades et la Basse	17



1 CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

● Qu'est-ce qu'une OAP ?

Introduites par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en 2000 et complétées par la Loi Grenelle II (2010), la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR-2014) et par la Loi dite "Climat et Résilience" (2021) ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et font partie du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduisent objectifs définis dans le PADD. Les OAP permettent de préciser, les projets prévus dans les secteurs concernés. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser ouvertes immédiatement (1AU).

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise le contenu du PLUi :

- "Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent."

Les articles L.151-6 et suivant et L.151-7 et suivant du Code de l'urbanisme précisent quant à eux le contenu des OAP :

- "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."

- "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

- "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques"

- "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."

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition."

Les articles L.151-6 à L.151-8 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

● L'opposabilité aux tiers des OAP

Contrairement au Règlement graphique et écrit qui s'impose par un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables...), les OAP s'imposent par un rapport de compatibilité.

Le Code de l'urbanisme prévoit explicitement cette prise en compte à l'Article L.152-1 :

- "L'exécution par toute personne publique ou privée de tout travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation."

Les travaux réalisés dans les secteurs soumis à OAP ne peuvent pas être contraires à l'intention annoncée, mais doivent contribuer à sa mise en œuvre. Le rapport de compatibilité sera apprécié lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, tandis que le Règlement écrit et graphique (zonage) sera également consulté mais avec un rapport de conformité cette fois. OAP, Règlement et Zonage sont donc indissociables et complémentaires pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.



2 CONTEXTE

● Le site d'activités économiques Saint-Charles

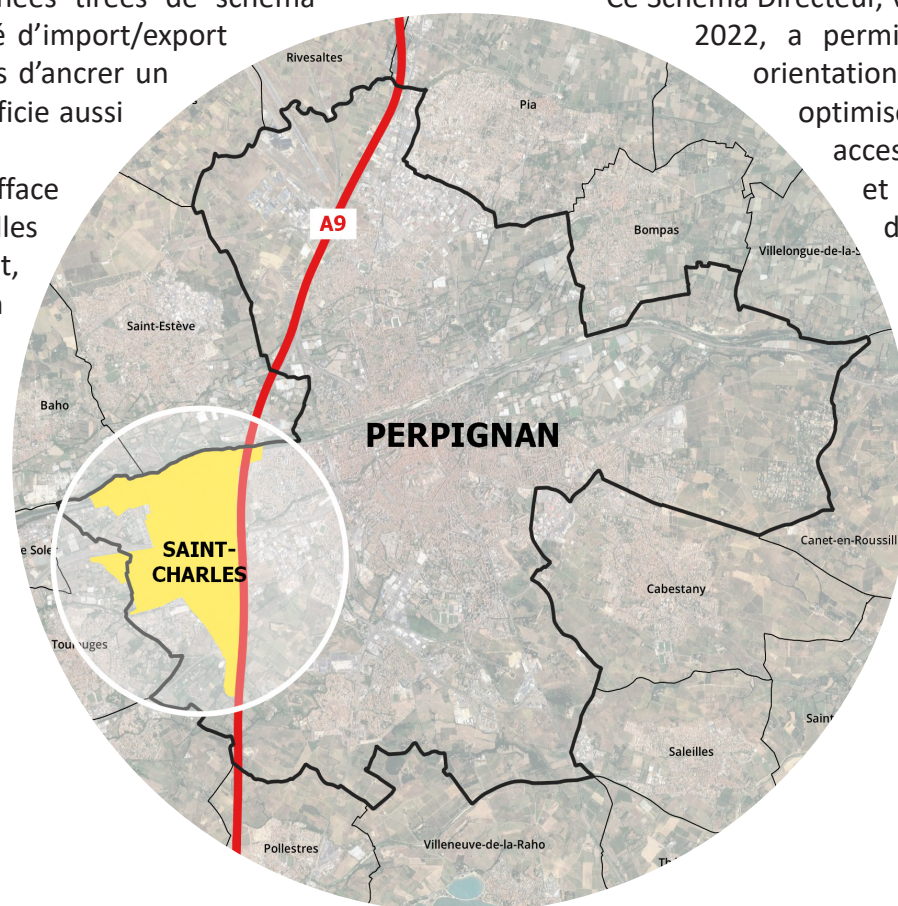
Le site d'activités économiques Saint-Charles constitue un poumon économique de première importance et une filière d'excellence historique de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine. C'est l'un des principaux pourvoyeurs d'emplois et de retombées économiques à l'échelle du Département des Pyrénées-Orientales.

Saint-Charles occupe une place centrale dans la logistique nationale et européenne. Son positionnement, à la croisée du nord et du sud de l'Europe et de l'Afrique en fait le plus grand marché européen du secteur fruits et légumes avec un chiffre d'affaires de 1,95 milliards d'euros, plus de 2 200 emplois directs et près de 1,8 millions de tonnes de fruits et légumes qui y transitent chaque année (données tirées de schéma directeur Saint-Charles 2040). L'activité d'import/export et de groupage/redistribution a permis d'ancrer un dispositif d'offre de transport qui bénéficie aussi à l'ensemble du tissu économique.

Cependant, cette situation n'efface ni certaines faiblesses structurelles (accessibilité, circulation, stationnement, propreté, densification et extension limitées...) ni les défis à relever de compétitivité de la plateforme logistique et de son écosystème dans un contexte national et international très concurrentiel.

Saint-Charles connaît un développement important et doit répondre à des défis d'organisation structurelle et de capacité d'accueil qui sont cruciaux pour rester concurrentiel et conserver son positionnement international. Conscients de la nécessité de définir une stratégie de développement et d'aménagement pour Saint-Charles sur le court, moyen et long terme, les acteurs publics et privés engagés dans le soutien, l'accompagnement et le fonctionnement de la plateforme ont initié une démarche partenariale et co-financé les études d'élaboration d'un Schéma Directeur Stratégique de Développement et d'Aménagement « Saint-Charles 2020-2040 ».

Ce Schéma Directeur, validé en Comité de Pilotage le 28 octobre 2022, a permis d'élaborer un plan d'actions et des orientations stratégiques à l'horizon 2040 destinés à optimiser le fonctionnement de la plateforme, son accessibilité, sa sécurité, l'occupation foncière, et à structurer et planifier un projet de développement lui permettant d'évoluer en hub agro-alimentaire. Cette stratégie vise à améliorer l'attractivité et à assurer la pérennité d'un écosystème logistique compétitif au service d'un projet économique à une échelle pertinente du territoire via des mécanismes de gouvernance partagés (public-privé).





• Les objectifs de l'OAP thématique Saint Charles

L'OAP s'inscrit dans les grandes ambitions du Schéma Directeur "Saint-Charles 2040". En définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Les 4 grandes ambitions du Schéma Directeur deviennent ainsi celles du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) :

1. Améliorer les accès et le fonctionnement de la ZAE Saint-Charles :

- Créer des espaces de vie.
- Améliorer les conditions d'hygiène et les services.
- Sécuriser la zone et ses accès.
- Améliorer les conditions de stationnement.

2. S'adapter en innovant pour anticiper les difficultés de mobilisation du foncier :

- Permettre la densification tout en favorisant l'innovation.
- Encourager la verticalisation des activités.

3. Renforcer la plateformisation de Saint-Charles, un pôle d'excellence unique en Europe :

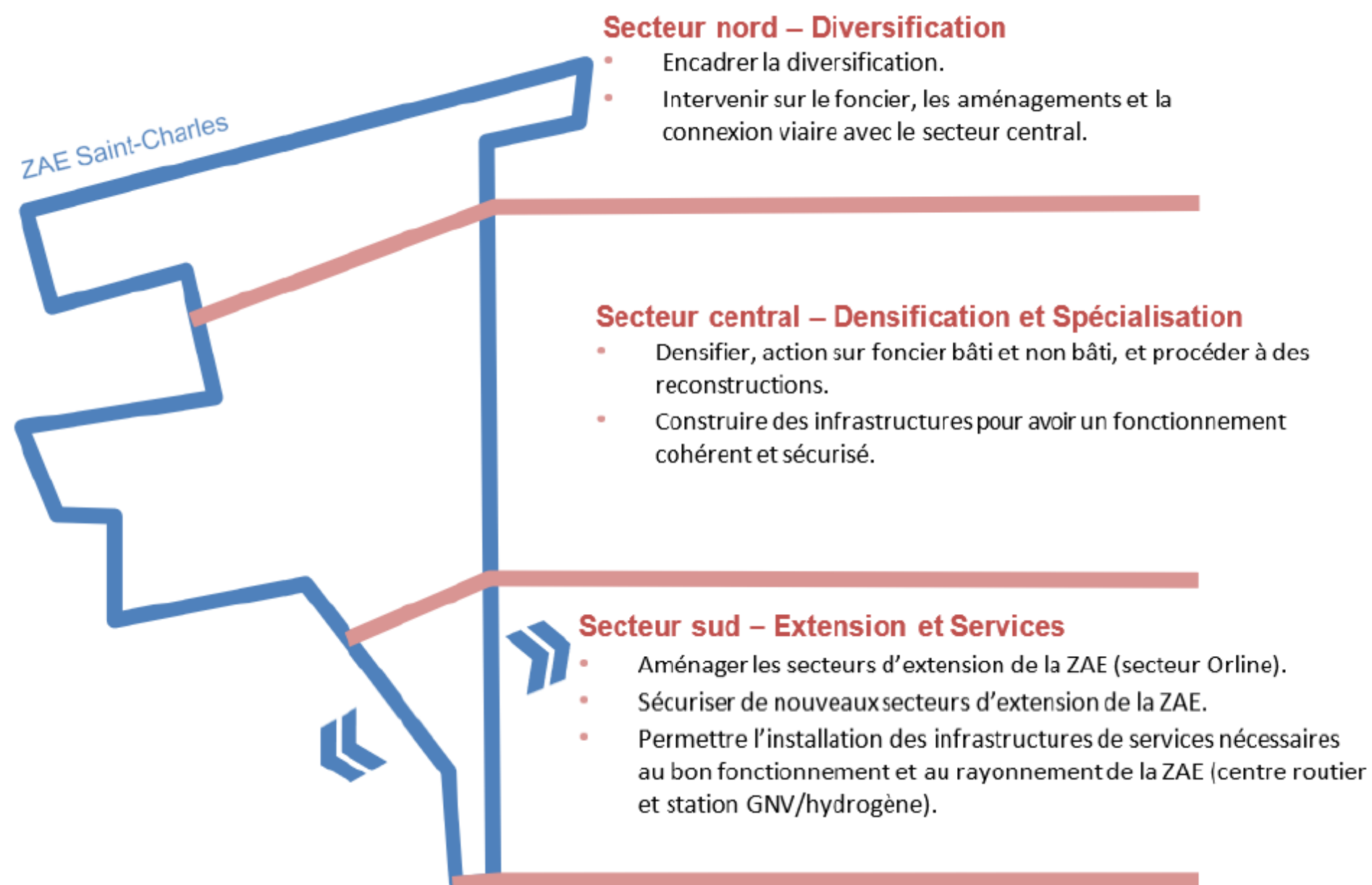
- Un projet d'aménagement en faveur du renforcement de la vocation économique et de l'écosystème logistique fruits & légumes.
- Un projet qui donne plus de lisibilité au rôle du Marché International et à son positionnement.

4. Construire un projet de territoire : le hub agro-alimentaire Saint-Charles :

- Conjuguer le renforcement d'un pôle d'excellence spécialisé et la construction d'un écosystème multipôles.
- Générer de l'attractivité pour attirer des activités complémentaires de transformation des produits importés et/ou des productions locales.

De manière non exhaustive et sans aucune hiérarchisation,

Cette OAP s'articule avec les autres OAP thématiques, plus spécifiquement les OAP "OAP Trame verte et bleue", "OAP Déplacements" et l'"OAP Entrées de villes" ainsi que les OAP sectorielles (notamment le secteur Online).





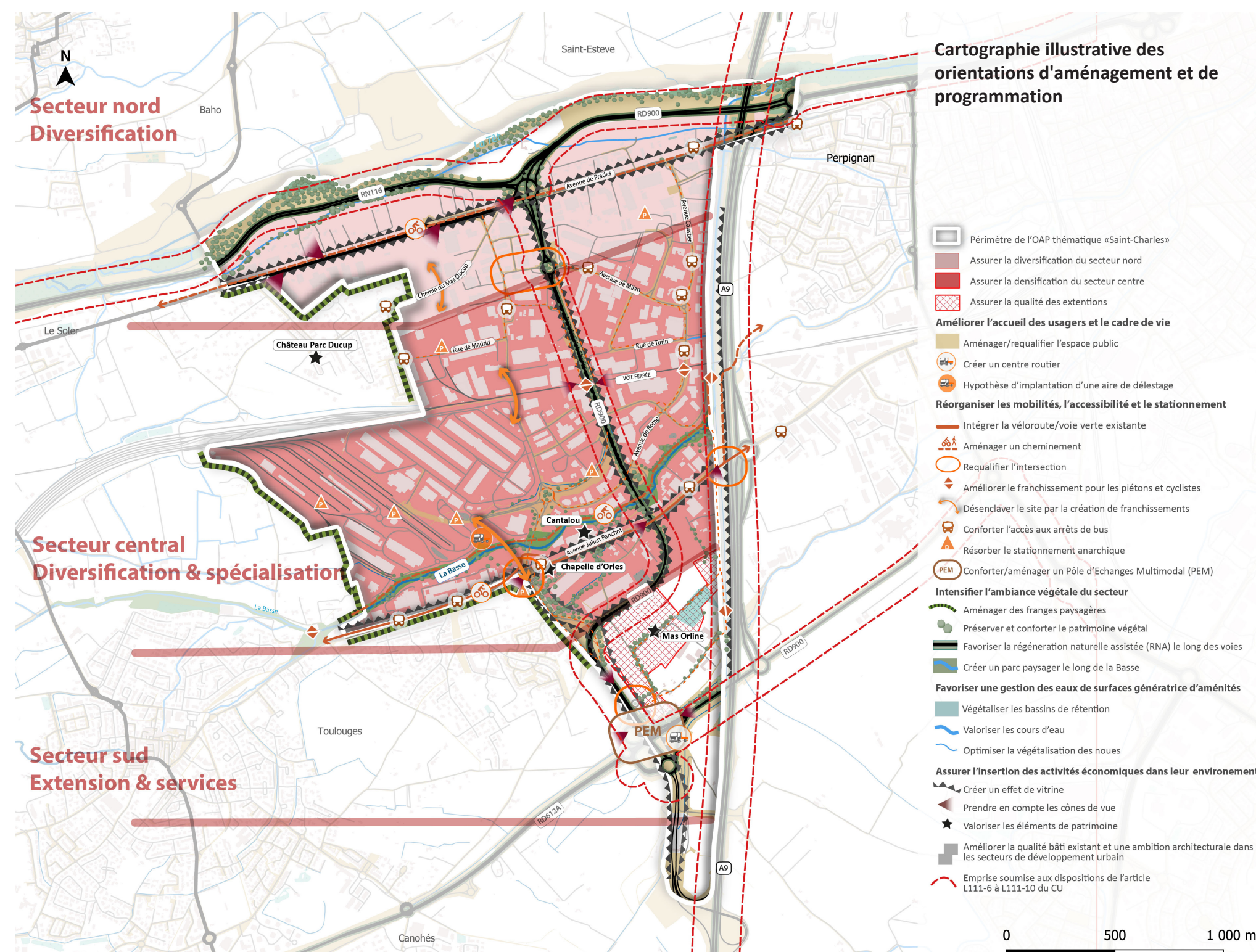
3 LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

● Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation

Cette OAP s'organise autour de sept orientations d'aménagement cartographiées et illustrées. L'ensemble de ces orientations visent à constituer un cadre juridique favorisant la cohérence des projets et des aménagements sur le site de Saint-Charles et dans ses accroches urbaines et fonctionnelles.

Les orientations :

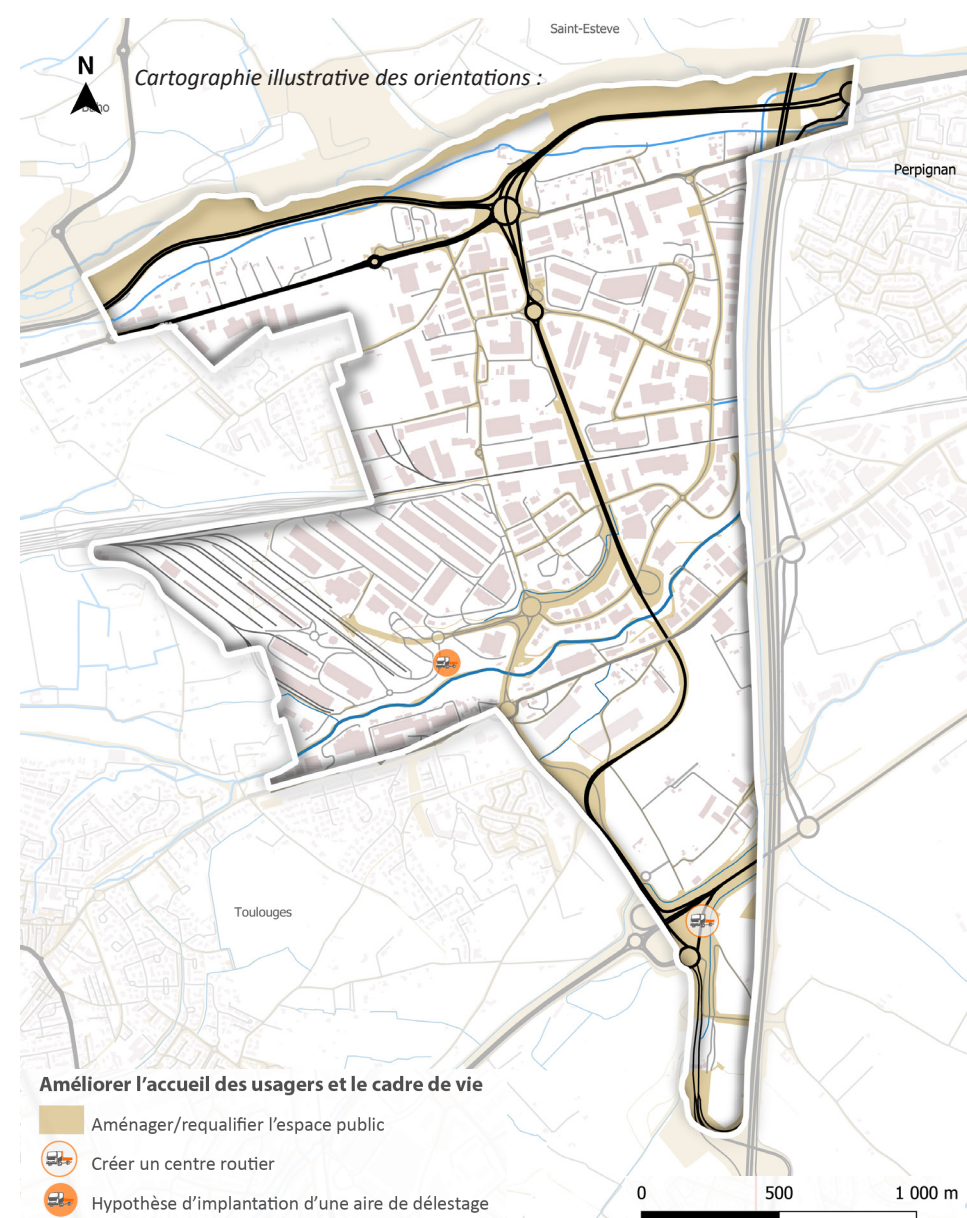
- Améliorer l'accueil des usagers et le cadre de vie.
- Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement.
- Intensifier l'ambiance végétale du secteur et sa qualité paysagère.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- Améliorer la performance énergétique à l'échelle du site.
- Assurer l'insertion des activités économiques dans leur environnement.
- Assurer la qualité architecturale.





● Améliorer l'accueil des usagers et le cadre de travail

Plus de 5 000 personnes travaillent au sein de la ZAE de Saint-Charles, sans compter les nombreux visiteurs professionnels (clients, chauffeurs routiers, fournisseurs...). Aujourd'hui, ils ne bénéficient pas d'un cadre suffisamment confortable et sécurisé. Le développement de la plateforme s'étant fait ces dernières années au détriment de ces aspects, portant atteinte à l'attractivité de la zone et au recrutement de nouveaux talents. C'est le visage des entreprises de Saint-Charles qui pâtit de l'image renvoyée par ces espaces communs dégradés.



Préconisations d'aménagement :

● La requalification de l'espace public

Le traitement de l'espace public est à corréluer aux usages et aux fonctions du secteur.

Les espaces publics de Saint-Charles présentent un potentiel de végétalisation. Selon leur emplacement il est possible d'installer quelques éléments de mobilier urbain permettant de pique-niquer, ancrés au sol et démontables, ainsi qu'une signalétique cohérente.

Les bords de Basse, les bassins de rétention, certains délaissés de voiries ou friches sont des sites potentiels pour aménager des lieux conviviaux contribuant directement à améliorer l'image de Saint-Charles par l'urbanisme temporaire expérimental. Une attention particulière aux propriétés foncières permettra de **cibler en priorité les parcelles publiques**, plus faciles à mobiliser.

● L'installation de sanitaires pour les chauffeurs poids-lourds

Installer des poubelles, des sanitaires et des douches au droit de plusieurs sites aujourd'hui déjà utilisés par les chauffeurs poids-lourds, garantirait l'efficacité de l'investissement : ce sont en effet des espaces suffisamment grands pour prévoir le stationnement des poids-lourds et connus des professionnels. Cette première institutionnalisation de pratiques informelles peut être facilitée si elle se déploie sur des terrains publics (délaissés, dents creuses ou friches...). Ces aménagements devront être robustes, comme le proposent plusieurs entreprises clés en main usuellement à destination des transporteurs et des sociétés d'autoroute.

● L'aménagement d'une aire de délestage

Le positionnement de l'aire de délestage sur la carte ci-contre est indicatif. Il est envisagé **d'aménager une aire de stationnement poids-lourds** (en complément ou en attente du centre routier prévu sur le secteur sud) afin d'améliorer les conditions d'accueil des chauffeurs.

Cette aire servira principalement aux chauffeurs venant livrer sur la zone Saint-Charles et qui souhaitent stationner pendant leur temps d'attente. Les services seront basiques tels que des sanitaires à disposition et des poubelles afin d'éviter les déchets jonchant toute la zone.

● La création d'un centre routier

Le centre routier permettra de **concentrer plusieurs services sur un même site**. Il sera à destination non seulement des chauffeurs livrant ou chargeant sur Saint-Charles, mais aussi des transporteurs routiers internationaux qui cherchent un centre pour faire leur pause. Le but est d'offrir confort, sécurité et diversité de services en phase avec les attentes et besoins des chauffeurs routiers.

Deux emplacements sont envisagés, avec chacun un certain nombre d'inconvénients ou d'avantages (cf. page 91 du schéma directeur).

Le centre routier se ventile selon 3 clés de répartition :

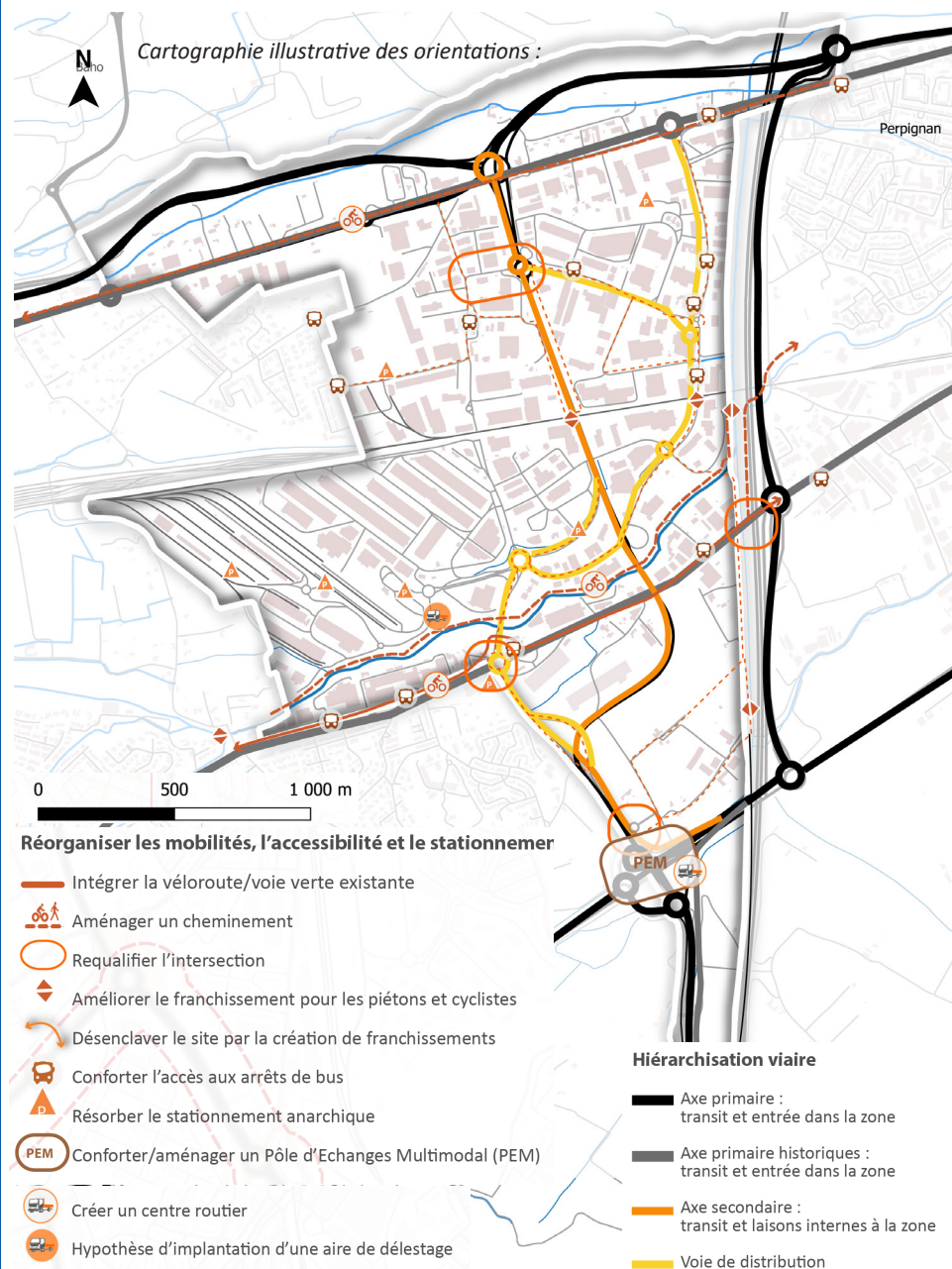
- Le pôle services abritant : sanitaires, restaurant, buanderie, douches, salle TV, etc.
- Des espaces végétalisés avec des possibilités de « pique-nique » permettant de manger dans des conditions confortables et agréables.
- Et enfin, un centre multi-énergie : GNV(biométhane carburant), électricité, hydrogène.

L'intégration et le traitement des limites du centre routier méritera une attention particulière ; une signalétique soignée, un écrin végétal, une identité visuelle attractive.



● Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement

L'amélioration de l'accessibilité et de la desserte générale de Saint-Charles, demande une réorganisation de toutes les mobilités afin de fluidifier le trafic des marchandises, faciliter l'accès et assurer aux usagers du site un meilleur confort d'accès (notamment cyclable) et un déplacement sécurisé au sein même de la zone. Les actions suivantes sont définies en lien étroit avec les principes d'aménagement de l'OAP Déplacements et le POA.



Préconisations d'aménagement :

• Fluidifier la desserte et le transport de marchandises

La qualité de l'accessibilité du secteur sera amenée à évoluer avec le développement futur de la ZAE (accueil de nouvelles entreprises, projet Online...). Pour soulager la pression sur les réseaux existants, des aménagements ont été préconisés :

- La création d'un barreau entre les ronds-points de Gênes et de Hambourg.
- La création d'un franchissement de la voie ferrée.

• Faciliter l'accès et la desserte pour les employés

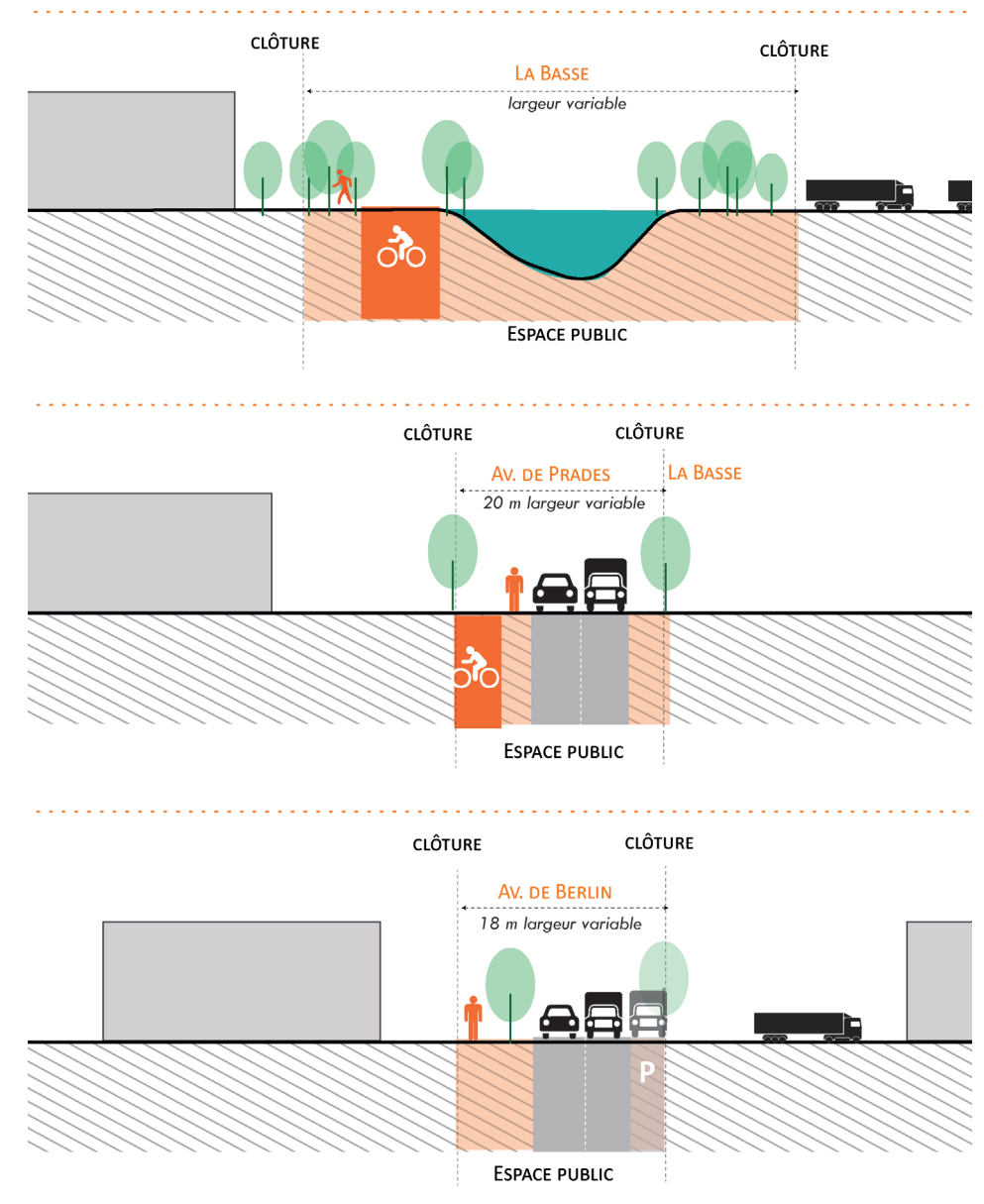
Les aménagements créés seront dotés d'espaces d'accueil :

- Des aires de stationnement publiques pour favoriser le développement du co-voiturage à proximité des grands nœuds routiers. Ces aires intégreront notamment des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Des espaces de stationnements mutualisés à situer en cœur d'îlot, afin de limiter les nappes de stationnement.

• Favoriser les mobilités actives pour les usagers du site

Les piétons et les cyclistes fréquentent déjà les voies de la zone économique Saint-Charles : les salariés pour se rendre au travail, les usagers du bus pour se rendre à l'arrêt, les chauffeurs pour rejoindre le supermarché... Ce sont des pratiques dangereuses, notamment au droit des intersections et des axes routiers empruntés par les poids-lourds.

Il paraît donc nécessaire d'intervenir rapidement sur ces sites particulièrement fréquentés et problématiques, pour les **fiabiliser et les sécuriser***. Cela nécessite la prise en compte de la hiérarchie viaire et le développement des mobilités actives* (y compris le raccordement par une voie verte le long de la Basse et une passerelle au droit de l'A9).



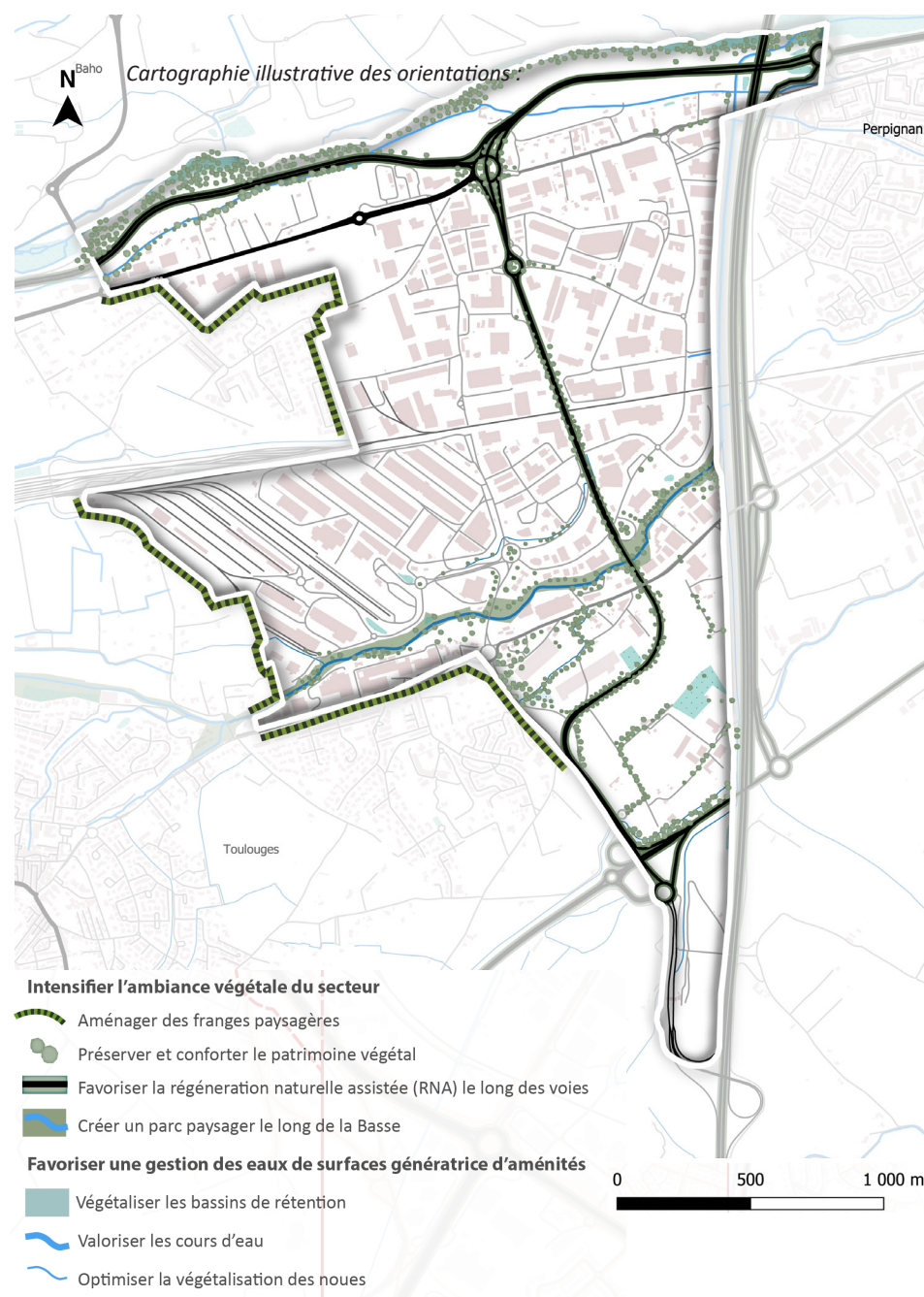
Principe illustratif : Coupes non contractuelles des principes d'aménagements selon les typologies d'espaces

* Cf "OAP Déplacements" du PLUI, orientation "Hiérarchiser et sécuriser le réseau de voirie".



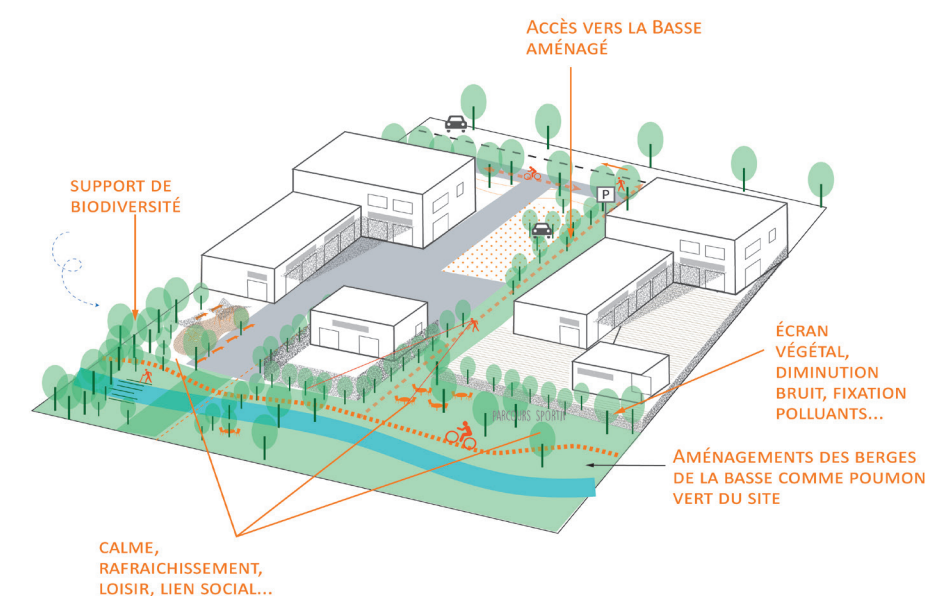
• Intensifier l'ambiance végétale du secteur et sa qualité paysagère

L'affirmation d'une ambition paysagère s'accompagnera d'un renforcement de la trame verte et bleue le long de la Têt et de la Basse ainsi que par une amélioration qualitative des façades urbaines sur la route de Prades et l'avenue Panchot.

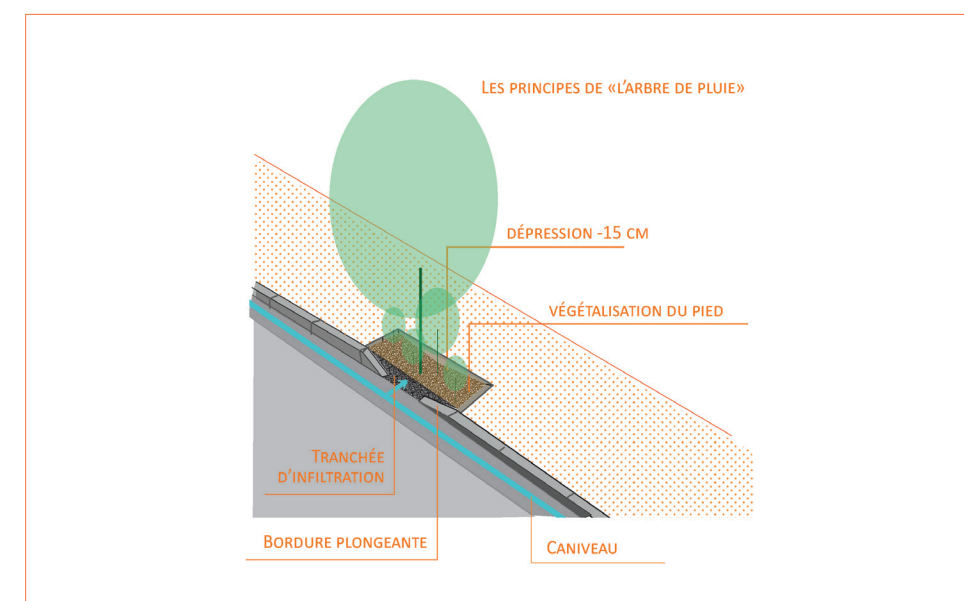


Préconisations d'aménagement :

- **L'aménagement de parcs et espaces publics plantés** au sein de Saint-Charles. Ces espaces offrent des lieux de respiration, de détente et de récréation pour les usagers du site. Ils permettent aussi de déployer des espaces nécessaires aux techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales.
- **La création d'un parc paysager le long de la Basse.**
- **La végétalisation dans la mesure du possible, des aires de stationnement et des limites séparatives** (clôtures, murets, façades) notamment celles qui ont pignon sur rue pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage ; aussi on privilégiera la plantation d'essences préconisées dans le guide "Plantons-local" de l'ARB.
- **Le traitement paysager des abords de voiries dans la mesure du possible**, grâce à la plantation d'une diversité de végétaux afin de rompre avec l'ambiance minérale et routière de la zone.
- **La création de zones tampons entre les espaces agricoles, les quartiers résidentiels et les fonds des parcelles des activités économiques** : il s'agit d'atténuer la « brutalité » de la transition entre ces espaces de manière qualitative et utile. C'est en effet, l'opportunité de créer des zones refuges et réservoir de biodiversité notamment pour la faune et de limiter les risques phytosanitaires et les nuisances liées aux activités.
- **La préservation des ouvertures visuelles** sur le grand paysage, véritables repères dans la zone.
- **Le maintien des haies existantes, dans la mesure du possible**, en tant que motifs paysagers mais aussi pour leur rôle en faveur de la biodiversité, leur fonctions brises vents, le rafraîchissement, etc. Dans le cas d'un projet ne permettant le maintien des haies une replantation en limite parcellaire pourra être réalisée.
- **La mise en place de dispositifs et de modes de gestion assurant des conditions de régénération naturelle optimales.**
- **L'obligation d'intégrer un volet paysage dans chaque projet.**



Principe illustratif : Axonométrie des préconisations d'aménagement



Principe illustratif : L'arbre de pluie



● Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales

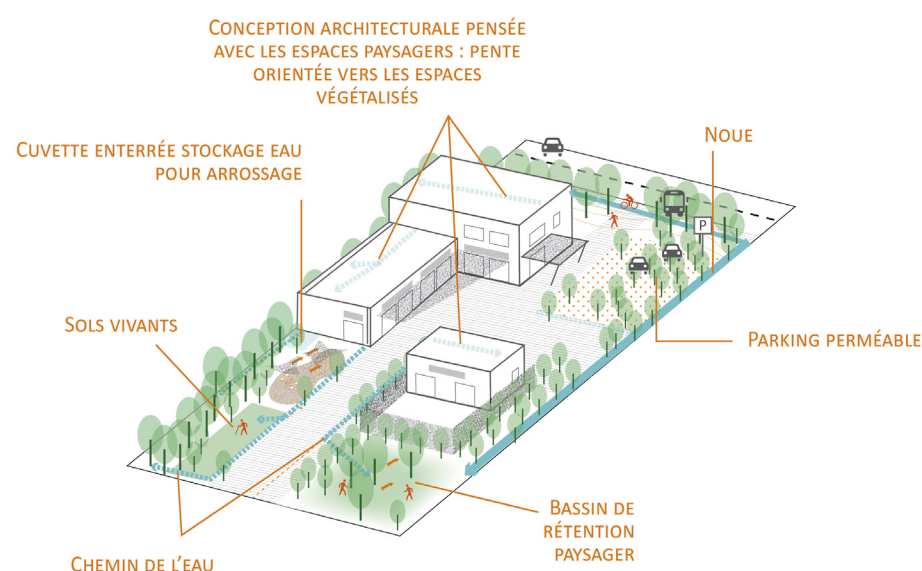
La gestion des eaux pluviales doit être réfléchie à l'échelle de chaque opération en prenant en compte la gestion existante et les qualités du site et des milieux.

Préconisations d'aménagement :

- Des modes de gestion des eaux pluviales alternatifs seront préférentiellement mis en place : des noues, bassins de rétentions, chaussées ou massifs drainants, etc.

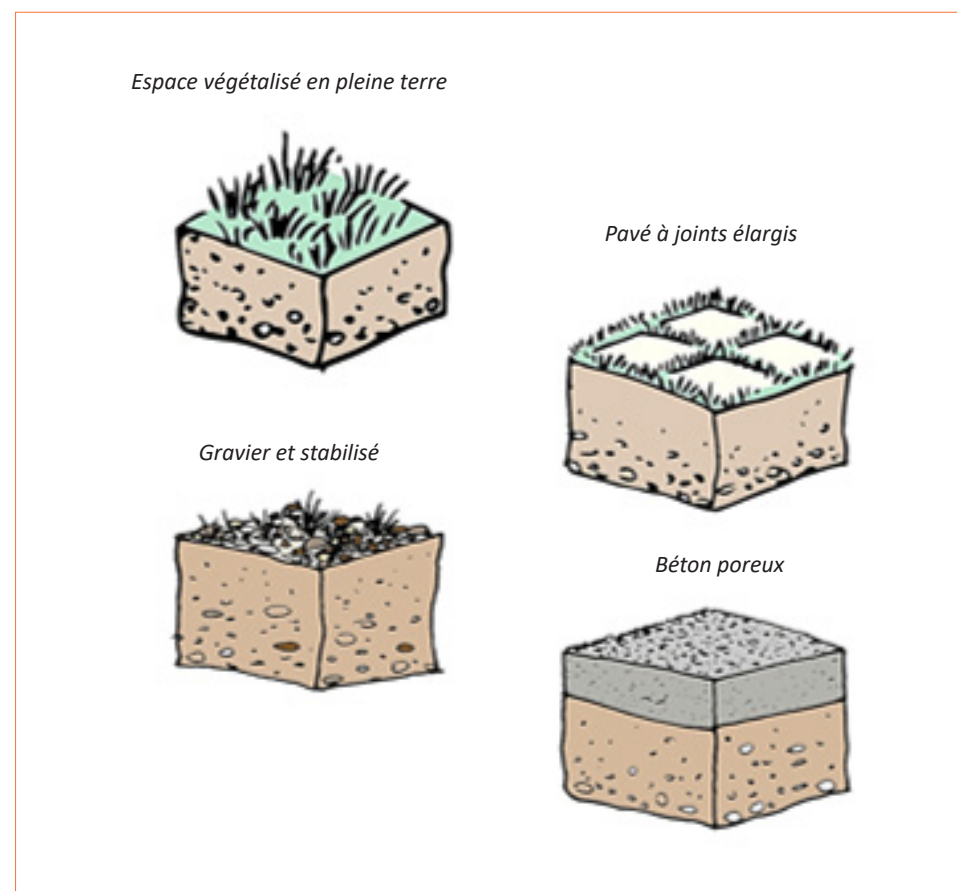
Ces aménagements techniques seront partie prenante dans la valorisation du cadre paysager et mettront en œuvre des traitements et dispositifs favorisant leur intégration dans l'environnement (aménagements paysagers, plantations, bassins en eaux...) et adaptés aux milieux.

Des dispositifs de réutilisation des eaux pluviales seront recherchés. Elles pourront être réutilisées à la parcelle pour les sanitaires, le nettoyage industriel, la défense incendie ou l'arrosage des plantations.



Principe illustratif : Axonométrie des préconisations d'aménagement

- Des dispositifs pour limiter les surfaces d'imperméabilisation pourront être mis en œuvre si l'usage et le trafic routier le permettent : Les aménagements tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées privilégieront les **revêtements perméables pour la réalisation des places de stationnement.**



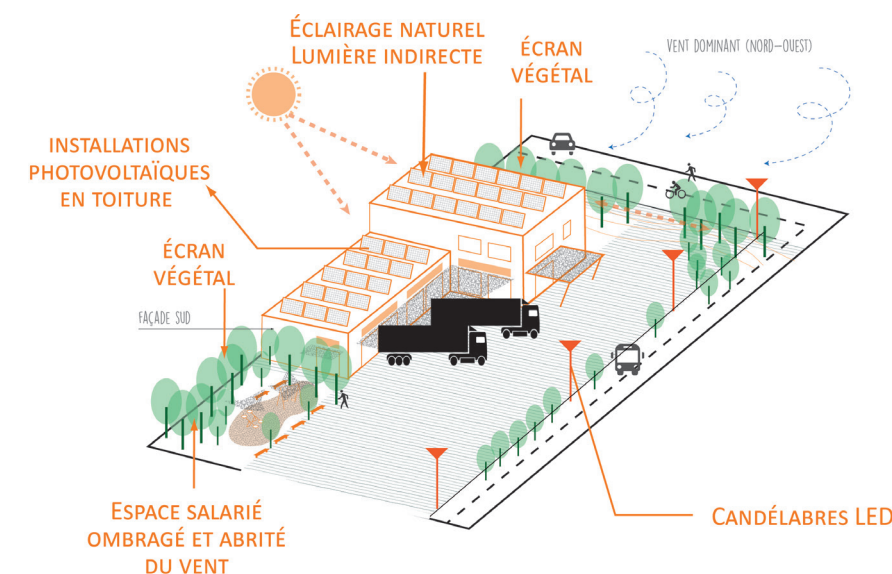
Exemples de revêtements de sol perméables

● Améliorer la performance énergétique

Les bâtiments dédiés à l'activité économique mettront en œuvre des dispositifs facilitant les économies d'énergie et la réglementation thermique.

Préconisations d'aménagement :

- Favoriser les économies d'énergie en mettant en œuvre des équipements performants répondant aux besoins du bâtiment, tout en étant économes.
- Réfléchir à la mise en œuvre d'une ventilation naturelle nocturne permettant de diminuer les coûts liés à la ventilation du bâtiment.
- Choisir des isolants certifiés ACERMI.
- Traiter les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air grâce à des systèmes performants (rupteurs de ponts thermiques, continuité de l'isolation, bonne étanchéité des lanterneaux...).
- Privilégier l'isolation du bâtiment par l'extérieur, afin de requalifier la façade.
- Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, pompe à chaleur...) permettant de répondre aux besoins de l'activité et du bâtiment.
- Pour les nouveaux bâtiments ; concevoir des ouvertures en toitures (lanterneaux, sheds...) pour favoriser l'entrée de lumière naturelle au cœur du bâtiment et mettre en œuvre des protections solaires efficaces en fonction de l'orientation (vitrages à faible facteur solaire à l'est et à l'ouest ou protections verticales ou mobiles, protections horizontales au sud).



Principe illustratif : Axonométrie des préconisations d'aménagement

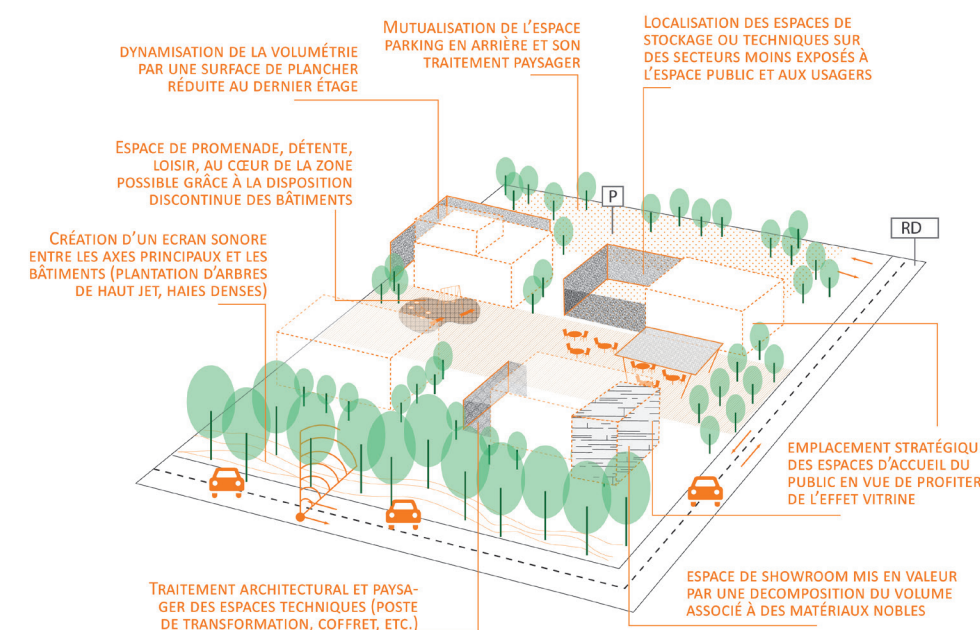


● Assurer la qualité architecturale

Les prescriptions architecturales chercheront à améliorer l'image du secteur tout en articulant économie et projet. Ainsi, l'intégration des sites et la qualité environnementale seront abordées tant pour les nouvelles constructions que pour les existantes.

● La volumétrie

Préconisations d'aménagement :



Principe illustratif : Axonométrie schématique des préconisations d'aménagement

La volumétrie du bâtiment d'activité visera à s'intégrer au paysage, à s'adapter au type d'activité qu'il abrite et à éviter l'effet « boîte à chaussure ». Pour ceci, on privilégiera :

- Dynamiser la volumétrie de nouveaux bâtiments par la décomposition du volume rectangulaire quand ils s'agit de grands volumes.

- Dans le cas où plusieurs niveaux sont projetés, la dynamisation de la volumétrie peut se faire par la réduction de la surface de plancher du dernier étage. Cette même orientation peut être appliquée pour les constructions existantes lors d'extensions ou surélévations.

- Éviter les façades aveugles (sans texture, sans ouverture), notamment pour celles donnant sur des voies principales, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

- Mettre en valeur les espaces d'accueil du public (showroom, espaces de vente) par l'utilisation de matériaux plus ou moins transparents et/ou naturels (bois, pierres naturelles, brique). Cela pourra contribuer à dynamiser la volumétrie du bâti.

- Aménager des espaces d'accueil et porches d'entrées confortables lorsque cela est nécessaire et possible. L'implantation de dispositifs d'ombrage le long des devantures peut améliorer le confort thermique et apporter une attractivité supplémentaire aux entreprises, tout en offrant un confort aux usagers notamment en période estivale.

- Les ouvertures seront orientées au regard du vent dominant (tramontane), de façon à contribuer à la thermorégulation naturelle de la construction.

- Les ouvertures destinées aux entrées principales peuvent bénéficier de revêtements différenciés, ainsi qu'être associées à des volumes saillants de la façade.

- Les dispositifs techniques en façade (évacuation des eaux pluviales, climatiseur d'air) sont à intégrer dans le volume des nouvelles constructions. Dans le cas où l'intégration aux volumes n'est pas possible, ces éléments techniques sont à dissimuler (peinture dans la même teinte que les façades, utilisation de caches) en vue de réduire l'impact visuel.



Exemple de dynamisation de la volumétrie par la décomposition du volume rectangulaire au Parc d'activité Calmacé Gignac, à Gignac (34). Source : NBJ Architectes.



Exemple d'implantation d'un dispositif d'ombrage le long de la devanture de l'usine Béal, à Pont-Évêque (38). Source : XXL Groupe.



● Assurer l'insertion des activités économiques dans le tissu bâti et son environnement

Le développement et l'implantation de nouvelles activités dans la zone devra se faire en cohérence avec l'environnement actuel et les perspectives de dynamique du secteur présentées dans cette OAP, ainsi que les vocations et ambitions précisées par le Schéma Directeur Saint Charles 2020-2040 (cf. page 12 du PPA Saint - Charles). La cohérence du territoire et l'optimisation de l'espace en faveur des usagers devront être prioritaires. Pour une meilleure insertion des bâtiments d'activités dans le tissu bâti, l'aménagement de la parcelle ainsi que de son interface avec l'espace public est essentiel. Les principes d'aménagement s'appuieront aussi sur les types de voies (routes départementales, avenues structurantes, voie ferrée, axes secondaires), en vue de s'intégrer au mieux au tissu urbain.



● L'implantation dans le tissu urbain

Préconisations d'aménagement :

Concernant les activités

- Favoriser l'implantation d'activités économiques à haute valeur et services à l'entrée des zones. Les activités porteuses d'image et de qualité sur les axes principaux participeront à l'effet vitrine*.
- Programmer l'implantation de services aux usagers et au personnel de la ZAE et des environs, compatibles avec les zones d'habitat et les zones mixtes, ainsi qu'au SCOT (DAAC).

- Développer des activités complémentaires sur le secteur Orline.

- Favoriser l'implantation de services aux usagers dans les secteurs à dominante tertiaire.

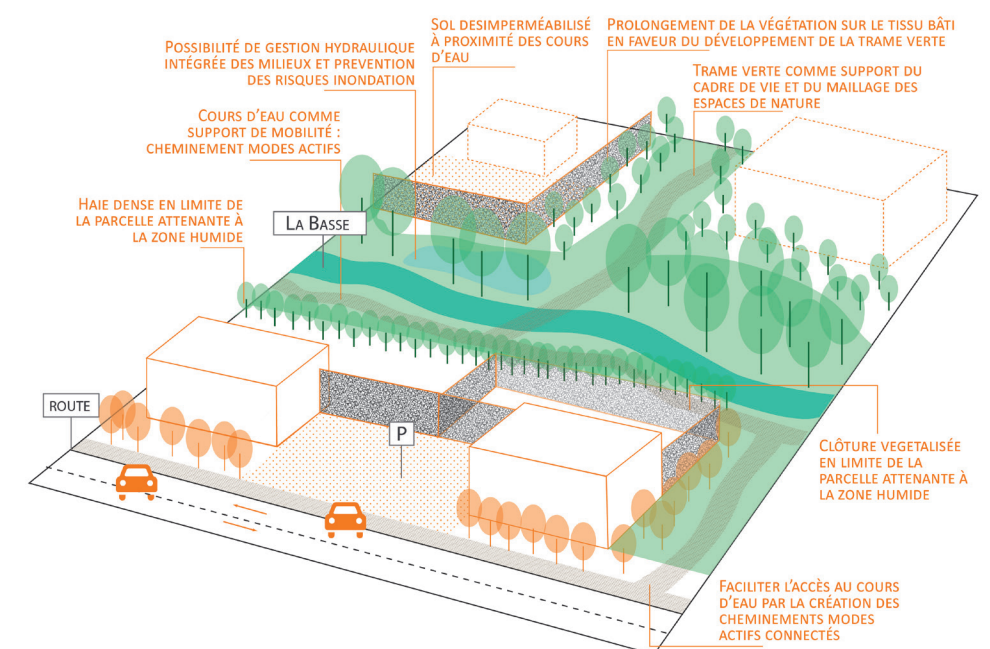
Concernant les parcelles proche de la Basse

Des espaces de nature sont présents dans le secteur, mais à ce jour ils restent peu accessibles (les accès sont souvent privatisés) et peu valorisés, car ils se trouvent au fond des parcelles. Les cours d'eau et les zones naturelles peuvent servir de supports de mobilité et de la trame verte et bleue à développer dans le secteur.

- Prioriser un traitement spécifique des limites parcellaires de l'entreprise situées en interface avec les espaces aux abords des cours d'eau.

- Prolonger la végétation vers l'intérieur de la parcelle et sur le tissu bâti en faveur du développement de la trame verte ainsi que de la transition entre les espaces de nature et les espaces construits.

- Des cheminements modes actifs peuvent être aménagés sur ces espaces pour accompagner le développement des usages quotidiens et permettre l'accès à la Basse.



Principe illustratif : Axonométrie schématique des préconisations d'aménagement

* Effet vitrine

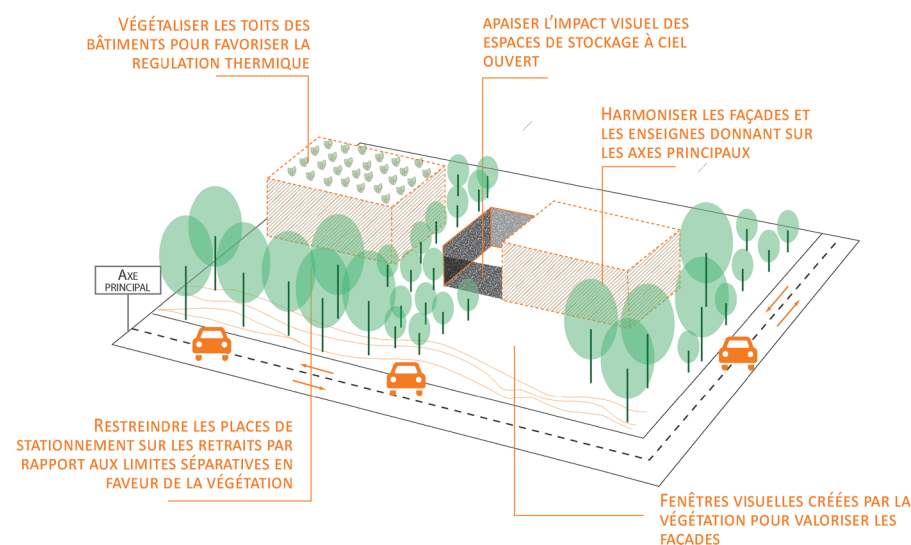
- 1) « vitrine de la ville », front bâti perçu en premier, associé à la hiérarchie de la voirie et aux flux de passages. Il contribue à marquer l'image du secteur et de la ville.
- 2) réciproquement, les commerces en "vitrine de la ville" peuvent tirer profit de leurs emplacements pour avoir plus de visibilité.



Concernant les constructions donnant sur voies publiques

Pour les constructions adjacentes aux axes primaires et primaires historiques (les routes, les avenues Julien Panchot et Prades, la voie ferrée) :

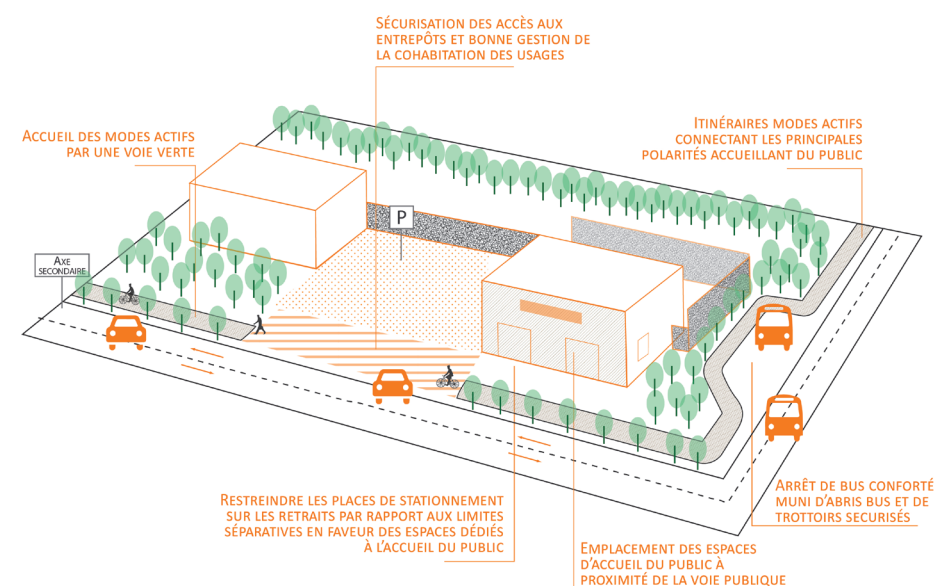
- Éviter dans la mesure du possible les espaces de stationnement sur les retraits par rapport aux limites séparatives frontales (donnant sur la voie) et prioriser les stationnement au fond de la parcelle.
- Des fenêtres visuelles depuis la route peuvent être créées pour mettre en valeur les façades et améliorer la perception du paysage bâti.
- Dans le cas où une voie surélevée rend une parcelle plus visible (A9 et RD900), les toits sont à traiter, qu'il soit pour les nouvelles constructions ou celles en rénovation : intégration des panneaux photovoltaïques, végétalisation et entretien de manière générale.
- Soigner les façades, en apportant une attention particulière aux choix des matériaux en vue de tirer profit de l'effet vitrine* (cf. Orientation« Assurer la qualité architecturale »)



Principe illustratif : Axonométrie schématique inspirée de l'avenue de Prades.

Pour les constructions situées au cœur de la ZAE desservies par les axes secondaires et les voies de distributions :

- Limiter les étendues de parking en front de rue, lorsque cela est possible, en faveur d'aménagements dédiés aux modes actifs et à la végétation.
- Qualifier les clôtures notamment celles ayant pignon sur rue, par l'implantation de clôtures perméables et végétalisées.
- Sécuriser les accès à la parcelle, en prenant en compte les contraintes des différents usagers (piétons, vélos, poids-lourds et automobiles).



Principe illustratif : Axonométrie schématique inspirée de l'avenue Georges Caustier et de l'avenue de Milan.

• L'implantation dans la parcelle

Préconisations d'aménagement :

- Diminuer la consommation d'espace, en optimisant la surface de la parcelle.
- Travailler l'architecture des nouvelles constructions sous des principes bioclimatiques, de façon à tirer profit de l'ensoleillement et des vents dominants pour une thermorégulation naturelle du bâtiment.
- Implanter dans la mesure du possible, les nouvelles constructions sur les limites séparatives latérales (mitoyenneté aux constructions adjacentes) pour optimiser l'espace.
- Mutualiser dans la mesure du possible, les espaces de stationnement à l'intérieur des parcelles pour éviter la multiplication de portails et la nuisance paysagère occasionnée, ainsi que sécuriser les accès.
- L'emplacement espaces de stockage sera privilégié en fond ou en limite séparative latérale si un accès à la voie publique est possible.
- Mise en discrétion des espaces de stockage et des zones techniques : rationaliser et optimiser la surface occupée, employer des dispositifs de rangements adaptés et dissimulation des matériaux stockés (structure pour plante grimpante, lame bois, moucharabieh), entre autres.
- Végétaliser dans la mesure du possible, les espaces en retrait par rapport aux limites séparatives, notamment pour celles adjacentes aux voies. Ces espaces plantés pourront à la fois contribuer au confort thermique de la construction et des usagers modes actifs du secteur.
- Favoriser la végétalisation des parterres et des façades orientées au sud dans un souci de confort thermique du bâtiment.
- Les limites séparatives sont à végétaliser **dans la mesure du possible** par des haies denses et variées. Si la largeur n'est pas suffisante opter pour la plantation de plantes grimpantes sur les clôtures à minima.



• Les toitures

Préconisations d'aménagement :

L'intégration de formes et l'optimisation des surfaces de toitures sont envisagées. Pour celles-ci, il est préconisé de :

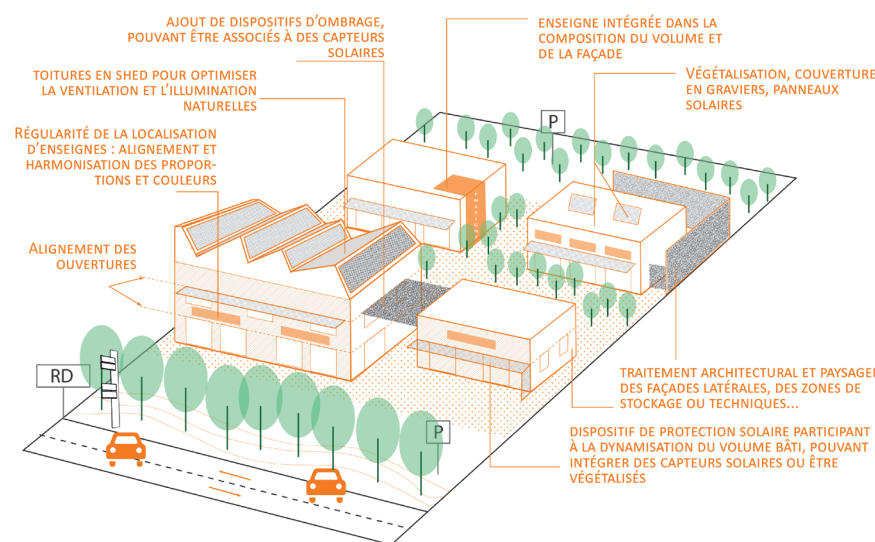
- Choisir les toitures en pente ou plates en fonction de l'architecture retrouvée dans l'environnement immédiat ou des cônes de vue paysagers à maintenir.
- Prioriser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Dans le cas de contraintes ne permettant pas l'installation de ces dispositifs, les toitures doivent assurer un confort thermique (isolation, couverture gravillon, végétalisation, etc.)
- Optimiser les toitures en tant que système à part entière de ventilation verticale et d'illumination naturelle des bâtiments (sheds).



Exemple d'association de sheds et de panneaux photovoltaïques sur la toiture du magasin Boulanger, à Perpignan (66). Source : Magazine LSA.

• Les enseignes et pré-enseignes

Préconisations d'aménagement :



Principe illustratif : Axonométrie schématique des préconisations d'aménagement

L'installation des enseignes doit viser une bonne intégration à la façade, tout en communiquant la fonction de l'activité en question.

- Intégrer les enseignes dans la conception des volumes et façades du bâtiment, afin qu'elles soient traitées comme élément constitutif de la façade.
- Les enseignes doivent présenter un ordonnancement vertical et horizontal avec les baies vitrées. L'alignement et l'harmonisation des proportions des enseignes sur un même secteur sont à prioriser pour une bonne harmonie d'ensemble.
- Les enseignes dépassant du toit ou à cheval entre le mur et la toiture sont à éviter.
- Privilégier les enseignes sobres, les enseignes avec une surenchère d'effets ou avec des couleurs criardes sont à proscrire.
- Les pré-enseignes sur les bord de la route sont à installer de façon rationalisée et optimisée. Des dispositifs pouvant regrouper plusieurs publicités à la fois (totem ou sucette publicitaire numérique par exemple) sont à prioriser afin de réduire la nuisance paysagère.

• Les façades et les matériaux

Préconisations d'aménagement :

- Dans les zones à urbaniser, les nouvelles constructions seront réalisées avec des matériaux et coloris harmonieux et en accord avec l'architecture de cette nouvelle zone, afin d'assurer une unité paysagère locale. Pour tous matériaux, le noir et blanc sont à éviter. Les tons ocres sont à favoriser.
- Les matériaux de caractère pérenne, ainsi que les matériaux biosourcés (bois, liège) et géosourcés (terre cuite, pierre) sont à prioriser.
- Une attention particulière sera portée sur l'orientation du bâtiment ou les dispositifs d'ombrage à employer afin de réduire au maximum l'incidence solaire sur les façades pourvues de matériaux plus ou moins transparents (verre, polycarbonate transparent, béton translucide) .
- En cas d'incidence solaire importante sur des façades principales des dispositifs d'ombrage (brise soleil, moucharabieh, pergola) pourra être mis en place.
- Les façades végétalisées (avec des plantations pleine-terre) sont recommandées. Des essences locales et à faible entretien sont à prioriser. Elles peuvent fonctionner à la fois comme dispositif thermorégulateur du bâtiment tout en ayant un bon impact visuel dans le paysage bâti du secteur. Les murs végétaux artificiels sont à proscrire.



4 PALETTES ET NUANCIER

Les nuanciers présents dans cette OAP ne sont pas restrictifs, ils visent à constituer une identité paysagère et architecturale à Saint-Charles. Leur utilisation par touche vise à créer une harmonie générale à l'échelle du secteur.

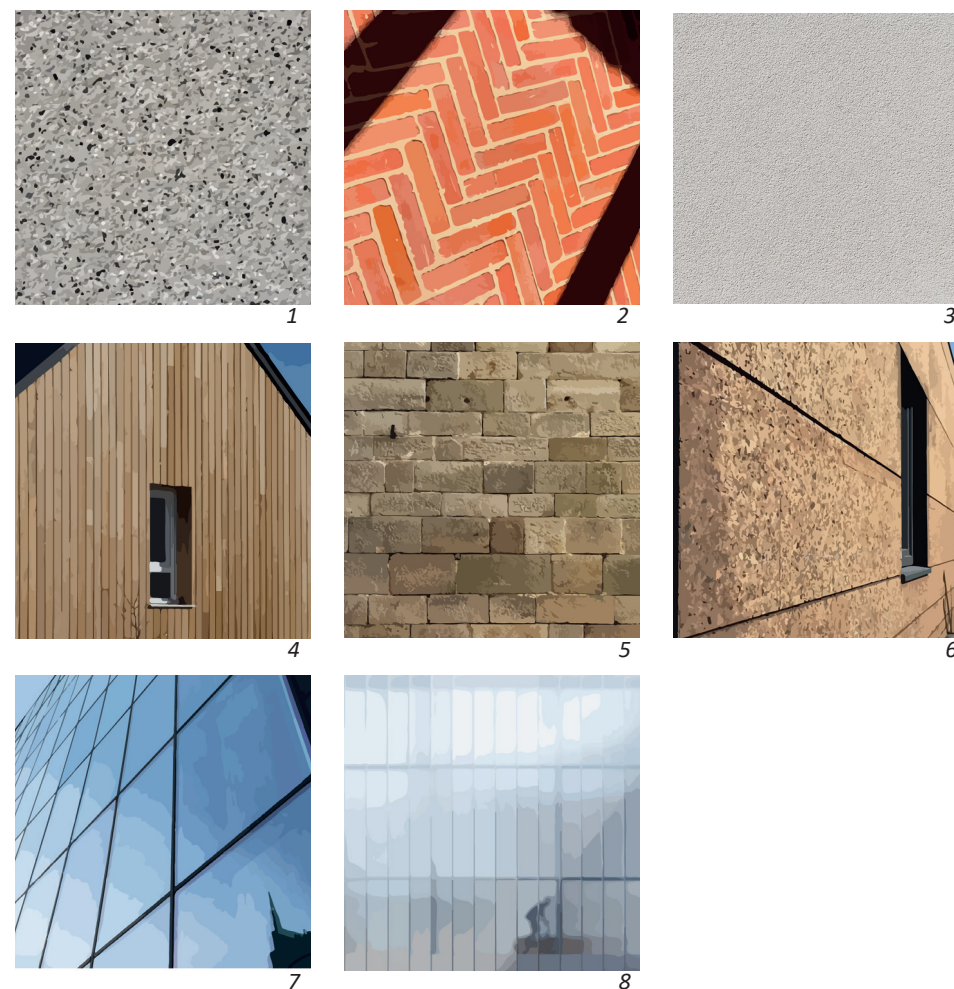
● Palette végétale



Une identité végétale à l'image du Grand Saint-Charles

1 - figuier *Ficus carica*, 2 - amandier *Prunus dulcis*, 3 - olivier *Olea europea*, 4 - cedratier *Citrus medica*, 5 - citronnier *Citrus limon*, 6 - mandarinier *Citrus reticulata*, 7 - oranger *Citrus sinensis*, 8 - pêcher *Prunus persica*, 9 - abricotier *Prunus armeniaca*, 10 - pommier *Malus*, 11 - vigne *Vitis vinifera*, 12 - kiwi *Actinidia chinensis*

● Palette matériaux



Des matériaux autres pour une qualité architecturale et paysagère

1 - béton désactivé panneau pré-fabriqués pour pose sur façade, 2 - brique, en terre cuite, 3 - enduits lisses, peu texturé et moins rustique que les enduits grattés. 4 - bois, bardage en bois massif, lamellé-collé ou composite, 5 - pierres, les grès, les calcaires d'ocre, 6 - liège, panneau liège expansé. 7 - verre, transparent, translucide, sérigraphié, 8 - polycarbonate, transparent ou opaque

● Nuancier



Un nuancier de couleur de façades en faveur de l'identité locale

Nuancier de couleurs des bardages en complémentarité à celui déterminé dans le règlement.

Secteur nord Diversification

Secteur central Diversification & spécialisation

Secteur sud Extension & services

• Carte illustrative

Carte de synthèse illustrative des orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP thématique Saint-Charles

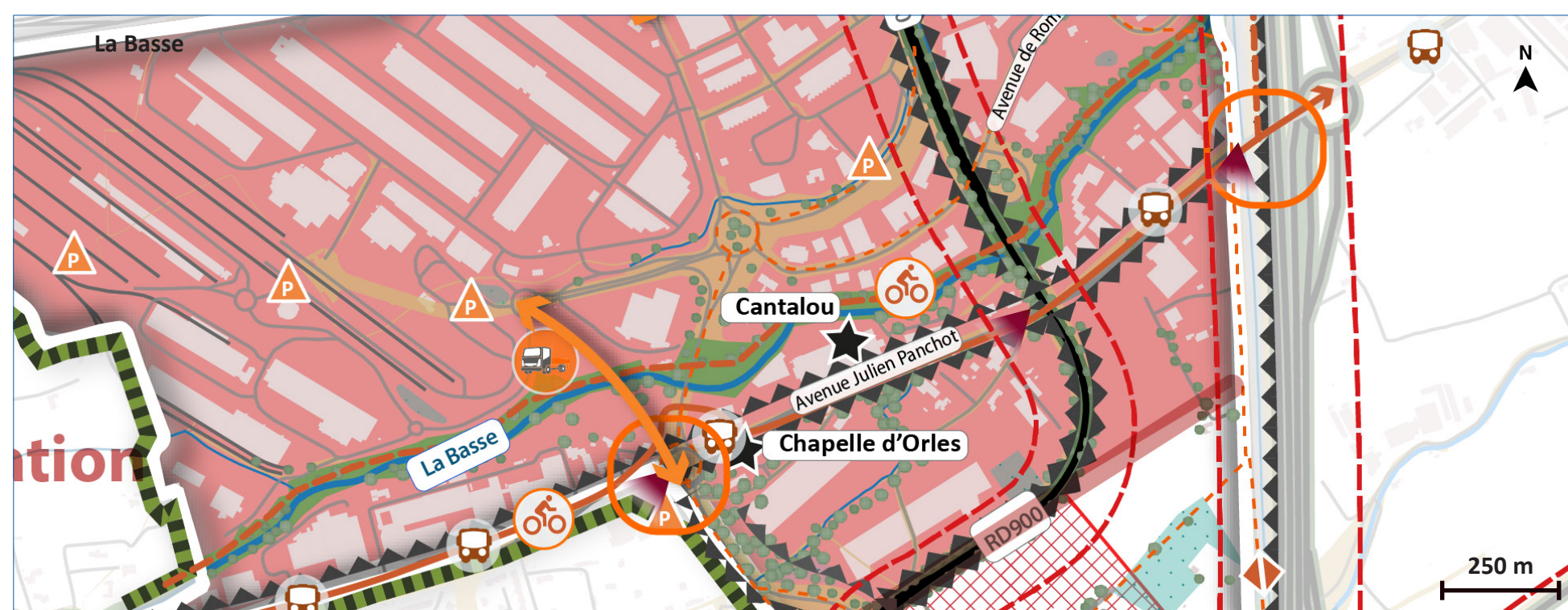
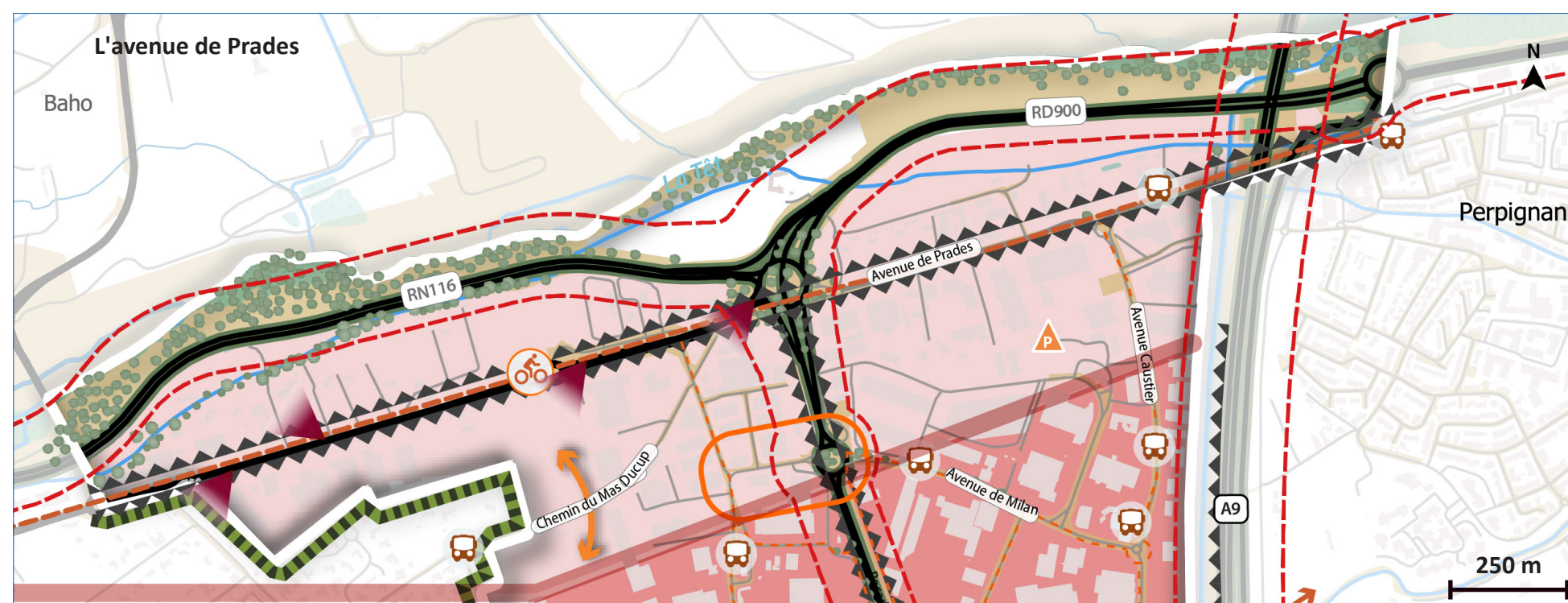
-  Périmètre de l'OAP thématique «Saint-Charles»
-  Assurer la diversification du secteur nord
-  Assurer la densification du secteur centre
-  Assurer la qualité des extensions
- Améliorer l'accueil des usagers et le cadre de vie**
 -  Aménager/requalifier l'espace public
 -  Créer un centre routier
 -  Hypothèse d'implantation d'une aire de délestage
- Réorganiser les mobilités, l'accessibilité et le stationnement**
 -  Intégrer la véloroute/voie verte existante
 -  Aménager un cheminement
 -  Requalifier l'intersection
 -  Améliorer le franchissement pour les piétons et cyclistes
 -  Désenclaver le site par la création de franchissements
 -  Conforter l'accès aux arrêts de bus
 -  Résorber le stationnement anarchique
 -  Conforter/aménager un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)
- Intensifier l'ambiance végétale du secteur**
 -  Aménager des franges paysagères
 -  Préserver et conforter le patrimoine végétal
 -  Favoriser la régénération naturelle assistée (RNA) le long des voies
 -  Créer un parc paysager le long de la Basse
- Favoriser une gestion des eaux de surfaces génératrice d'aménités**
 -  Végétaliser les bassins de rétention
 -  Valoriser les cours d'eau
 -  Optimiser la végétalisation des noues
- Assurer l'insertion des activités économiques dans leur environnement**
 -  Créer un effet de vitrine
 -  Prendre en compte les cônes de vue
 -  Valoriser les éléments de patrimoine
 -  Améliorer la qualité bâti existant et une ambition architecturale dans les secteurs de développement urbain
-  Emprise soumise aux dispositions de l'article L111-6 à L111-10 du CU

0 500 1 000 m





● Focus : L'Avenue de Prades et la Basse



Il s'agit de deux sites stratégiques de projet pour **qualifier l'entrée de ville** et **améliorer la desserte cyclable** de Saint-Charles.

● Avenue de Prades

Il est important d'accompagner la transformation de l'avenue de Prades, axe structurant la partie nord de la ZAE, pour en faire **une entrée de ville plus qualitative**.

L'implantation de "**commerces et activités de services**" en compatibilité avec le SCOT, utiles aux usagers et professionnels de la ZAE peut être autorisée et il est nécessaire de favoriser les mobilités douces pour **faire progressivement évoluer cet axe en un boulevard urbain** renforçant l'attractivité du site. Il faudra alors s'interroger sur les différentes infrastructures de transport et de mobilité qui participeront à la définition de la ville de demain. Il est important de **prendre en compte la diversification des modes de transport comme l'évolution des pratiques**, afin de proposer une offre de mobilité qui corresponde bien aux attentes de la population.

L'avenue de Prades est aujourd'hui essentiellement tournée vers la circulation des véhicules motorisés. En moyenne, son profil de voirie est large de 14 m.

Les nombreux délaissés sont identifiés afin développer les usages, et notamment la marche et la pratique cyclable. Dans le nouveau profil de voirie proposé, la chaussée serait conservée à l'identique. **L'objectif étant de concevoir une voirie pour tous**. L'accessibilité de la voirie permettrait également à l'ensemble de la population de bénéficier d'une meilleure qualité d'usage de l'espace public.

● La Basse

La Basse et ses abords sont, aujourd'hui, souvent cachés en fond de parcelles. Cependant, ces espaces sont un atout pour l'amélioration du cadre de travail et pour la mobilité. La valorisation de ces espaces et leur entretien sont ainsi des enjeux pour le devenir de Saint-Charles, son image, la qualité de son cadre de travail et la gestion du risque inondation. L'aménagement d'une voie verte le long de la Basse favorisera une meilleure desserte cyclable de la zone, en travaillant la connexion avec l'aire de délestage. La création du barreau routier sera en cohérence avec les aménagements prévus sur ce secteur.



ÉTUDES / CONCEPTION GRAPHIQUE

Agence d'Urbanisme Catalane
19, espace Méditerranée – ÉTAGE 6
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org

11, boulevard Saint-Assiscle - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org



BAHO • BAIXAS • BOMPAS • CABESTANY • CALCE • CANET-EN-ROUSSILLON • CANOHES • CASES-DE-PENE
CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL • LE BARCARES • LE SOLER • LLUPIA • MONTNER • OPOUL-
PERILLOS • PERPIGNAN • PEYRESTORTES • PEZILLA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTEILLA-NYLS
RIVESALTES • SAINTE-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTEVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE
SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZAIRE • SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUGES
VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RAHO • VILLENEUVE-LA-RIVIERE • VINGRAU