COMMUNE D'ARGELÈS-SUR-MER

C.C. ALBÈRES COTE VERMEILLE ILLIBÉRIS

DOCUMENT DE TRAVAIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU D'ARGELES-SUR-MER PERMETTANT LA MISE ŒUVRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT À VOCATION ÉCONOMIQUE « ZAC CAMP DEL CABALL »

Pièce n°2 : Mise en compatibilité du PLU

Piece n°2.2 – Présentation des évolutions apportées au PLU en vigueur

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

Version mai 2025

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Liste des pièces du PLU **5**

1. Adaptation du règlement graphique **6**

1.1 Agrandissement de la zone AU et changement d'indice 6

1.2 Tableau des surfaces mis à jour 8

1.3 Ajout de protections au titre de l'article L151-23 9

1.4 Modification des règles de hauteur 10

2. Complément et adaptation du règlement écrit **11**

3. Ajout d'une OAP sur le secteur 1AUX **18**

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

Listes des pièces du PLU

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet - Mise En Compatibilité n°1 du PLU d'Argelès, voici la liste des pièces qui sont mises en compatibilité et celles qui ne le sont pas :

- Rapport de présentation : pièce complétée par annexe
- PADD : pièce non modifiée
- Règlement : mis en compatibilité
- Plan de zonage : mis en compatibilité
- Liste des emplacements réservés : pièce non modifiée
- Dossier OAP : pièce amendée
- Plan des servitudes : pièce non modifiée
- Annexes : pièce non modifiée

DOCUMENT DE TRAVAIL

1. Adaptation du règlement graphique

1.1 Agrandissement de la zone AU et changement d'indice

DOCUMENT DE TRAVAIL

1.1.1 Adaptation de la zone

Ouverture de la zone et agrandissement.

Le périmètre de projet est actuellement couvert par la zone 2AUX qui est une zone fermée à l'urbanisation ainsi que par la zone A. Pour la réalisation du projet de ZAC, le périmètre de la zone 2AUX doit être étendu à l'ensemble du périmètre de ZAC. L'indice de la zone doit également être changé pour pouvoir ouvrir le secteur à l'urbanisation qui est actuellement conditionné à la présence des réseaux.

1.1.2 Justification des choix opérés

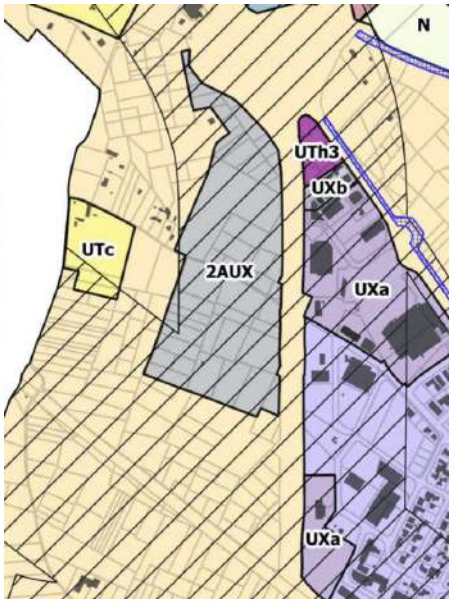
En lien avec le SCOT / lien avec la ZAC / lien avec périmètre de création

L'extension de la zone et la modification de son indice permettra de destiner ce secteur à l'urbanisation de la zone d'aménagement concertée à vocation d'activités, objet de la présente DPMEC. Le dessin de cette zone se calera sur le périmètre de création de ZAC défini dans le dossier de création de la ZAC.

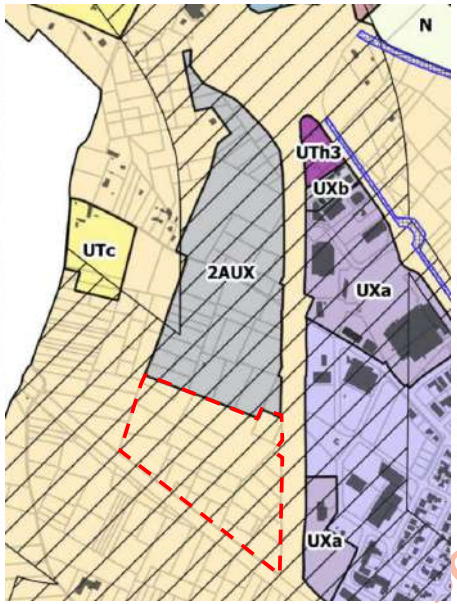
Aujourd'hui, sept zones d'activités intercommunales existent sur l'ensemble de la CCAVI (Elne, Port-Vendres, Collioure, etc.). La plupart d'entre elles ne sont plus en capacité de recevoir de nouvelles activités économiques, avec des réserves foncières qui ont été épuisées et des possibilités d'extension limitées.

Le schéma de cohérence territoriale Littoral Sud identifie la commune d'Argelès-sur-Mer comme pôle économique structurant. A ce titre, un potentiel de 25ha à vocation économique pour la création d'un Parc d'activités économiques structurant répondant aux besoins d'entreprises à fort rayonnement de type industrie, logistique, santé, tourisme durable, a été identifié à « Camp del Caball », en continuité de la zone d'activités d'Argelès-sur-Mer.
De plus, le SCoT reconnait quatre SIP majeurs, dont l'entrée de ville à Argelès-sur-Mer fait partie ainsi qu'un secteur de projet urbain stratégique (SPUS) grevant le site de projet au sein d'un ensemble plus étendu et englobant le noyau urbain principal d'Argelès-sur-Mer.

Aussi, le projet d'aménagement « Camp del Caball » s'inscrit dans la logique de développement urbain prévu à l'échelle du noyau urbain d'Argelès-sur-Mer et de ses abords immédiats, avec une prévision de 25 Ha dédiés à l'activité économique qui necessitent un agrandissement et un changement d'indice de la zone.

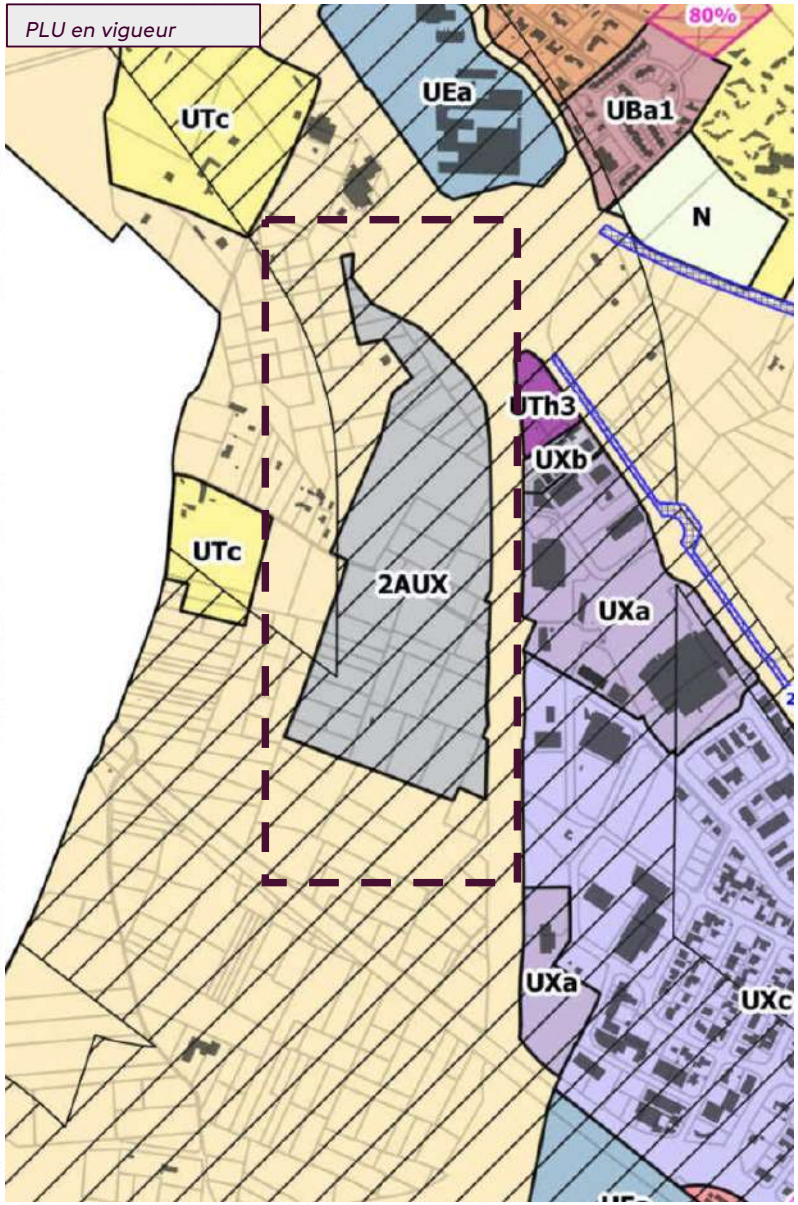


Source : Zonage du PLU en vigueur

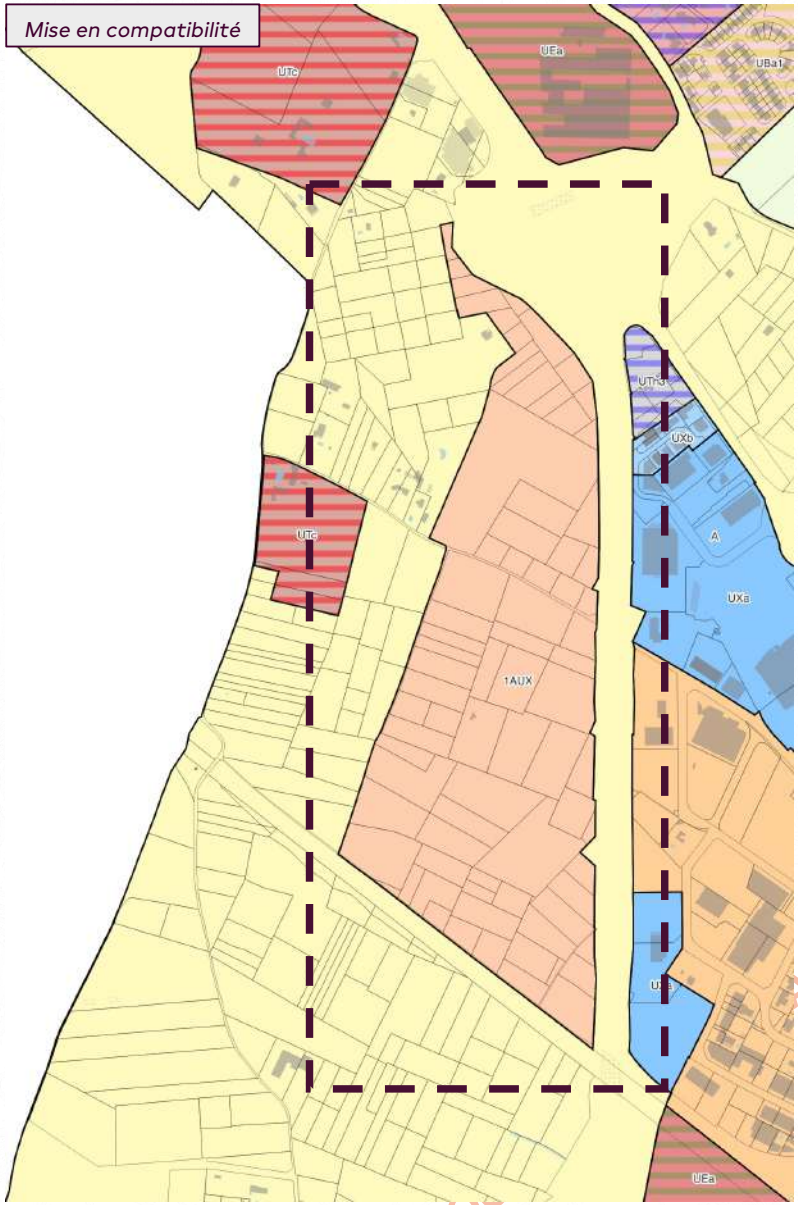


Source : Surface d'agrandissement du secteur sur zonage du PLU en vigueur

DOCUMENT DE TRAVAIL



Source : Zonage du PLU en vigueur



Source : Zonage du PLU mis en compatibilité

1.2 Tableau des surfaces mis à jour

Partie Sud			Partie Centre			Partie Nord		
Section	Numéro	Surfaces	Section	Numéro	Surfaces	Section	Numéro	Surfaces
AW	333	5572	AP	310	1795	AP	129	1300
AW	334	6248	AP	161	3270	AP	345	643
AW	335	3928	AP	203	1880	AP	102	1405
AW	336	3342	AP	160	3290	AP	103	1585
AW	125	6820	AP	162	1610	AP	128	1190
AW	133	1770	AP	141	2490	AP	77	2120
AW	134	930	***AP***	***138***	***7100***	AP	347	1303
AW	135	840	AP	158	3150	AP	343	699
AW	257	3195	AP	156	5760	AP	341	700
AW	258	1062	AP	163	3170	AP	131	2070
AW	259	2683	AP	157	5560	AP	327	2626
AW	256	3080	AP	283	2200	AP	251	870
AW	140	2950	AP	139	6230	AP	105	1560
AW	251	345	AP	155	5840	AP	106	2000
AW	250	245	AP	140	2260	AP	130	4245
AW	338	4341	AP	311	1795	AP	104	2650
AW	276	1838	AP	142	5015	AP	247	1112
AW	274	713	AP	271	1743	AP	126	1450
AW	136	3480	AP	273	2399	AP	127	1455
AW	137	1640	AP	275	6900	AP	257	26862
AW	121	1010	Total		73457	AP	259	2534
AW	138	2035				AP	295	895
AW	124	220				AP	312	1685
AW	122	2465				AP	136	4290
AW	127	1910				AP	262	1433
AW	266	1474				Total		68682
AW	264	491						
AW	261	2972						
AW	132	45						
AW	131	10760						
AW	271	2528						
AW	242	7590						
Total		88522						

Tranches	Sud	88522	m²
	Centre	73457	m²
	Nord	68682	m²

Total	ZAC	230661	m²	(23,07 Ha)

PLU actuel : Zone A

Après MEC : Zone 1AUX

PLU actuel : Zone 2AUX

Après MEC : Zone 1AUX

DOCUMENT DE TRAVAIL

1.3 Ajout de protections au titre de l'article L.151-23

DOCUMENT DE TRAVAIL

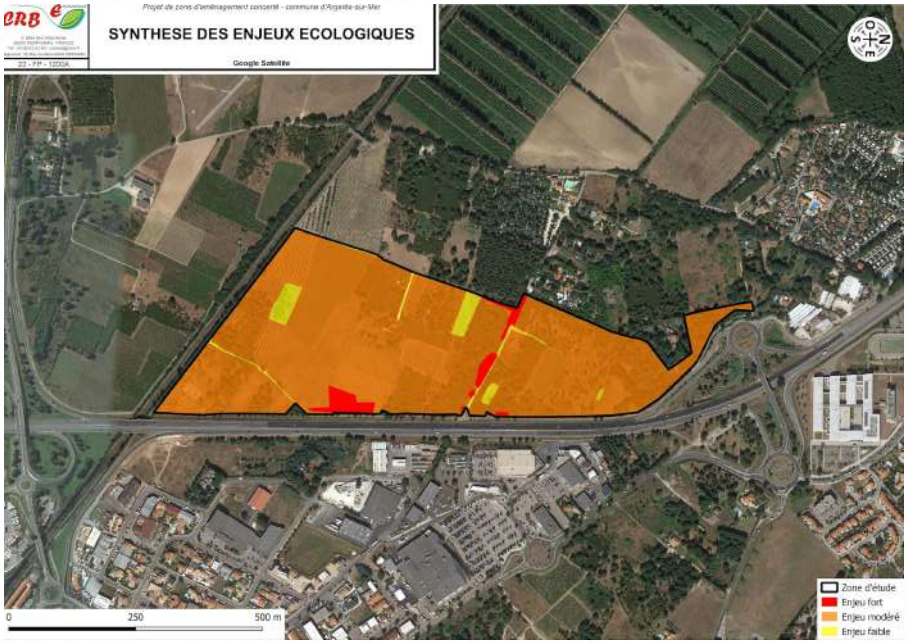
1.3.1 Ajout d'éléments écologiques remarquables

Les secteurs hachurés en vert sur le plan ci-contre seront dotés d'éléments écologiques remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs seront à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques). Les prescriptions de nature à assurer leur préservation seront définies au sein du règlement écrit.

1.3.2 Justification des choix opérés

Au sein de l'étude d'impact, ces secteurs sont classés à enjeu fort et doivent être évités par le futur projet.

Le site recèle de nombreux éléments végétaux existants de qualité. La conception urbaine et paysagère du projet s'appuie grandement sur la trame paysagère du site existante. La conception prend d'abord appui sur les secteurs sensibles et à enjeu fort relevés dans le cadre de l'étude environnementale (secteurs hachurés en vert sur la carte ci-jointe). Ces secteurs sont intégrés à la trame paysagère globale future du projet, maintenus intacts mais fondus dans des ensembles plus vastes et dont le dessin répond aux besoins de fonctionnement et de qualité d'ensemble.



Synthèse des Enjeux écologiques. Source : Etat initial de l'environnement CRBE

Zones d'évitement Source : Urban Projects

DOCUMENT DE TRAVAIL

Source : Prescriptions surfaciques L151-23 du PLU mis en compatibilité

DOCUMENT DE TRAVAIL

2. Complément et adaptation du règlement écrit

Une adaptation du règlement en vigueur est rendue nécessaire au regard du projet à venir. Le projet se trouve actuellement dans la zone 2AUX dite « fermée ».

Il s'agit de réécrire l'ensemble des règles prévues au sein de la zone 2AUX qui est actuellement fermée à l'urbanisation. Nous proposons de transformer la zone 2AUX en 1AUX. Cette zone sera dédiée au projet d'aménagement du parc d'activité.

Dispositions applicables à la zone *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
~~Zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser à vocation d'économie de production : industrielle et artisanale. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification, de révision ou de réalisation d'une procédure de ZAC. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la présence des réseaux et à une adéquation entre les capacités épuratoires du système d'assainissement avec les activités accueillies.~~ La zone 1AUX correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'accueil d'entreprises (hors commerce de détail), sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation. La zone (secteur 1AUX) présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions règlementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.
Justification des modifications apportées (exposé des motifs)

DOCUMENT DE TRAVAIL
DOCUMENT DE TRAVAIL

Article ~~2AUX~~ 1AUX 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES
(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

DOCUMENT DE TRAVAIL

- Interdictions :

....sont interdites : **Dans l'ensemble de la zone ~~2AUX~~ 1AUX :**

- ~~Tous usages et toutes destinations et sous destinations exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations »~~
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les usages du sol et les destinations ou sous-destinations non compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les destinations suivantes :
→Habitation
→ Hébergements
→ → etc

Limitations :

... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

Dans l'ensemble de la zone ~~2AUX~~ 1AUX :
~~→ L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux~~
→ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
→ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.
→ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
→ Sont autorisées :
→Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
→ Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur.
→ L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.
→ L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
→ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Concernant les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
→ Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles de la présente zone.
→ Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Justification des modifications apportées (exposé des motifs)

Article ~~2AUX~~ 1AUX 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Non règlementé

Justification des modifications apportées (exposé des motifs)

Xxxxxxxx

Article ~~2AUX~~ 1AUX 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
1. Dispositions générales
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.
2. Implantation
L'extension des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.
• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1. Dispositions générales
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.
Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

2. Implantation
Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non règlementé.

• EMPRISE AU SOL Non règlementé.

• HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)
Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.
Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent. La hauteur maximale des constructions peut se porter à 16m.
En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs)

DOCUMENT DE TRAVAIL

Article ~~2AUX~~ 1AUX 2.2 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

GENERALITES
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.
Les annexes (locaux techniques, locaux de remise, abris,...) d'une surface au sol inférieure à 30m2 doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

FAÇADES Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

TOITURES
Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.
Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

CLOTURES
Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes. Leur hauteur ne pourra excéder 2,5 m.
Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)
Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)
Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.
Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Article ~~2AUX~~ 1AUX 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 20% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m2 d'espace libre.
Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.
Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Article ~~2AUX~~ 1AUX 2.24 : STATIONNEMENT

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Non réglementé
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00m x 2,50m.
Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public.

Les places de stationnement devront être traité en matériaux perméables

Article ~~2AUX~~ 1AUX 3.1 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

DOCUMENT DE

Article ~~2AUX~~ 1AUX 3.2 : ACCES ET VOIRIE

(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

ACCES
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

• VOIRIE
Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.
La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.
Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Article ~~2AUX~~ 1AUX 3.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX
(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

DOCUMENT DE TRAVAIL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT
Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.
En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m2 de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.
Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.
Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.
Eaux usées
Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.
Eaux usées non domestiques
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

DECHETS :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

RESEAUX DIVERS
Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

DOCUMENT DE TRAVAIL

3. Ajout d'une OAP sur le secteur 1AUX

3.1 Les éléments graphiques

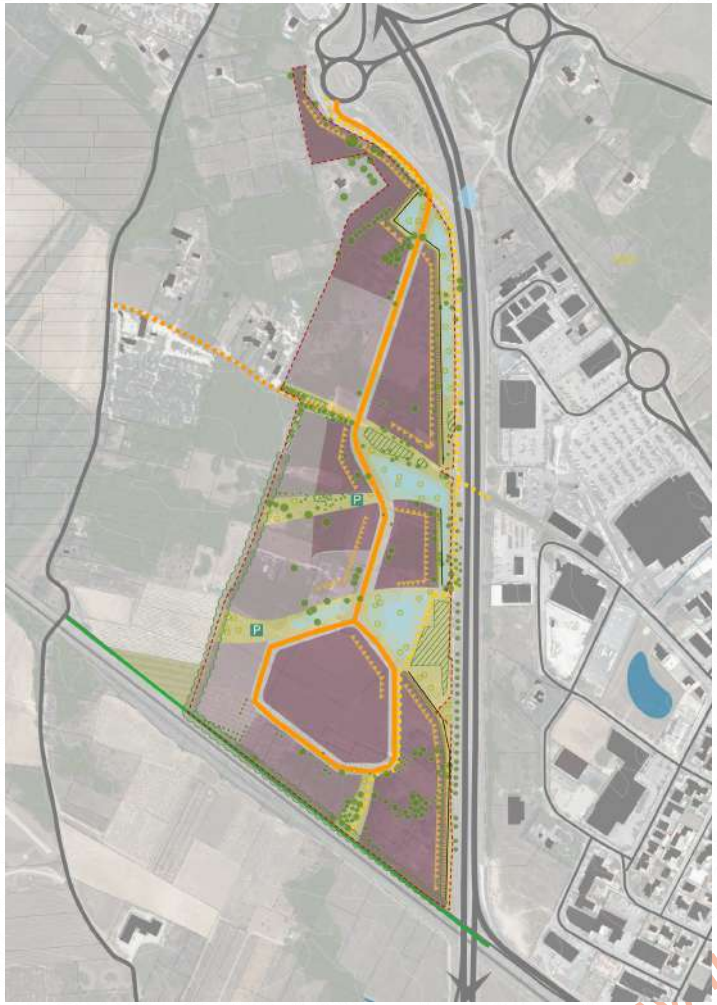
Ajout d'un secteur d'OAP

Le périmètre de projet n'est actuellement pas couvert par une OAP qui est nécessaire pour définir les principes d'aménagement sur la zone qu'ils soient graphiques ou écrits.

Justification des choix opérés

Les principes graphiques inscrits permettent d'entériner les orientations de projet travaillés par la collectivité dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC : grandes trames paysagères, secteurs environnementaux à préserver, principes d'accès motorisés et de mobilités douces, principe de traitement architectural qualitatif de la frange urbaine.

Source : Secteur OAP « Camp del Caball » PLU mis en compatibilité



Éléments de contexte
- Périmètre indicatif de l'OAP

Transports - mobilités
- Voie principale
- Voie secondaire
- Liaison piétonne ou mixte
- Voie verte - chemin rural support de mobilités douces
- Aire de stationnement

Trame verte et bleue
- Rétention potentielle (localisation indicative)
- Espace vert collectif ou public
- Arbre à conserver
- Arbre à planter (principe à mettre en place)
- Interface urbain à paysager (espace végétalisé largeur 3 à 5m)
- Lisière urbaine à paysager (espace végétalisé tête transition)

Destinations - vocations
- Economie- Densité élevée
- Economie- Densité intermédiaire

Formes urbaines
- Façade urbaine qualitative (traitement des matériaux, etc.)

DOCUMENT DE TRAVAIL

Règl
adap
proj

3. Ajout d'une OAP sur le secteur 1AUX

3.2 Les éléments écrits de l'OAP ajoutée

DOCUMENT DE TRAVAIL

Eléments rédactionnels ajoutés

« 2.1 Objectifs

L'OAP sur le secteur Camp del Caball, a pour principal objectif de développer l'offre économique de la commune afin de répondre aux besoins des entreprises à fort rayonnement de type industrie, logistique, santé, tourisme durable qui cherchent à s'implanter ou à s'agrandir sur le territoire.

La localisation du secteur permet l'accroche à la D914 qui est un axe stratégique et un atout indéniable pour le développement du nouveau PAE.

L'urbanisation du secteur doit veiller à respecter les densités et formes urbaines environnantes et à conserver la qualité du cadre de vie des riverains.

2.2 Tableau de synthèse du secteur

Synthèse des caractéristiques et de la programmation du secteur	
Nom	Camp del Caball
Localisation	Argelès – est du territoire communal
Emprise de l'OAP (en ha)	23,7820
Zonage PLU	1AUX
Vocation dominante	Économie de production - Activités
Vocation secondaire	*Non défini*
Topographie	Faible déclivité vers le nord et vers l'est
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Réseaux présents en périphérie. Renforcements à étudier
Composition actuelle du secteur / occupation du sol	Très peu urbanisé. Maquis, friches, bois, oliveraies, etc.
Emprise aménageable brute (en ha, hors voirie existante, élément protégé, espaces naturels, bâti existant maintenu)	XX
Typologie de gisement foncier	En extension
Surface artificialisée/consommée	XX
Surface à consommer	XX

2.3 Orientations d'aménagement du secteur Camp del Caball

2.3.1 Secteur ouest

Desserte par les voies

La desserte du secteur doit être assurée depuis le giratoire au nord du site ainsi que par le début de la voie de la Couloumine de la Ruine qui sera aménagée et sécurisée. Le déploiement de cette nouvelle voie qui s'appuie sur l'existant créé une boucle qui fonctionne de manière autonome et qui sera également la desserte interne du site. Le positionnement de la voie permet la desserte de tous les lots sans voie secondaire dans le domaine public.

Toute voie sera conçue soit comme voirie partagée avec cheminement piéton protégé et piste cyclable, soit comme une voirie avec trottoir séparé (différence d'altitude).

Pour lier le futur quartier à l'existant, la connexion avec les différents axes alentours se fera en itinéraires doux comme le chemin rural de Palau del Vidre qui traverse le site de part en part, connecte le site et plus largement la ZAE existante avec le camping à l'ouest ainsi que le chemin rural des Brunesses qui longe le site au sud et accueille une piste cyclable stratégique notamment pour se connecter au centre ancien de la commune.

Les cheminements piétons, sur et hors voirie, doivent avoir une largeur minimale de X,00 mètres.

La desserte du site doit s'accompagner d'une recherche constante d'ombrage des espaces dédiés à la mobilité.

Typologie et volumétrie

Une diversité de typologie sera développée afin de répondre à la diversité des besoins : village entreprise, espace innovation, production industrielle, secteur tertiaire, pôle santé, etc.

Les constructions pourront aller jusqu'au R+4. Afin de créer une façade-vitrine le long de la RD914 et en entrée nord, on pourra tenir un alignement, créer des fronts identifiables, etc.

Une orientation du bâti nord-sud sera à conforter autant que possible ainsi que la création de bâtiments aux espaces stratégiques traversants nord-sud.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Paysage et gestion hydraulique

Le secteur regorge de sujets arborés et de petits boisements notamment dans sa moitié nord. Il s'agit de maintenir cela le plus possible et de valoriser l'existant.

Les secteurs à enjeux écologiques sont à sanctuariser et à intégrer pleinement au quartier.

Les alignements d'arbres le long du chemin rural jouxtant la RD914 sont à maintenir et valoriser.

Le site bénéficie également de vues majestueuses vers le grand paysage (Pic du Canigou et Massif des Albères), côté ouest et sur tout le linéaire sud. La conception paysagère souhaite valoriser les vues vers les massifs montagneux, et favoriser des perspectives visuelles ancrant le projet dans un territoire bien identifié.

Les compensations hydrauliques seront établies par des bassins de rétention mais aussi par des noues en pont bas du site. Les bassins et noues doivent éviter les principaux boisements mais également permettre le phasage du projet en deux ou trois phases. Ils devront, dans la mesure du possible, être conçus de façon à être accessibles et support à des usages de loisir. Les ouvrages hydrauliques doivent être intégrés dans la conception paysagère du secteur : a minima, ils seront arborés.

Stationnement

Les espaces de stationnement collectifs ouverts au public seront répartis sur l'ensemble du secteur. Leur paysagement et leur perméabilité sera favorisée. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² seront solarisés sur au moins 50% de leur surface.

3. Synthèse programmatique et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

3.1 Secteurs à vocation économique et d'équipements »

Nom	**Camp del Caball**
Localisation	Argelès - Est de la commune
Zonage PLU	1AUX
Vocation dominante	Économie de production - Activités
Phasage d'urbanisation	**Phase 1 :** **Phase 2 :** **Phase 3 :**

DOCUMENT DE TRAVAIL
DOCUMENT DE TRAVAIL

COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

DOCUMENT DE TRAVAIL

ALBÈRES CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS

Communauté de Communes