COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
Pièce n°5.1 : OAP de secteurs

DOCUMENT DE TRAVAIL

Mai 2025

URBAN PROJECTS

SOMMAIRE

1. Préambule 3

1.1 Rappels réglementaires 3

1.2 Présentation du principe de compatibilité et définitions 3

2. OAP camp del caball 4

2.1 Objectifs 4

2.2 Tableau de synthèse du secteur 4

2.3 Orientations d'aménagement du secteur Camp Del Caball 4

2.4 Schéma d'aménagement 5

3. Synthèse programmatique et échéancier d'ouverture à l'urbanisation 8

3.1 Secteurs à vocation économique et d'équipements 8

DOCUMENT DE TRAVAIL

1. PREAMBULE

1.1 Rappels réglementaires

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.

L'article L151-2 dispose que Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et 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 il s'applique.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, 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.

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

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 ville 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 et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou 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 périmetres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2 Présentation du principe de compatibilité et définitions

1.2.1 Le principe de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

La compatibilité signifie que les projets ne doivent pas entrer en contradiction avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, tant sur les parties écrites que graphiques. Ainsi, des adaptations peuvent être apportées dès lors que l'esprit général est respecté. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité que les autorisations d'urbanisme doivent intégrer, tels que le règlement du PLU ou le règlement du PPRi.

1.2.2 Définitions

Dans la suite des Orientations d'Aménagement et de Programmation, certains termes sont utilisés afin de quantifier au plus près le potentiel de logements à produire sur chaque secteur. Toutes les surfaces sont exprimées en hectare. Leur définition est la suivante :

Emprise de l'OAP : elle correspond à celle inscrite au plan de zonage. La surface exprimée comprend les voiries et espaces publics existants et les espaces naturels et protégés éventuels (L.151-19, L.151-23, EBC…).

Emprise aménageable : elle correspond à l'emprise de l'OAP à laquelle sont déduites les surfaces des voiries et espaces publics existants non affecté par l'urbanisation du secteur et les éventuels emplacements réservés pour élargissement de voirie, les espaces naturels et protégés.

.

DOCUMENT DE TRAVAIL

2. OAP CAMP DEL CABALL

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.

Typologies 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

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.

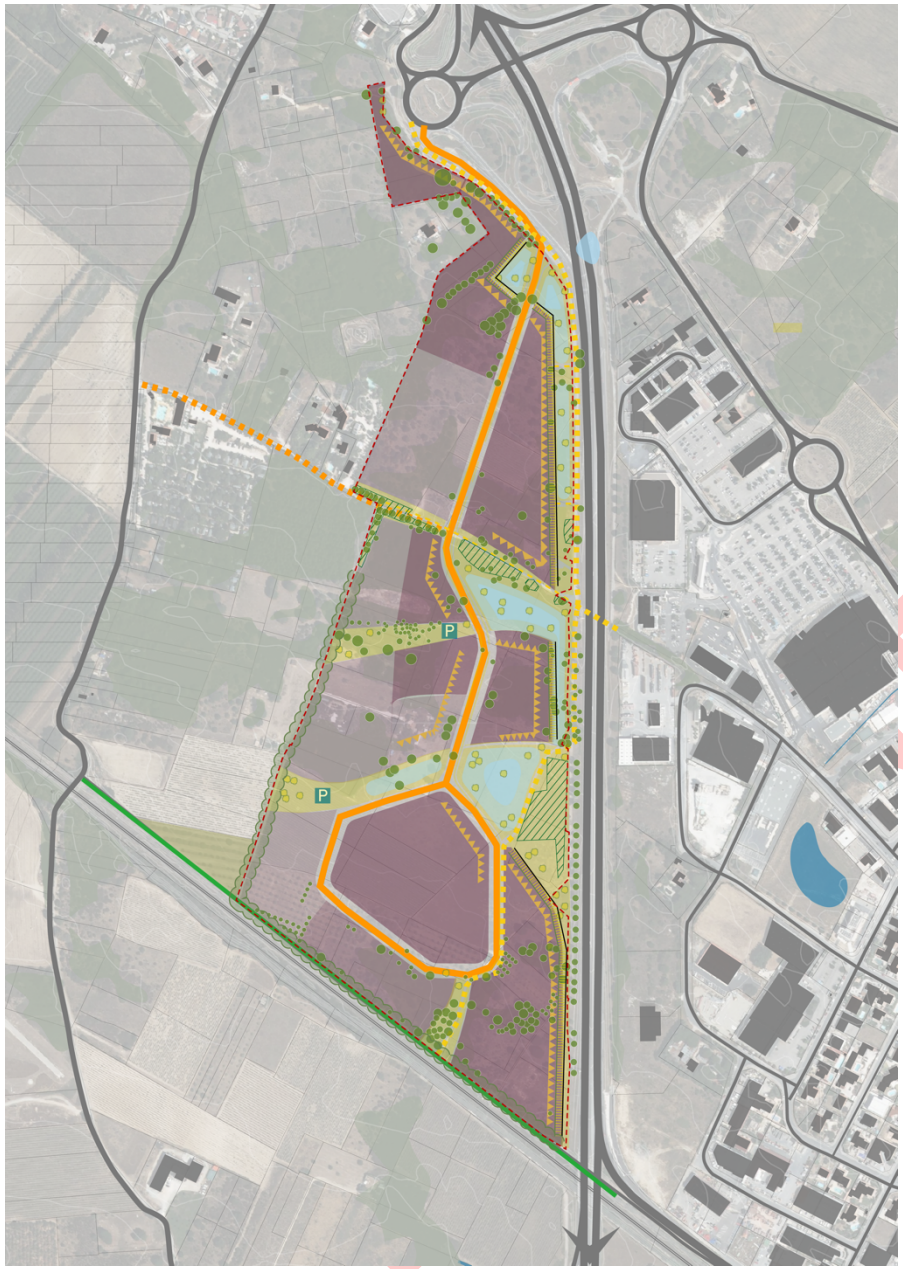
Les compensations hydrauliques seront établies par des bassins de rétention mais aussi par des noues en pont bas du site. Les bassins et noues doivent éviter les principaux boisements mais également permettre le phasage du projet en deux ou trois phases. Ils devront, dans la mesure du possible, être 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.

2.4 Schéma d'aménagement

DOCUMENT DE TRAVAIL



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 l de transition)

Destinations - vocations

- Economie- Densité élevée
- Economie- Densité intermédiaire

Formes urbaines

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

T DE TRAVAIL

URBAN PROJECTS

DOCUMENT DE TRAVAIL

3. SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET ECHEANCIER D'OUVERTURE A 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

COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

DC