



2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 10 mars 2022

approuvant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

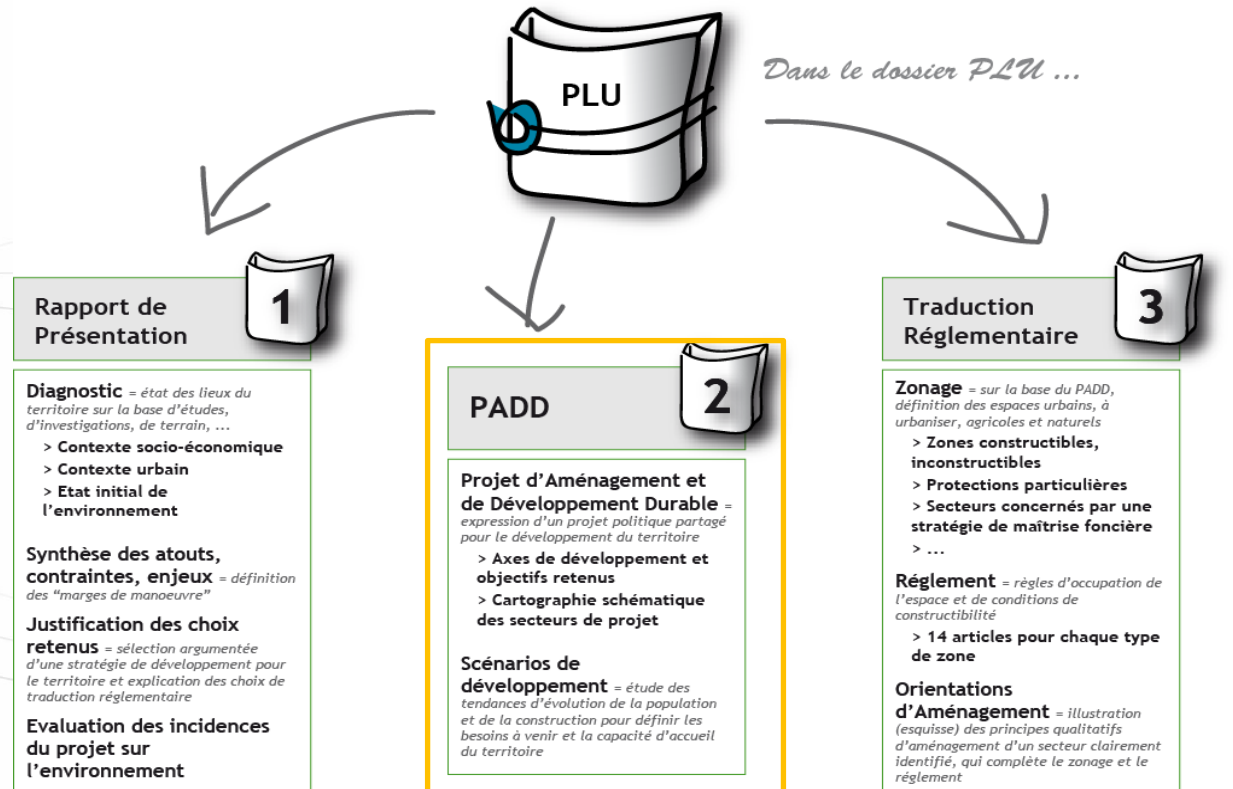
PLU d'Argelès

Un document indirectement opposable mais clarifiant les objectifs de la commune d'Argelès-Sur-Mer.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) constitue la traduction « écrite » du projet politique pour l'évolution de la ville sur les 8 prochaines années. C'est un document cadre qui porte l'ambition du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent traduire le projet.

Ce document, résolutement pédagogique, vise à expliquer de façon cohérente et lisible les axes de travail pour assurer le renouvellement et le développement urbain de la ville d'Argelès-Sur-Mer au cours des prochaines années. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que la traduction réglementaire du PLU (zonage et règlement), doivent être en cohérence avec le PADD.



Une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire

Le PADD est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement), puis la Loi ALUR du 24 mars 2014, marquent une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Le PADD introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.102-2 du Code de l'Urbanisme.

Un PADD organisé en 6 grandes orientations :

Préambule : Argelès, une ville en constante évolution

- Orientation n°1 : Dynamiser le centre ville
- Orientation n°2 : Organiser le développement économique
- Orientation n°3 : Programmer et structurer le développement résidentiel
- Orientation n°4 : Accompagner le développement urbain d'équipements publics adaptés
- Orientation n°5 : Ouvrir la ville sur les espaces naturels qui l'entourent
- Orientation n°6 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti

◆ Argelès, une ville en constante évolution

La ville d'Argelès est la **polarité principale du Sud du Département** des Pyrénées Orientales. Elle constitue un **pôle d'habitats, d'emplois, d'équipements et de services majeur qu'il convient de conforter**. La pression foncière et immobilière qui touche la commune, et plus largement la façade littorale méditerranéenne, depuis plusieurs décennies, nécessite un travail spécifique de programmation. Dans le cadre de ce PLU, les élus souhaitent **anticiper et organiser le développement urbain afin de préserver le cadre de vie argelésien**.

Le développement que connaît la commune d'Argelès, depuis plusieurs décennies, s'est principalement concentré sur la périphérie de la ville et de la station touristique. 3 axes majeurs se dégagent pour les prochaines années, ils constitueront le canevas principal des interventions de la municipalité, à savoir :

● Renforcer le centre ville

Le centre ville est un lieu identitaire majeur de la ville d'Argelès, il est le principal espace pour permettre le « vivre ensemble ». L'objectif est de dynamiser l'attractivité du centre ville par des actions sur l'espace public, la réhabilitation de l'habitat, le soutien du commerce de proximité, la vie culturelle et associative, les déplacements, l'accessibilité et le stationnement.

● Permettre et organiser le développement économique et favoriser la création d'emplois tout en préservant le cadre de vie des argelésiens

La ville d'Argelès est une ville active et le principal pôle d'emplois du Sud du Département. Les capacités d'implantation ou de développement des entreprises sont aujourd'hui très limitées, faute de disponibilités foncières notamment. Le développement économique, pour permettre aux actifs de vivre à Argelès, est une priorité pour garantir l'équilibre intergénérationnel.

● Inscrire la ville dans son environnement écologique et paysager

La Nature et le paysage sont des composantes majeures d'Argelès, il est essentiel de garantir leur préservation mais aussi leur valorisation (parcs, espaces ou itinéraires de découverte, maintien des espaces agricoles de production, préservation des vues, etc....).

Le PLU est dimensionné pour accueillir **de l'ordre 150 nouveaux logements par an** (1,3% d'augmentation démographique maximum). L'objectif est d'accueillir un maximum de résidences principales (au moins 80%) et de favoriser la réhabilitation du parc ancien (**de l'ordre de 4 logements réhabilités par an minimum**) afin de redynamiser le centre ville et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels qui font la richesse d'Argelès.

Afin d'organiser le développement territorial et de satisfaire les objectifs identifiés dans les trois axes évoqués ci-dessus, **le projet est décliné en 6 grandes orientations**.

Le centre-ville est un lieu de vie très important. Par son histoire, mais aussi par la convivialité qu'il véhicule, le centre ville d'Argelès représente une part importante de l'identité Argelésienne. Dans le cadre du projet de PLU, mais plus largement dans les actions envisagées par la municipalité, la dynamisation du centre est considérée comme une priorité, elle passe notamment par :

- Le **renforcement de la centralité de la place Gambetta**, en veillant à offrir une place plus grande au piéton, à l'animation, à la qualité du mobilier ou de l'architecture des abords (en cours)
- La **requalification de l'avenue de la Libération** (sécurisation des déplacements piétons, améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, faciliter le déploiement commercial sur l'espace public, ..., réalisée.
- Le **développement des déplacements alternatifs** à la voiture, en veillant à offrir des capacités de stationnement plus importantes en périphérie (côté ouest de la gare), à développer les circulations piétonnes et cyclables sécurisées, à développer les transports collectifs en faisant du centre ville le point de convergence et à organiser un réel pôle multimodal sur le site de la gare (de part et d'autre de la voie) avec des capacités de stationnement.
- Le **renforcement de l'économie et de l'attractivité commerciale**, en veillant à limiter la mutation des fonds commerciaux, en renforçant l'offre commerciale (FRANCC, diversification, notamment en offre culturelle, en alimentaire et équipements de la personne ou de la maison), mais aussi les services et actions de promotion (événements, marché, ...)
- La **réhabilitation des logements anciens**, en veillant à préserver la qualité patrimoniale du centre-ville. Un travail de reconquête du parc de logements vacants doit être mené pour améliorer pour conserver un centre vivant (adaptation du parc de logements au besoin de la population active). La poursuite de l'OPAH, qui a donné de bon résultats, doit permettre, en complément du PLU, de faciliter cette réhabilitation des logements vacants.
- La **structuration du pôle culturel** autour des équipements publics (médiathèque, cinéma, musée, galerie municipale, école de musique, ...) mais également des espaces et salles associatives (salle Buisson, 14 juillet, foyer,...)
- Le **maintien, et le renforcement des services publics**. Cela concerne tant l'hôtel de ville que la maison sociale de proximité du Conseil Départemental. L'enjeu, pour l'hôtel de ville, est de répondre à la fonction de "maison des services publics" en intégrant de manière cohérente l'ensemble des permanences des services publics assimilés (CAF, CPAM, CRAM, ADIL, OPAH, conciliateur,...), ... Les établissements scolaires du centre-ville (groupe scolaire Curie Pasteur, Granotère) répondent aussi à cette logique, il convient d'assurer leur développement sur site.

◆ Organiser le développement économique

Argelès, souvent identifiée en premier lieu comme une destination touristique de renom, est, au-delà de sa fonction balnéaire, une **ville économique structurante pour le Sud du Département** des Pyrénées Orientales. La ville accueille de très nombreuses entreprises et est attractive pour de nombreuses entreprises commerciales, artisanales, agro-alimentaires, de services, etc. Dans le cadre du PLU, dans la continuité des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale « Littoral Sud », il est nécessaire de programmer le développement économique pour l'emploi et pour qu'Argelès ne devienne pas une « commune dortoir » ou un territoire limité à l'économie saisonnière.

Le projet est donc de miser sur le développement économique, en :

- **Favorisant l'émergence à court ou moyen terme d'un parc d'activités économiques** afin d'implanter des entreprises (par création ou extension) et donc **permettre la création d'emplois**. Ce projet devra permettre la diversification de l'activité, aujourd'hui centrée sur l'économie touristique et résidentielle, et, par voie de conséquence, le développement et la diversification des emplois. Le développement passera par un travail sur tous les champs de l'économie (Economie Sociale et Solidaire, accueil d'entreprises innovantes, ...). Ce projet veillera à :
 - **Offrir un foncier économique suffisamment important (de l'ordre de 15 hectares)** pour soutenir le développement productif local et attirer des entreprises extérieures : un foncier dédié aux activités de la sphère productive (industrie, artisanat de la production et du bâtiment, transports, négoce interprofessionnel de gros, services aux entreprises)
 - **Mettre sur le marché un foncier qualitatif** dans sa composition architecturale et environnementale, accompagné d'une charte qualitative des espaces publics et privés
 - Développer une **offre foncière et immobilière** adaptée aux besoins des entreprises de la sphère productive et favorisant une culture industrielle (**ateliers relais, pépinière d'entreprises...**).
 - Aménager un foncier avec des prix de sortie compétitifs
- Recherchant une complémentarité entre les activités économiques, à la fois dans la finalité (accueil touristique, commerce, artisanat, services, ...) et leur organisation spatiale afin de limiter les besoins de mobilité. Les capacités d'hébergements étant considérables, le PLU ne vise pas à accroître les capacités d'accueil touristique mais à accompagner la mutation des équipements existants (extension maîtrisée des campings).
- Gérant le développement commercial le long de la D914.
- **Permettant l'émergence de projets novateurs, notamment en lien avec la production d'énergies renouvelables (ex: projet de cogénération en limite des espaces bâtis de Saint-André)**
- **Encourageant une approche touristique du patrimoine local notamment par sa mise en valeur**

Anticiper le développement économique

- ★ Favoriser l'émergence d'une nouvelle zone d'activités économiques sur le secteur de Camp del Cabail
- ★ Favoriser l'émergence de projets innovants (unité de cogénération)

Favoriser un développement économique pluriel et complémentaire

- Optimiser les capacités de l'actuelle zone d'activités
- 🌀 Assurer la pérennité des activités en centre-ville (accroître leur rayonnement)
- ↔ Assurer la complémentarité des activités entre centre-ville et périphérie
- 🌿 Assurer le maintien, le renouvellement et la complémentarité des activités touristiques
- 🌾 Assurer la préservation des espaces agricoles et des moyens de production



◆ Programmer et structurer le développement résidentiel

Argelès connaît depuis plusieurs décennies une croissance de son parc immobilier. Le développement d'Argelès a longtemps été orienté sur le développement de l'économie touristique et, par voie de conséquence, la création de lits touristiques (d'abord quelques villas balnéaires, puis des campings au cours des années 50, de l'immobilier en logements collectifs dans les années 60 et 70 avant d'arriver sur un développement pavillonnaire dans les années 75 à 2000). Depuis quelques années, le développement du parc de résidences secondaires est contenu et il est aujourd'hui essentiel d'**orienter la production de logements sur la création de résidences principales pour satisfaire les besoins de la population locale, notamment des jeunes ménages** qui, depuis quelques années, ne peuvent plus se loger sur Argelès (recul dans « l'arrière pays »). A travers le PLU, les élus souhaitent donc orienter les actions sur :

- ✓ Le renforcement du **logement locatif « à l'année » (loyer maîtrisé, intermédiaire, etc...)** notamment sur les secteurs du centre ville; A minima imposer 15 à 20 % de logements en accession sociale dans la programmation communale
- ✓ La création de logements accessibles aux **jeunes ménages et aux personnes âgées**, notamment de petits logements dans le centre ou à proximité des équipements et services ; La **diversification des formes urbaines** pour multiplier les produits et développer une gamme de prix étendue; A minima imposer 20 % de logements locatifs sociaux par opération
- ✓ La **mixité urbaine** dans les futures opérations, en veillant à densifier les opérations (minimum 35 logements/ha) et à offrir des opérations diversifiées (40 % de logements collectifs dans la programmation communale, traduction de l'objectif affiché au SCoT) et d'ouvrir sur des dispositifs novateurs (habitat participatif, ...);
- ✓ L'émergence de **nouveaux quartiers intégrés à la ville et à l'environnement** (Neguebous, Le port,...), en veillant à programmer leur développement (hiérarchisation) et à créer des quartiers au cadre de vie soigné (espaces verts, espaces extérieurs accessibles depuis les logements, intégration d'équipements publics, ...) en veillant cependant à ne pas créer des quartiers autonomes mais des espaces connectés aux centralités existantes (notamment en matière de centralités commerciales);
- ✓ La réhabilitation et **l'amélioration du bâti**, notamment dans le centre ville et sur Argelès-Plage (mise aux normes accessibilité et énergétique, restructuration du parc immobilier, etc.);
- ✓ **Le centre ancien** (pôle identitaire d'Argelès-Sur-Mer) afin de maintenir son attractivité (poursuivre les actions sur le logement vacant mais aussi sur l'espace public);
- ✓ La **station balnéaire** afin de favoriser sa mutation vers des formes urbaines en lien avec la demande actuelle, et à adapter les structures d'hôtellerie de plein air.

Favoriser un développement urbain raisonné



Structurer de nouveaux quartiers en diversifiant l'offre en logements (à destination principale de populations permanentes) et des équipements.

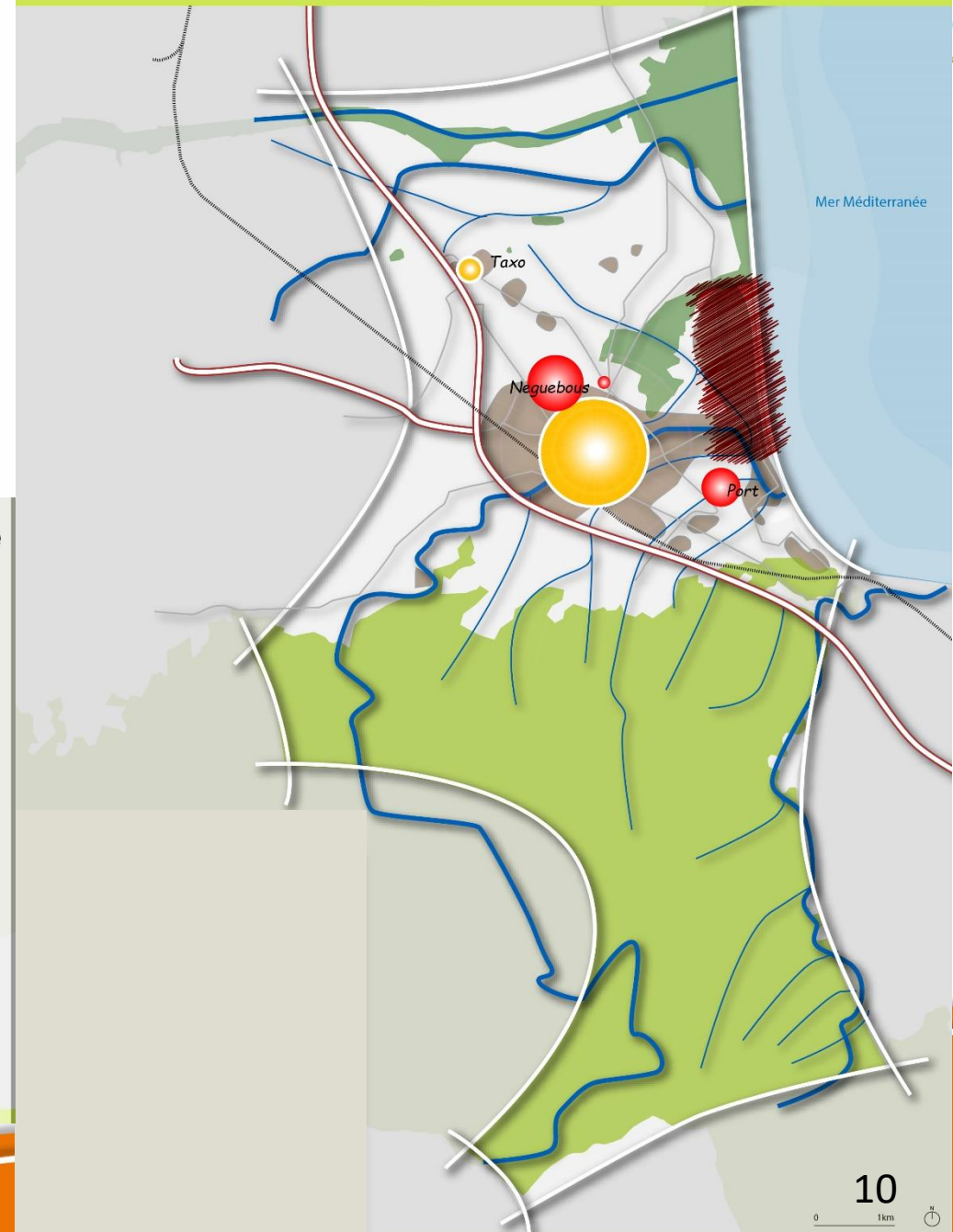
Favoriser et maîtriser les réhabilitations et les mutations de l'habitat



Favoriser l'habitat permanent dans le centre-ville et Taxo => Enjeu de réhabilitation, d'accessibilité et de connexion avec les nouveaux quartiers. Développer l'habitat locatif à l'année sur le centre ville.



Favoriser la mutation des formes urbaines sur la station



◆ Accompagner le développement urbain d'équipements publics adaptés

Argelès, en tant que pôle économique, touristique et de services, dispose d'un grand nombre d'équipements dont l'attractivité dépasse très largement les limites communales (équipements sportifs, équipements culturels, équipements scolaires de la maternelle au lycée, etc.). Si le développement de la ville a nécessité un déploiement continu des équipements, les perspectives du SCoT Littoral Sud, traduites dans le présent projet de PLU, nécessitent d'anticiper et de programmer de nouveaux équipements pour répondre aux **besoins actuels et futurs de la population** permanente (et touristique). Les attentes concernent notamment :

- ✓ Le **déploiement des itinéraires cyclables** à l'échelle communale (et intercommunale) mais également à l'échelle des quartiers (déplacements de proximité). La sécurisation des déplacements cyclables est engagée, elle nécessite d'être poursuivie pour déployer un réseau qui permette une réelle alternative aux déplacements automobiles de proximité.
- ✓ La **création d'un pôle multimodal sur la gare** pour faciliter la mise en place d'un réseau complet de transports collectifs orienté sur les besoins de la population jeune, des actifs, des seniors et de la population touristique en période estivale. Ce pôle multimodal, qui pourrait se développer côté Ouest des voies, permettrait d'optimiser l'utilisation train (liaisons TER pour les lycéens et les actifs notamment). Cet équipement nécessite des acquisitions foncières importantes, à la fois pour gérer la circulation des bus, le stationnement des voitures, mais également pour créer des dessertes adaptées (connexion à la rocade nécessaire).
- ✓ La **création d'une plaine sportive sur le secteur des Conques**, à proximité du centre-ville et des quartiers en cours de structuration, en complément de l'offre existante sur le stade et ses annexes. L'objectif est de développer des activités complémentaires, orientées sur les sports de pleine nature. Une liaison piétonne et cyclable entre le centre ville, le secteur des Conques et Argelès-Plage sera proposée.
- ✓ L'organisation des déplacements automobile, en veillant à faciliter l'accès des futurs quartiers (Camp del Caball, Neguebous, ...) et en anticipant les besoins liés aux grands projets (connexion entre le port et Taxo).
- ✓ **L'amélioration des espaces publics** pour faciliter leur appropriation et **conserver ce qui fait l'âme d'Argelès** (espaces publics de qualité), tant sur le centre-ville que sur Argelès-Plage ou le port.

Axe 4 - Accompagner le développement urbain d'équipements adaptés

Développer le pôle Gare



Développer et rendre accessible un pôle multimodal sur le site de la gare

Améliorer les circulations



Organiser les connexions inter-quartiers (chemin de Neguebous, connexion Lycée / centre-ville,...)



Organiser à l'échelle de la commune les circulations douces (pietons, cycles,...)

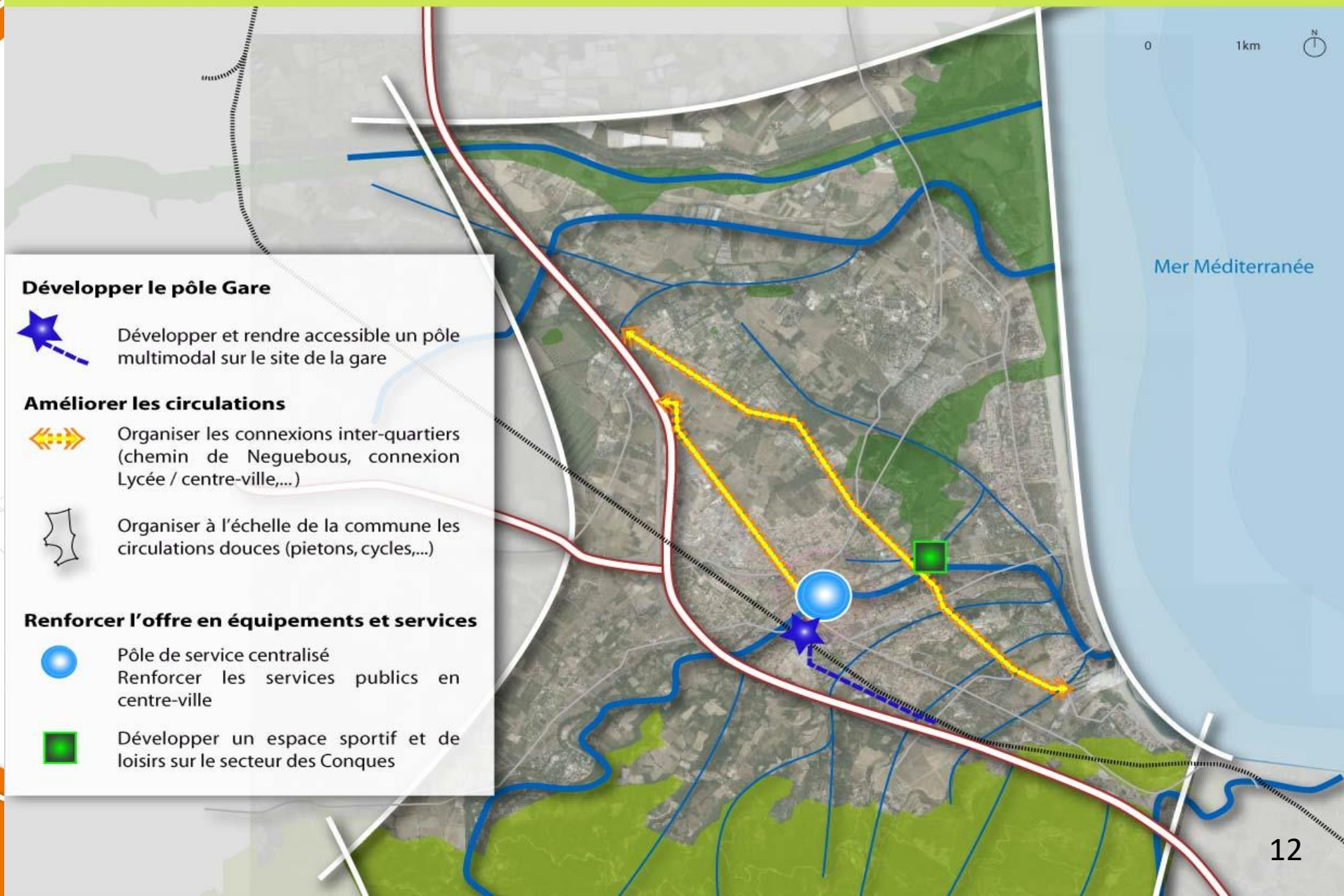
Renforcer l'offre en équipements et services



Pôle de service centralisé
Renforcer les services publics en centre-ville



Développer un espace sportif et de loisirs sur le secteur des Conques



◆ Ouvrir la ville sur les espaces naturels et les paysages qui l'entourent

Argelès « la naturelle », s'est développée en premier lieu grâce à son cadre de vie exceptionnel. Entre mer et montagne, la commune dispose d'une biodiversité remarquable et de paysages sans équivalents (mas viticoles dans la montagne, château de Valmy, abords du Tech, plages de sable blanc, village du Racou, plage de l'Ouille, etc.).

Si le développement économique et urbain sont incontournables, il est pour autant essentiel que la ville conserve ce lien particulier qu'elle entretient avec la nature. Dans le cadre du projet, l'objectif est de mieux « connecter » la ville à son environnement et à la nature exceptionnelle qui l'entoure.

Le projet vise donc, au-delà des projets de développement, à assurer :

- ✓ La mise en place d'un projet **d'espace public naturel au Tamariguer**, afin de favoriser les échanges entre le centre-ville, les quartiers résidentiels et les espaces naturels
- ✓ La **préservation du « bois de pins »**, véritable poumon vert d'Argelès-Plage
- ✓ La **valorisation du littoral et des activités « mer » en phase avec la stratégie Argelès la naturelle** : plongée, randonnée palmée, kayak de mer, stand-up paddle, ... et un programme éducation à l'environnement (enfants de la mer).
- ✓ Le **développement d'une offre VTT** en créant des cheminements balisés organisés en boucle dans la partie montagne
- ✓ La préservation des espaces naturels majeurs que constituent **le Tech et son embouchure**.
- ✓ **La préservation du littoral en veillant à limiter le développement urbain** (intégration de limites de hauteur et de densification sur les secteurs de la Plage ou du Racou) mais en le rendant accessibles (sentier du littoral, aménagement d'accès piétons/cycles, mise en place de parkings en retrait, ...)
- ✓ Le redéploiement du végétal sur les espaces publics afin de **lutter contre les îlots de chaleur** et d'améliorer le cadre de vie
- ✓ La **valorisation des cheminements pédestres** présents dans les espaces naturels et agricoles
- ✓ **Une implantation des installations d'intérêt collectif ou liés à du service public qui ne soit pas impactante dans le paysage argelésien => identifier les espaces les moins sensibles sur le plan paysager afin d'implanter ces équipements ou de réglementer leur hauteur (intérêt des lieux avoisinants)**

Ouvrir la ville sur les espaces naturels qui l'entourent



Valoriser le littoral et les activités liées à la découverte du milieu marin



Mise en place d'un espace public naturel aux abords du centre-ville et des quartiers en projet



Ouvrir le centre-ville sur les espaces naturels qui l'entourent



Préserver le bois des pins



Préserver et valoriser l'embouchure du Tech



Développer les itinéraires de découverte du milieu montagnard (randonnées, vtt, ...)

Ouvrir la ville sur les espaces naturels qui l'entourent



Valoriser le littoral et les activités liées à la découverte du milieu marin



Mise en place d'un espace public naturel aux abords du centre-ville et des quartiers en projet



Ouvrir le centre-ville sur les espaces naturels qui l'entourent



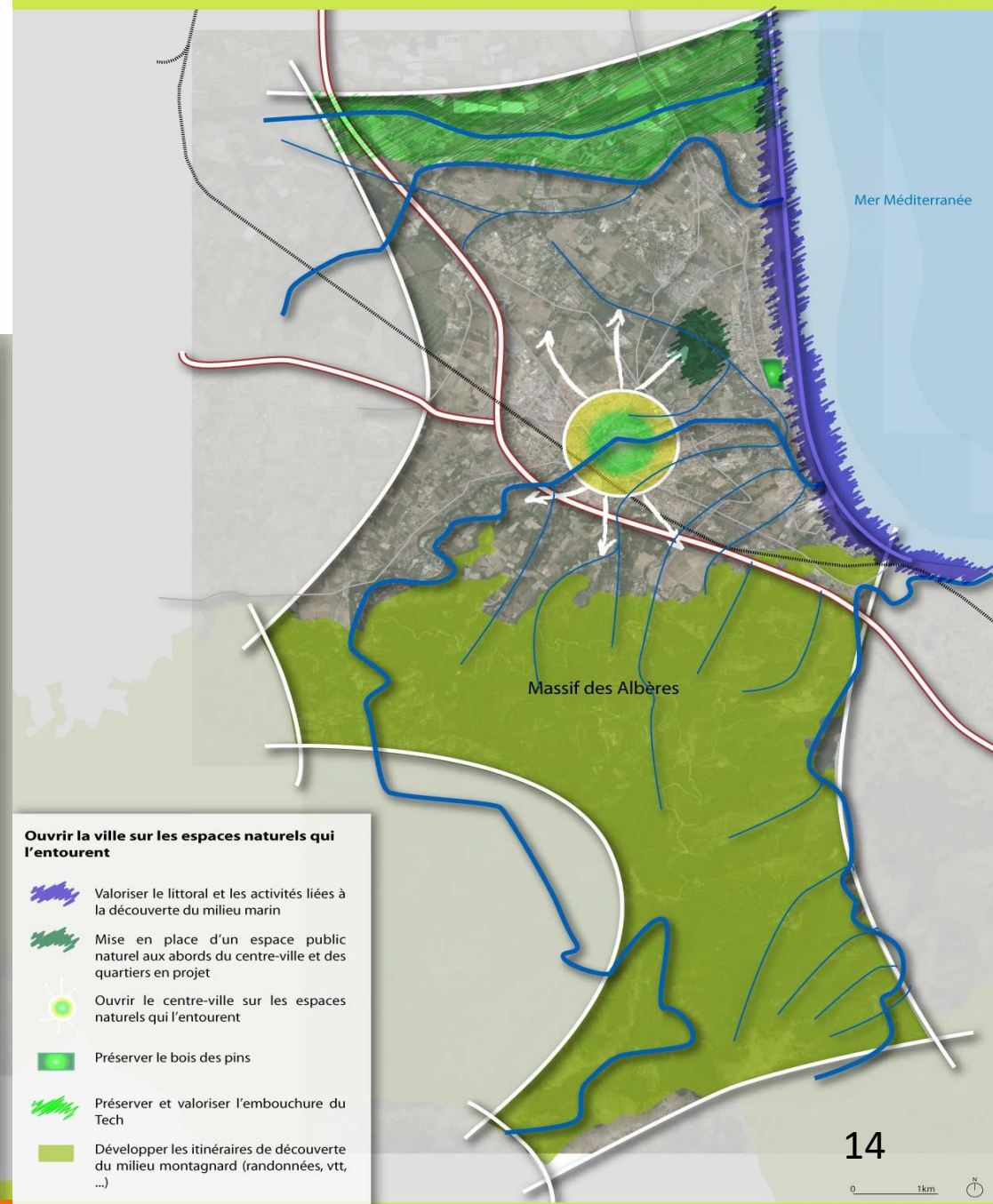
Préserver le bois des pins



Préserver et valoriser l'embouchure du Tech



Développer les itinéraires de découverte du milieu montagnard (randonnées, vtt, ...)



◆ Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti

Argelès est une commune très étendue qui dispose encore, malgré la pression foncière et urbaine, d'espaces agricoles et naturels de très grande ampleur. Ce **patrimoine identitaire**, même s'il est quelque peu délaissé (de très nombreux espaces agricoles sont en friche aujourd'hui, de nombreux espaces naturels manquent d'entretien), **constitue une ressource importante pour l'avenir**. Les capacités de production agricole (fruits, maraîchage, ...) sont aujourd'hui concurrencées par des productions étrangères mais les sols restent de qualité (si l'irrigation est possible) et ils méritent d'être préservés et valoriser. Au-delà du patrimoine agricole et naturel, la commune recèle un patrimoine bâti remarquable (centre-ville, villas balnéaires du XIXème, village du Racou, mas, ...) qu'il est essentiel de protéger. Le PLU vise donc à :

- ✓ Conserver les espaces agricoles pour permettre un redéploiement de l'activité, en veillant également à permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'activité (serres, bâtiments de stockage du matériel, puits de captage, chai, points de vente à la ferme pour développer les circuits courts, hébergements à la ferme pour une ouverture sur l'agro- tourisme ...). Les terres agricoles de la Plaine du Tech pourraient être identifiées comme à protéger sur le très long terme (Zone Agricole Protégée, ZAD à vocation agricole, ...)
- ✓ Poursuivre le **développement de jardins familiaux** qui offrent de multiples avantages, notamment dans un contexte de densification des espaces urbains (générateurs de lien social, ressource économique, éducation à l'environnement, ...)
- ✓ **Protéger les boisements significatifs** en interdisant la déforestation (Espaces Boisés Classés) mais en améliorant l'accessibilité pour les véhicules de lutte contre l'incendie (chemins DFCI, réserves d'eau, etc.)
- ✓ **Favoriser le maintien de l'agropastoralisme et de l'élevage**, notamment dans le massif des Albères (participe à l'entretien des paysages)

◆ Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti

- ✓ **Protéger les espaces soumis à des risques naturels** (submersion, érosion littorale, inondation, incendie, ...) de tout développement urbain afin de limiter l'exposition des biens et des personnes
- ✓ Préserver la ressource sol en veillant :
 - ✓ à **limiter la consommation foncière** à des fins urbaines (en permettant toutefois une extension modérée des espaces à vocation touristique) et à densifier l'urbanisation (densité minimale de 35 logements/ha). **L'objectif de modération de la consommation foncière est porté à 30 % minimum par rapport aux 10 années précédentes.**
 - ✓ **À réinvestir les espaces interstitiels vierges ne présentant pas de contraintes** (contrainte paysagère, inondabilité, accès, etc.) ou des espaces à réinvestir (ex : anciens espaces économiques pouvant être valorisés pour du logement) dans les zones urbaines actuelles
- ✓ **Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** (espaces naturels majeurs et maintien des continuités écologiques) dans la continuité des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, en veillant à identifier les espaces les plus intéressants et à les classer en espaces naturel ou agricole
- ✓ **Protéger les bâtisses remarquables**, témoins du passé d'Argelès, en limitant les possibilités de division et en maîtrisant la densification (identification au titre de la Loi Paysage). Sont notamment concernées :
 - ✓ les villas balnéaires restantes d'Argelès-Plage,
 - ✓ les maisons du Racou
 - ✓ les Mas du massif des Albères, sous réserve de respecter le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.

Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti



Valoriser les ambiances paysagères du littoral (villas balnéaires, covisibilités avec le rivage, espaces naturels du littoral, le Port, ...)



Valoriser le patrimoine bâti de la ville historique, de la station balnéaire, du Racou ainsi que le patrimoine isolé



Valoriser les franges de la ville au contact des espaces agricoles et valoriser les entrées



Développer les jardins familiaux et parcs



Maintenir une coupure d'urbanisation en valorisant les aménités paysagères à l'interface entre le littoral et la ville (parc naturel urbain)



Valoriser l'embouchure du Tech



Valoriser les ambiances paysagères du Massif des Albères (forêt de pins, mas patrimoniaux, héritage de la tradition agro-pastorale, ...)

Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti



Valoriser les ambiances paysagères du littoral (villas balnéaires, covisibilités avec le rivage, espaces naturels du littoral, le Port, ...)



Valoriser le patrimoine bâti de la ville historique, de la station balnéaire, du Racou ainsi que le patrimoine isolé



Valoriser les franges de la ville au contact des espaces agricoles et valoriser les entrées



Développer les jardins familiaux et parcs



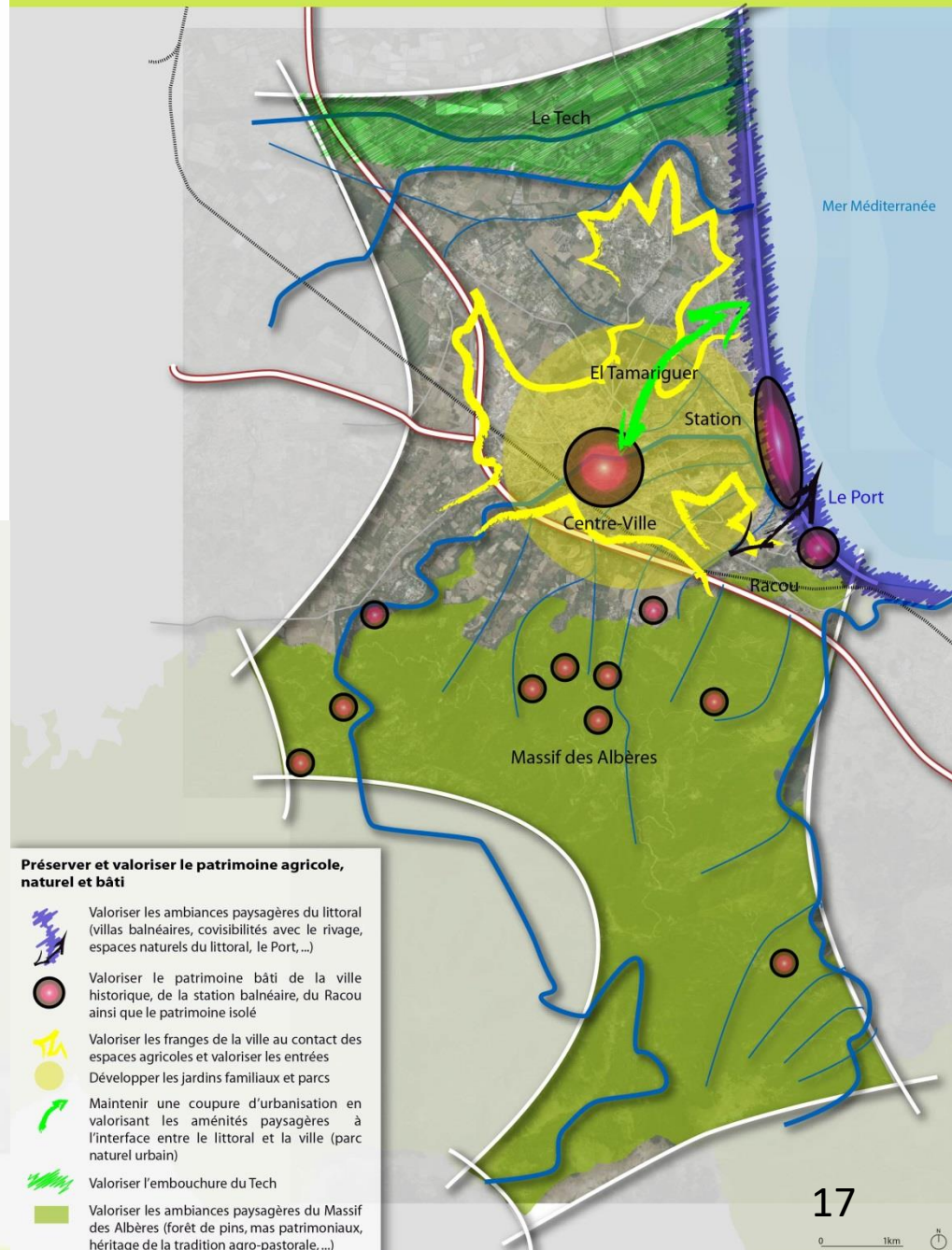
Maintenir une coupure d'urbanisation en valorisant les aménités paysagères à l'interface entre le littoral et la ville (parc naturel urbain)



Valoriser l'embouchure du Tech



Valoriser les ambiances paysagères du Massif des Albères (forêt de pins, mas patrimoniaux, héritage de la tradition agro-pastorale, ...)



Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

-  Protéger le massif des Albères et la côte rocheuse
-  Protéger les milieux naturels remarquables du littoral et de la plaine, supports de continuités écologiques
-  Protéger la ripisylve de la Massane et du Tech
-  Maîtriser l'urbanisation aux abords des sites sensibles et gérer les interfaces milieu naturel / espace bâti
-  Préserver les milieux ouverts/agricoles à l'interface des milieux naturels remarquables

Assurer une diffusion de la nature en ville

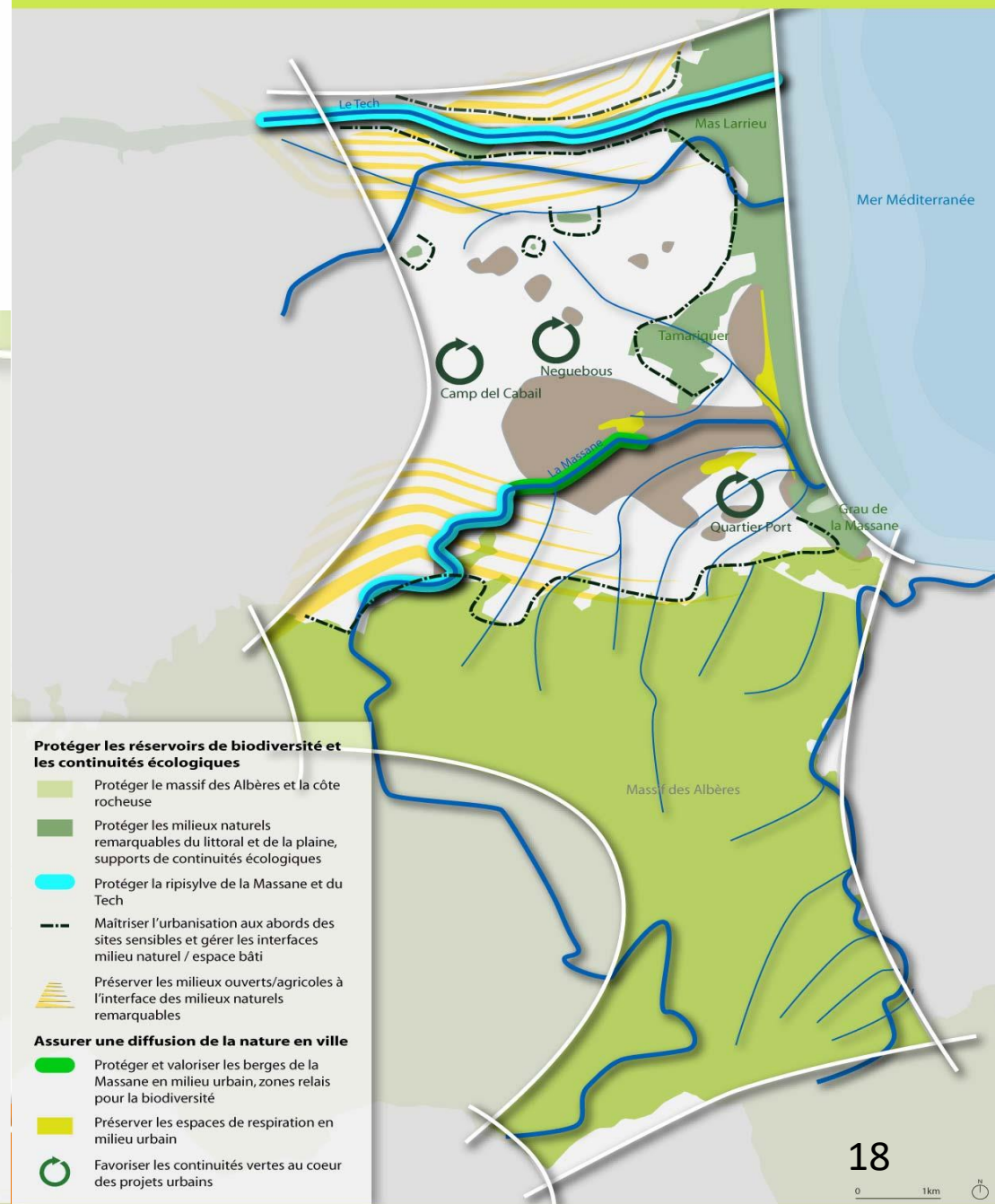
-  Protéger et valoriser les berges de la Massane en milieu urbain, zones relais pour la biodiversité
-  Préserver les espaces de respiration en milieu urbain
-  Favoriser les continuités vertes au cœur des projets urbains

Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

-  Protéger le massif des Albères et la côte rocheuse
-  Protéger les milieux naturels remarquables du littoral et de la plaine, supports de continuités écologiques
-  Protéger la ripisylve de la Massane et du Tech
-  Maîtriser l'urbanisation aux abords des sites sensibles et gérer les interfaces milieu naturel / espace bâti
-  Préserver les milieux ouverts/agricoles à l'interface des milieux naturels remarquables

Assurer une diffusion de la nature en ville

-  Protéger et valoriser les berges de la Massane en milieu urbain, zones relais pour la biodiversité
-  Préserver les espaces de respiration en milieu urbain
-  Favoriser les continuités vertes au cœur des projets urbains



Projet de dynamisation du centre ville

- ✓ Restructuration Place Gambetta et avenue Libération
- ✓ Volet commerce (FRANCC)
- ✓ Volet Habitat (OPAH)
- ✓ Volet culturel (Pôle culturel)
- ✓ Volet mobilité
- ✓ Volet équipements publics

Projet Economie Emplois

- ✓ Anticiper la création d'un parc d'activités
- ✓ Soutien à l'agriculture
- ✓ Station Sport nature

Projets d'urbanisation structurants

- ✓ Secteur Neguebous
- ✓ Secteur Port (Port Jardin)

Projet Parc Nature au Tamariguer

- ✓ Volet préservation bio diversité
- ✓ Volet sportif et loisir (Conques)
- ✓ Volet lutte contre les inondations

1. Neguebous

Il s'agit du secteur de développement résidentiel privilégié de la ville. L'objectif est de créer un quartier d'habitat mixte sur un ensemble de parcelles couvrant une superficie d'environ 17 ha situées sur un même bassin versant en continuité du village. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait de développer une offre équilibrée pour de futurs propriétaires, locataires du parc privé et locataires de logements à loyer abordable assurant ainsi une réelle diversité démographique et sociale afin de maintenir l'équilibre démographique de la commune.

La proximité des services et des commerces du centre ville garantira également l'attractivité de cet espace tout en préservant le lien social. Les orientations d'aménagement établiront des liaisons inter quartiers en intégrant les modes de déplacement doux.

- Le développement de la zone d'activités et la construction du lycée induisent de fortes demandes de logements émanant de personnes souhaitant résider à proximité de leur lieu de travail. L'objectif est d'offrir des solutions durables de logements à la plupart des personnes qui exercent une activité professionnelle à Argelès-sur-Mer et dans son bassin d'emploi.

2. Port quartier / Port jardin

Il s'agit de créer un quartier avec des logements pour des résidents à l'année. Cette urbanisation permet de décroquer le Port, qui tourne le dos à la ville, en terminant l'urbanisation Village/Charlemagne. L'objectif est d'apporter une offre de logements avec de l'accession à la propriété mais aussi du locatif à l'année, sous la forme d'un éco-quartier.

En plus d'un apport d'habitants qui va dynamiser le quartier, l'aménagement de cette extension urbaine va permettre d'ouvrir la ville sur le Port, en veillant à réaliser :

- la connexion entre le quartier Charlemagne et le Port via un cheminement piéton et cyclable sécurisé.
- un aménagement paysager en phase avec l'identité maritime.

- **Hiérarchisation** de l'urbanisation destinée à l'habitat au cours des 8 prochaines années selon la localisation par rapport au village et les conditions d'accessibilité :

1. ROUTE DE COLLIOURE,
CHEMIN DE VALBONNE =>
DENSIFICATION
2. NEGUEBOUS => SPUS DU SCoT
LITTORAL SUD
3. PORT JARDIN => SPUS DU SCoT
LITTORAL SUD

