

MAIRIE DE LE BOULOU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS ANNEE 2020

L'an deux mille vingt, 15 Décembre à 18h30

.....

PRÉSENTS : François COMES Maire, Sylvaine RICCIARDI-BRAEM 1^{ER} adjoint, Hervé CAZENOVE 2^{ème} adjoint, Rolande LOIGEROT 3^{ème} adjoint, Jean-Claude FAUCON 4^{ème} adjoint, Aline MOSSÉ 5^{ème} adjoint, Carlos GREZES 6^{ème} adjoint, Anne LECLERCQ 7^{ème} adjoint, Jean-Marc PACULL 8^{ème} adjoint, Stéphanie PUIGBERT, Claude MARCÉLO, Catherine PEYTAVI, Robert DUGNAC, Sébastien BORREIL, Véronique GANDOU-NALLET, Dominique NOËL, Emmanuelle MONZERIAN, Patrick FRANCES, Claudine MARCEROU, Jean-Christophe BOUSQUET, Stéphane GRAU, Alain GRANAT, Rose-Marie QUINTANA

ABSENTE EXCUSÉE AYANT DONNÉ PROCURATION : Christian ERRE à Anne LECLERCQ, Caroline ROCAS à Stéphanie PUIGBERT, Catherine PUBIL-JUANOLA à Catherine PEYTAVI, Uriel BASMAN à Jean-Marc PACULL, Nadège HOFFMANN à Carlos GREZES, Christophe PELISSIER à Patrick FRANCES

Les conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président déclare la séance ouverte.

.....

Délibération n°2020.7.08

BILAN DE L'EVALUATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET STATUANT SUR SA MISE EN REVISION GENERALE SUR LA COMMUNE DU BOULOU

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean-Marc PACULL, adjoint à l'urbanisme qui rappelle qu'au terme de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le bilan du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit intervenir dans un délai de 9 ans suivant son application (approbation de la dernière révision générale).

VU la délibération du 01 décembre 2011 concernant la révision générale du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n°2013/U.20 du 13 septembre 2013 relative à la mise à jour de la liste et du plan des servitudes pour assurer le report de la révision partielle du PPRif ;

VU la délibération du 17 septembre 2015 relative à la création d'une zone Nb au lieu-dit *Serrat de la Josepa* pour permettre l'implantation et l'exploitation d'une carrière par délocalisation des activités existantes sur les rives du Tech au lieu-dit *Pradells* ;

VU la délibération du 12 juillet 2016 relative à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la zone 3AU pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchetterie intercommunale (zone 3AUa). Suppression de l'article 14 dans le règlement et remplacement des mentions SHOB et SHON par surface de plancher ;

VU la délibération du 18 décembre 2017 relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de *La Rasclose* (zone 1AUc) ;

VU le plan Local d'Urbanisme de la commune du BOULOU approuvé le 1^{er} décembre 2011 ;

VU l'avis favorable VU l'avis favorable de la commission Urbanisme du mercredi 09 décembre 2020,

VU les procédures d'évolution que ce Plan Local d'Urbanisme a ensuite connues ;

Procédure	Date d'approbation	Objet
Élaboration	1 ^{er} décembre 2011	Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'urbanisme
Arrêté municipal n°2013/U.20	13 septembre 2013	Mise à jour de la liste et du plan des servitudes pour assurer le report de la révision partielle du PPRif
Révision simplifiée n°1	17 septembre 2015	Création d'une zone Nb au lieu-dit <i>Serrat de la Josepa</i> pour permettre l'implantation et l'exploitation d'une carrière par délocalisation des activités existantes sur les rives du Tech au lieu-dit <i>Pradells</i>
Modification n°1	12 juillet 2016	Ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la zone 3AU pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchetterie intercommunale (zone 3AUa) Suppression de l'article 14 dans le règlement et remplacement des mentions SHOB et SHON par surface de plancher
Modification n°2	18 décembre 2017	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de <i>La Rasclose</i> (zone 1AUc)
Modification n°3	Procédure en cours	Création d'un sous-secteur UE2/UE2a dans la zone UE pour intégrer les dispositions du permis d'aménager du <i>PAE d'En Cavallès</i> dans le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation

Ces procédures d'adaptation ont été rendues nécessaires par l'évolution de l'urbanisation sur le territoire. Elles ont principalement été le fait d'ouverture à l'urbanisation de zone AU ainsi que l'adaptation de certaines dispositions du règlement. Aucune adaptation ne concerne l'entrée en application de dispositions nouvelles majeures comme les lois portant Engagement National pour l'Environnement et Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové. Le document est donc obsolète par rapport à ces nouvelles dispositions.

Sur le fond le bilan porte sur trois parties principalement :

- Le respect des dispositions des principes d'équilibre du code de l'urbanisme,
- la tenue du document et l'application de son projet communal (le PADD),
- l'expression de la compatibilité avec les documents supérieurs,
- le besoin de mettre en révision générale le PLU.

Sur le PLU au regard du respect du principe d'équilibre en droit de l'urbanisme

Le principe d'équilibre en droit de l'urbanisme a évolué avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR de 2014. Aujourd'hui, la sobriété foncière est de rigueur.

Sur le PLU au regard de l'évolution juridique législative et réglementaire

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution en ce sens. Il est devenu obsolète et ses zones AU qui n'ont été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont fait l'objet d'une acquisition foncière significative sont devenues caduques. Il convient pour elles, de procéder à la révision générale du PLU pour les ré-ouvrir.

Sur l'application du PLU au regard de son PADD et de l'urbanisation : la consommation foncière

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a bien été respecté. Ce dernier ne remplit plus les conditions imposées par le code de l'urbanisme. Il manque notamment les objectifs chiffrés en matière de lutte contre l'étalement urbain et pour la sobriété foncière. De plus, les axes qu'il comprenait ont tous été réalisés. Aujourd'hui, il convient d'en redéfinir un nouveau plus sobre, résolument tourné vers les obligations de transitions écologiques, énergétiques et citoyennes.

Les besoins en logement sont pourvus au fur et à mesure de la réalisation des opérations. Les opérations d'urbanisme sont très productives et conduisent à la mixité sociale : des logements en accession à la propriété, des logements locatifs sociaux, des terrains à bâtir, des appartements en location. Citons deux opérations, le Clos des Bois et la Rasclauze.

La consommation foncière est modérée à l'exception de la nouvelle route départementale qui représente une surface conséquente (entre 23 ha et 42 ha selon que l'on ajoute ou non les équipements annexes et délaissés).

Sur la préservation des éléments paysagers, écologiques et patrimoniaux remarquables

Globalement la préservation du paysage et la vue sur le massif des Albères a bien été respectée. En revanche, le PLU ne comprend pas de trame verte et bleue. Ce manque revêt aujourd'hui une fragilité qui convient de transformer.

Sur le bilan d'une manière générale

Il permet aux élus de suivre la mise en application du document d'urbanisme.

Le PLU a répondu aux attentes et aux enjeux initialement définis par le territoire. Aujourd'hui l'approbation du nouveau SCOT oblige le PLU à se mettre en compatibilité avec ses objectifs et son Document d'Orientations et d'Objectifs. Les textes en vigueur disposent d'un délai d'un an suivant son approbation si cette mise en compatibilité ne nécessite qu'une procédure de modification ou dans un délai de 3 ans si elle nécessite une révision générale.

D'une manière générale, le PLU est obsolète et ne remplit pas les conditions attendues d'un territoire en mutation. La prescription de la révision générale demeure incontournable et inconditionnelle.

Le Conseil Municipal,

☞ oui l'exposé de Monsieur Jean-Marc PACULL

☞ après examen et délibération,

DECIDE A L'UNANIMITE

☞ DE VALIDER le bilan tel qu'il est présenté,

☞ DE METTRE en révision générale le Plan Local d'Urbanisme conformément au résultat du bilan,

☞ D'INSCRIRE le futur PLU dans les transitions énergétiques, environnementales, écologiques et citoyennes,

☞ D'AFFICHER ET DE PUBLIER la présente délibération en mairie sur les panneaux d'affichage, d'effectuer les mesures de publicité en vigueur,

☞ DE TRANSMETTRE au Préfet au titre de son contrôle de légalité des actes et procédures administratives et d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
François COMES



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :

Affichage le :

Insertion au recueil des actes administratifs :

Notification le :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification.

Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication devant le tribunal administratif de Montpellier.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

"Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr"

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le

ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE



COMMUNE DE LE BOULOU – EL VOLÒ COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPİR

PLAN LOCAL D'URBANISME Évaluation de l'application du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153- 27 du Code de l'Urbanisme



Évolution du PLU

- Évaluation de l'application du PLU approuvée par DCM le 15 décembre 2020
- 2^{ème} modification approuvée par DCM le 18 décembre 2017
- 1^{ère} modification approuvée par DCM le 12 juillet 2016
- 1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 17 septembre 2015
- 1^{ère} mise à jour arrêtée par arrêté du Maire le 13 septembre 2013
- Elaboration approuvée par DCM le 1^{er} décembre 2011

URBAN PROJETS

URBAN PROJETS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojets.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE	5
I. Le bilan : enjeux, méthode et contexte	7
1. Un enjeu pour le développement du territoire : le temps de la réflexion et du positionnement.....	7
2. Une méthodologie à définir.....	8
3. Un contexte juridique en effervescence permanente.....	9
II. Évolutions successives du PLU	15
ANALYSE DES EFFETS DE L'APPLICATION DU PLAN	16
I. Preamble	19
II. Le maintien des grands équilibres	20
1. L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.....	20
2. L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.....	20
3. L'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.....	36
4. L'équilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.....	46
5. L'équilibre entre les besoins en matière de mobilité ;.....	47
III. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville 51	
1. La qualité urbaine et architecturale.....	51
2. La qualité paysagère.....	51
3. La qualité des entrées de ville.....	53
IV. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat 56	
1. L'activité économique.....	56
2. Les équipements.....	58
3. Une répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.....	61
4. La production de logements.....	63
V. La sécurité et la salubrité publiques	67
VI. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	69
1. Les risques naturels.....	69
2. Les risques technologiques.....	74
3. Le risque minier.....	75
4. Les risques particuliers.....	75
5. Les nuisances.....	76
VII. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	78
1. La protection des milieux naturels et des paysages.....	78
2. La préservation de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles	82
3. La préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts	85
4. La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.....	85

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le

ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE



I. Le bilan : enjeux, méthode et contexte

1. Un enjeu pour le développement du territoire : le temps de la réflexion et du positionnement

Pour mémoire le code de l'urbanisme abrite l'article qui dispose l'obligation du bilan et ses enjeux.

Article L.153-27 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Les objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 1^{er} décembre 2011 par délibération du Conseil Municipal. Le projet communal éarticule autour de 4 orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- Diversifier l'habitat permanent ;
- Renforcer le secteur de l'économie ;
- Améliorer l'offre en équipements ;
- Préservet et valoriser l'environnement.

Ces 4 orientations devaient répondre à un double objectif sur le plan communal :

- Proposer à ses habitants actuels et futurs une offre diversifiée en termes d'habitat, d'emploi, de services, d'équipements et de vie sociale ainsi qu'un cadre de vie de qualité ;

3. Un contexte juridique en effervescence permanente

a. L'ébullition autour du bilan

C'est une construction juridique complexe tirée de la Directive n°2004/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Initialement obligatoire pour les plans soumis à la procédure d'évaluation environnementale, le champ d'application du bilan a progressivement glissé, d'abord en se renforçant (loi du juillet 2006) sur les besoins en logements, la satisfaction des ouvertures à l'urbanisation, sur la densité, la consommation foncière (loi portant engagement national pour l'environnement du 13 juillet 2010), puis la loi ALUR qui le rend obligatoire nonobstant la présence d'une évaluation environnementale. Sa périodicité a également évolué, passant de 10 ans à 6 ans puis tous les 3 ans pour le suivi des critères poursuivis fixés par une évaluation environnementale. Il est aujourd'hui rendu obligatoire dans un délai de 9 ans suivant l'approbation de la dernière révision générale ou de son élaboration.

b. Un contexte juridique sous pression

Les différentes réformes successives vont toutes dans le sens du renforcement de protection des territoires (environnement, terres agricoles...) et encadrent de façon plus pérenne voire drastique les ouvertures à l'urbanisation. Le PLU, même s'il prévoit un projet sur un long terme, n'arbore une durée de vie de 9 ans. Le bilan devra présenter les zones AU qui entrent dans le champ du blocage au-delà de 9 ans et essayer d'en comprendre les raisons.

Le contexte demande également une étude plus précise des dents creuses, du potentiel de réinvestissement, de la trame verte urbaine, des mutations probables. Le bilan se doit de dresser une photographie mais n'a pas la vocation de produire un diagnostic territorial complet (format ALUR). De la même manière, un diagnostic agricole poussé doit être établi afin d'anticiper, d'appréhender et de justifier les éventuelles ouvertures à l'urbanisation sur zone agricole.

communications numériques et l'équipement commercial n'est définie dans le PADD.

c. Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complètes et répondent aux attentes actuelles de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Elles comprennent notamment des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

d. Le règlement

Le règlement comporte une partie écrite et des pièces graphiques. Le règlement écrit est construit sur le format de l'ancienne codification du code de l'urbanisme. Cela n'altère en rien la qualité du document. Le règlement du PLU est donc conforme aux attentes du code de l'urbanisme.

e. Les annexes

Les annexes du PLU ne sont pas complètes et à jour. Les annexes doivent être complétées avec :

- les différents arrêtés et documents ayant institués les Servitudes d'Utilité Publique ;
- les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- le zonage d'assainissement et le schéma des systèmes d'élimination des déchets ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage ;
- l'arrêté préfectoral n°1011-01 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être.

3. Compatibilité du PLU avec le SCoT

Le Boulou fait partie du territoire du *Syndicat Mixte du Schéma de Conférence Territoriale Littoral Sud*. Le premier SCoT a été approuvé le 28 février 2014 et sa révision, suite notamment à l'extension du périmètre syndical, a été approuvée le 2 mars 2020.

Le PLU de Le Boulou ayant été approuvé le 1^{er} décembre 2011, sa compatibilité avec le SCoT peut être questionnée, tant dans sa première comme sa deuxième version.

À ce jour, le PLU de Le Boulou ne semble plus en phase avec les objectifs chiffrés du *SCoT Littoral Sud*. Une mise en compatibilité s'impose donc au PLU qui, au regard du code de l'urbanisme, dispose d'un délai de 1 an à 3 an pour s'en assurer. En effet, pour exemple, le potentiel constructible inscrit en zone AU voué aux activités économiques excède largement l'enveloppe maximale fixée par le SCoT. La caducité des zones AU bloquée du PLU au bout de 9 ans compromet également l'atteinte des objectifs de production de logements que le SCoT programme à Le Boulou, centralité majeure du territoire.

Une évolution du PLU de Le Boulou est indispensable pour assurer sa compatibilité avec le SCoT Littoral Sud notamment.

- Permettre et encourager l'implantation d'activités de proximité non nuisantes dans les zones d'urbanisation futures.

ORIENTATION 2

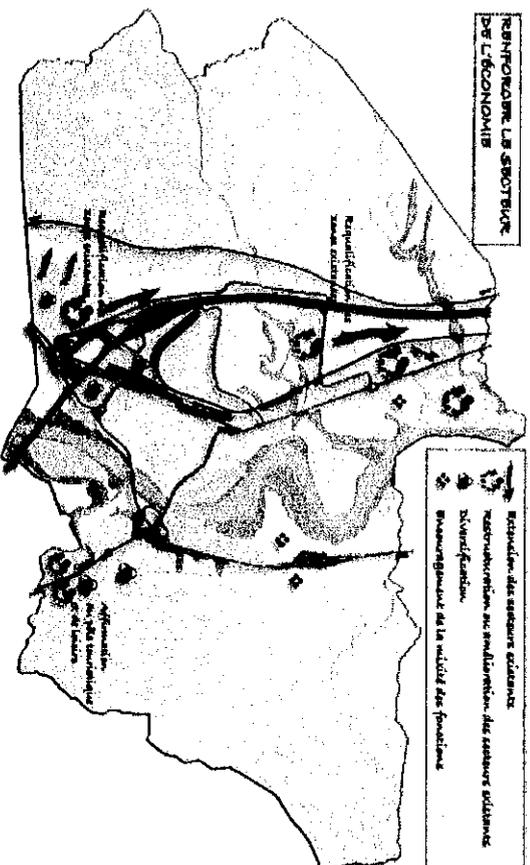


Figure 2 : Cartographie de l'orientation 2 du PADD / Source : PLU de Le Boulou

➤ Orientation 3 : Améliorer l'offre en équipements :

- Diversifier l'offre en équipements et en aménagements urbains en intervenant, tant que possible dans tous les quartiers de la ville (salles associatives, jeux d'enfants, parc urbain...)
- Compléter la palette d'équipements disponibles par de nouveaux aménagements ou constructions au service des habitants comme des visiteurs (aire camping-cars, points de stationnement, piscine intercommunale...)
- Mettre en place une structure de qualité pour une vitrine touristique et un « donner à connaissance » de la ville (« Musée » de l'eau)
- Restructurer si nécessaire ou renforcer les équipements existants

- Agir pour multiplier les liaisons entre les quartiers en utilisant les coupures et les ravins (passages, passerelle, cheminements...)
- Privilégier les déplacements doux piétons vélos dans les différents aménagements en matière de liaisons et circulations

ORIENTATION 3

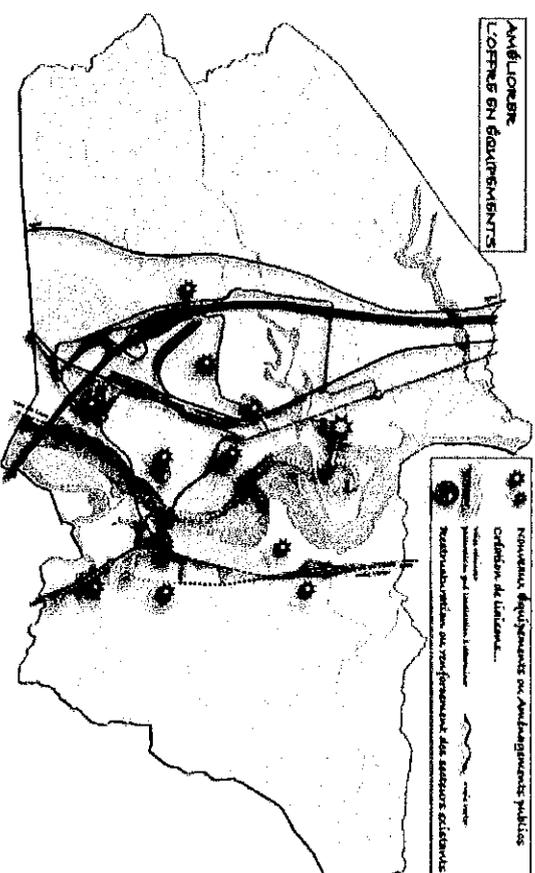


Figure 3 : Cartographie de l'orientation 3 du PADD / Source : PLU de Le Boulou

➤ Orientation 4 : Préserver et valoriser l'environnement

- Préserver l'activité agricole garante d'un territoire entretenu et valorisé, conserver et valoriser les jardins existants
- Contenir l'urbanisation et lui donner des limites claires,
- Valoriser les ruptures et « délaissés » du paysage pour créer de véritables incartades vertes dans le paysage urbain
- Reconquérir l'usage des berges du Tech, tant que possible eu égard des risques et de la sensibilité des milieux
- Prendre en compte les risques d'inondation et d'incendie dans le développement urbain

IV. Évolutions successives du PLU

Le PLU de Le Boulou a été approuvé le 1^{er} décembre 2011 par délibération du Conseil Municipal. Le PLU a été adapté à différentes reprises depuis son approbation. Le tableau ci-dessous synthétise les adaptations faites.

Procédure	Date d'approbation	Objet
Élaboration	1 ^{er} décembre 2011	Révision générale du Plan d'Occupation des Sois valant élaboration du Plan Local d'urbanisme
Arrêté municipal n°2013/U20	13 septembre 2013	Mise à jour de la liste et du plan des servitudes pour assurer le report de la révision partielle du PPRif
Révision simplifiée n°1	17 septembre 2015	Création d'un zone Nb au lieu-dit <i>Serrat de la Josepa</i> pour permettre l'implantation et l'exploitation d'une carrière par délocalisation des activités existantes sur les rives du Tech au lieu-dit <i>Pradelis</i>
Modification n°1	12 juillet 2016	Ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la zone 3AU pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchetterie intercommunale (zone 3AUa) Suppression de l'article 14 dans le règlement et remplacement des mentions SHOB et SHON par surface de plancher
Modification n°2	18 décembre 2017	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de La Rasclouse (zone 1AUc)
Modification n°3	Procédure en cours	Création d'un sous-secteur UE2/UE2a dans la zone UE pour intégrer les dispositions du permis d'aménager du PAE d'En Cavallès dans le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le



ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE

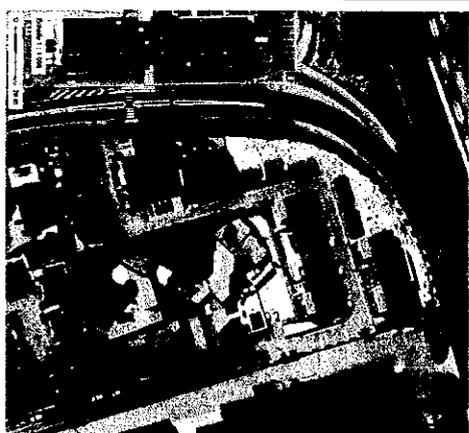
I. Préambule

Le bilan d'application du PLU de Le Boulou, ou évaluation, s'apprécie au regard du respect des principes d'équilibre du code de l'urbanisme et des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU définis au VI.1 de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.



Figure 5 : Renouvellement urbain rue des Pyrénées / Source : Géoportail, Google Street View

- Impasse des Trois Soleils, un ancien entrepôt artisanal vétuste a été démolit. Le terrain libéré de ses constructions a permis la construction de 52 logements collectifs et individuels de 2 et 3 pièces.



Vue depuis l'avenue Jean Moulin

Figure 6 : Renouvellement urbain impasse des Trois Soleils / Source : Géoportail, Google Street View

Ailleurs dans la ville, quelques opérations ponctuelles d'un ou deux logements ont été réalisées en densification par division parcellaire ou réinvestissement de jardins partagés notamment. Ces opérations restent rares en raison notamment d'une faible capacité du tissu à recevoir de nouvelles constructions : les terrains de grande superficie sont peu nombreux et leur occupation généralement optimisée jusqu'à leur maximum.

Deux OPAH ont été mises en œuvre dans la commune par la Communauté de Communes du Vallespir : une première de 2011 à 2016 et une seconde de 2019 à 2022. L'objectif fixé sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH 2019-2022 est l'amélioration de 93 logements en 3 ans, dont :

- Propriétaires occupants : 51 logements
- Propriétaires bailleurs : 18 logements
- Copropriétés dégradées : 24 logements

- l'intégration de trames vertes et le déploiement de nouvelles installations photovoltaïques pour couvrir la majorité du site.
- la ZAE d'En Cavailles, à l'ouest du chemin du Mas Linas et au nord de la carter d'En Cavailles : secteur ouest, aucune restructuration lourde n'a été opérée, seuls les revêtements de voirie (voie et trottoirs) ont été repris. Il semble qu'une restructuration plus importante eut été nécessaire, notamment pour régler la problématique du stationnement et renforcer la trame verte par des alignements d'arbres. Secteur nord, la restructuration a été plus importante notamment par la requalification complète de la voirie avec création de cheminements piétons, stationnement et alignements d'arbres, mais aussi par des opérations privées de restructuration et revalorisation bâti : *Intermarché* et *Bricomarché* étant les deux enseignes qui ont le plus connu une amélioration de leur patrimoine contribuant à la restructuration et valorisation de la zone.
 - le secteur de *Pradelis* et la fiche de la carrière *Vails désaffectée* : ce site n'a fait l'objet d'aucune restructuration à ce jour. Le propriétaire du site étudie actuellement la faisabilité d'un projet immobilier de logements, notamment pour l'hébergement des séniors.
 - les espaces attenants aux termes du Boulou, dont le *Camping l'Olivette* : aucune restructuration ou amélioration de ces espaces à forts enjeux pour préserver l'attractivité touristique et économique n'a été menée à ce jour. Les capacités de développement économique et touristique autour des termes restent étudiées et à mettre en œuvre, en cohérence avec l'orientation 2 du PADD qui fixe l'objectif d'affirmer le pôle touristique et de loisirs de cet espace économique.
- Par ailleurs, notons que la commune a également investi pour restructurer son centre-ville peu avant l'approbation du PLU. Deux actions fortes ont été menées :
- la mise en double sens de circulation de l'avenue du Général De Gaulle, principale artère de la ville. Ces travaux ont permis également d'améliorer la place des piétons et la création d'un alignement d'arbres :
- la rue des Pyrénées a été entièrement piétonnisée et mise en valeur par des espaces publics qualitatifs : sol en dalle de pierre, plantation d'arbres, fontaines, mobilier urbain moderne et unifié, éclairage public doux... Cette restructuration a été possible par la mise en double sens de circulation de l'avenue du Général de Gaulle.
- Aussi, l'aménagement de la *Maison de l'Eau* et de la *Méditerranée* et de l'*Office de Tourisme* a également contribué à restructurer le cœur de ville du fait de la démolition de bâtiments ou parties de bâtiments, l'ouverture d'un espace public plus grand que le précédent et la mise en valeur du bâti public.
- L'intersection entre les avenues du *Maréchal Foch* et du *Maréchal Joffre* a été requalifiée afin de sécuriser les échanges routiers et piétons et créer une offre en stationnement (3 emplacements).
- Différents espaces pourraient être revalorisés à court ou moyen terme :
- L'aire de stationnement de la rue *Rouillé* afin de rompre avec la minéralité du lieu et réduire l'effet d'îlot de chaleur en été ;
 - Le continuum formé par la place du 8 mai 1945 et la rue *Neuve* afin de mettre en valeur le bâti ancien et les vues ouvertes sur le *Tech* et sa *ripiisylve* ainsi que sur les *Albères*. La restructuration des espaces publics participera par ailleurs à renforcer l'attractivité du centre-ville et notamment des commerces déjà présents sur la place.



Figure 8 : Des espaces publics à valoriser et déminéraliser (rue Rouillé à gauche, rue Neuve à droite) / Crédit photos : Urban Projects YE

De nouvelles restructurations du tissu urbain, du bâti et des espaces publics, peuvent s'envisager à moyen terme. La commune pourrait s'inscrire dans une démarche

- Légende**
-  Périmètre des zones U et AU ouvertes
 -  Résiduel constructible en zone AU (hors opérations en cours)
 -  Résiduel constructible en zone U (hors dents creuses)



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFiP -
1er janvier 2020

Figure 10 : Résiduel constructible des zones U et AU bloquées du PLU / Source : Urban Projects



Figure 13 : La Rasclouse / Source : Roussillon Aménagement

La révision du SCoT approuvée le 2 mars 2020 maintient cette densité de 30 logements par hectare pour les pôles structurants du territoire dont Le Boulou. Une poursuite des efforts en matière de lutte contre l'étalement urbain pourrait être faite en inscrivant dans le PLU, dans le règlement et/ou dans les OAP, un objectif de densité minimale à atteindre identique à l'objectif du SCoT pour les futures opérations urbaines significative telles que le sont Le Clos des Bois, Les Sénioriales et La Rasclouse.

Le PLU se doit également de se concentrer prioritairement sur les espaces résiduels du tissu urbain existant ou en cours de développement avant d'engager de nouvelles extensions urbaines et donc la poursuite d'un étalement urbain mal maîtrisé. En effet, le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été étudié. Il en ressort des capacités constructibles importantes dans le tissu, tout particulièrement dans les opérations urbaines des zones IAUa Le Clos des Bois et IAUc La Rasclouse (viabilisation de la zone achevée au début de l'année 2020).

On distingue 3 catégories d'espaces densifiables ou mutables :

- les dents creuses, les espaces non bâtis dans le tissu urbain ;
- les sous densités, les espaces déjà bâtis mais disposant d'une capacité résiduelle après division foncière ;
- les espaces à potentiel de renouvellement, les espaces bâtis à reconstituer ou à se réapproprier tels que les friches et immeubles vacants par diverses opérations (démolition/reconstruction, rénovation, réhabilitation...).

Le potentiel du tissu de la commune est présenté synthétiquement dans le tableau ci-après et représenté graphiquement sur la carte ci-après.

	Logements		Activités	
	Superficie globale	Potentiel de logements	Superficie globale	Potentiel de locaux
Dent creuse d'une opération urbaine en cours	5,2 ha (dont voisines IAUc)	62 en IAUa 142 en IAUc	2,2 ha	19
Dent creuse hors opération urbaine en cours	1,6 ha en ville 7,3 ha aux Chortreuses	38 en ville 33 aux Chortreuses	3,25 ha	5
Sous densité	3,3 ha	47	0	0
Potentiel de renouvellement urbain	1 ha hors ancienne carrière 24,5 ha ancienne carrière + transporteur	77 hors ancienne carrière 735 ancienne carrière + transporteur	24,5 ancienne carrière	À définir selon programme économique potentiel (logistique, artisanat...)

L'important potentiel en renouvellement urbain à vocation d'habitat tient du fait que, dans la majorité des cas, il soit considéré la possibilité de réaliser des logements collectifs pouvant atteindre R+3 dans certains secteurs au regard du bâti environnant. Il en est de même pour certaines dents creuses du centre-ville à vocation d'habitat.

Ce potentiel doit être considéré dans les perspectives futures de développement démographique et urbain de la commune. La mobilisation de ce gisement à 100% de son potentiel semble peu probable dans la durée de vie du PLU depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (9 ans pour les zones bloquées). Il apparaîtra alors à la commune de cibler prioritairement le foncier et le bâti susceptible d'être mobilisé rapidement pour atteindre ses objectifs qu'elle aura défini et que le SCoT fixe à la commune pour l'échéance 2030.

Afin de maintenir la dynamique de faible étalement urbain dans la commune, le besoin des zones AU prises sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers doit

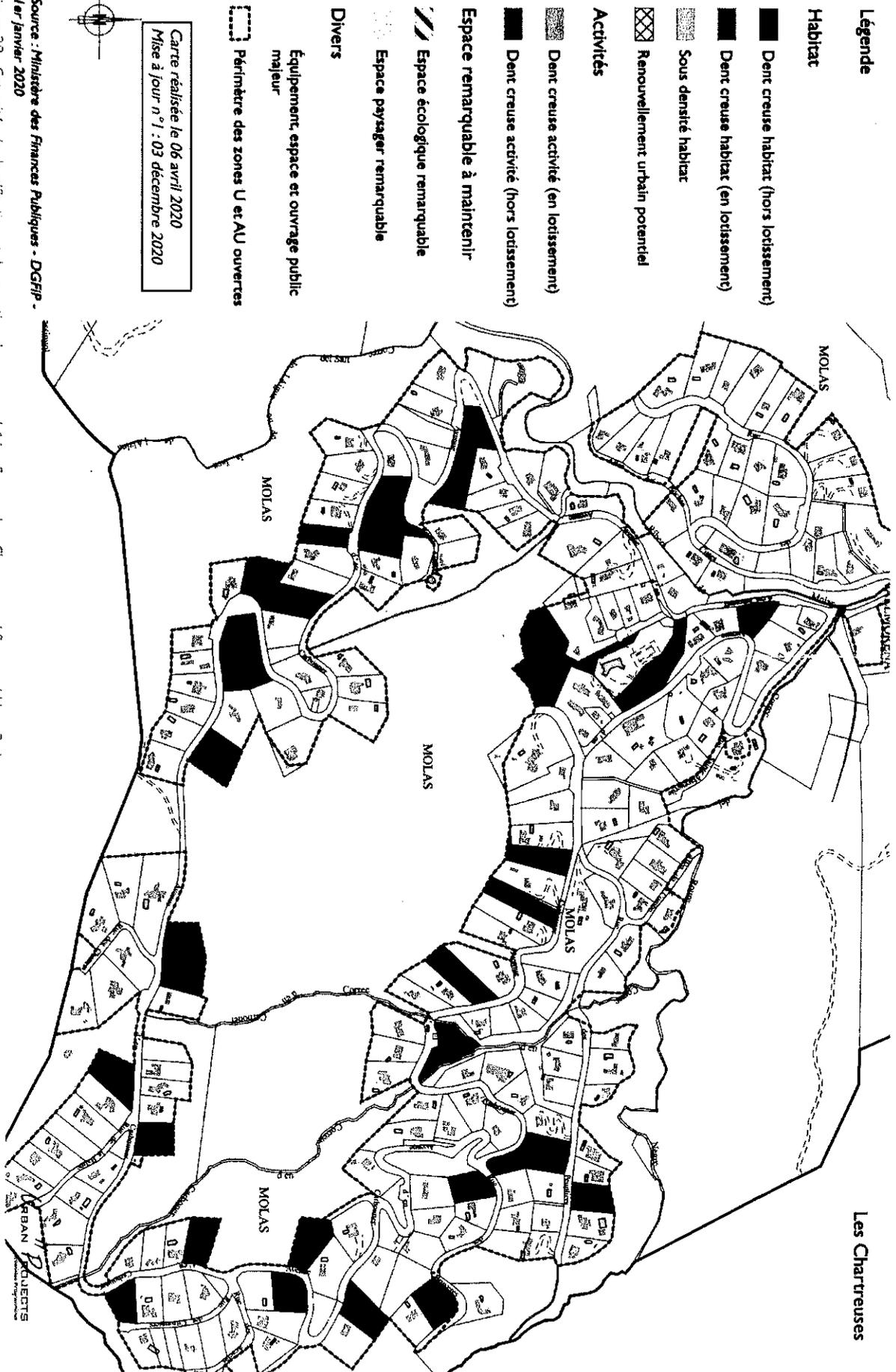


Source : Ministère des Finances Publiques - DGFiP - 1er janvier 2020
Figure 14 : Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis / Source : Urban Projects





Figure 18 : Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis - Secteur Lo Narret ouest / Source : Urban Projects



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFIP - 1er janvier 2020

Figure 20 : Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis - Secteur Les Char treuses / Source : Urban Projects

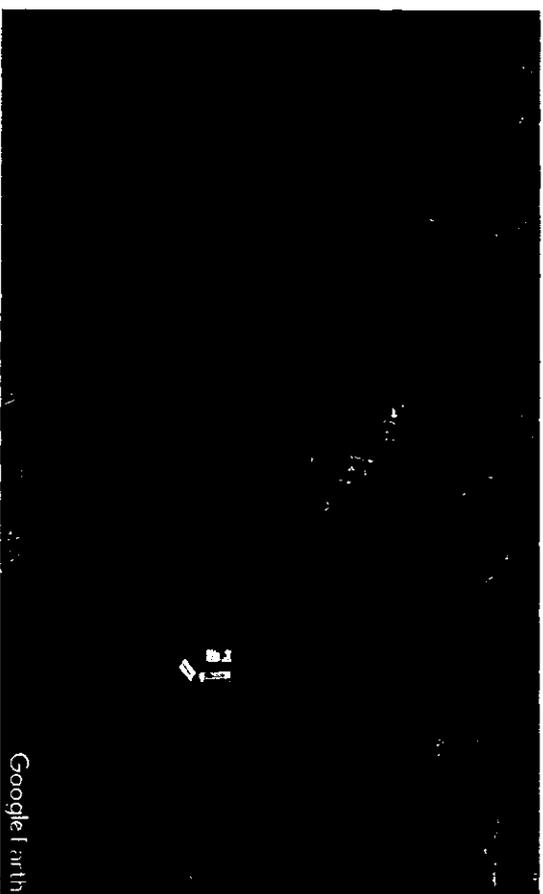


Figure 22 : Délimitation des zones A (contour rouge) dans le secteur du Mas Liras / Source : Google Earth, Urban Projects

Par ailleurs, dans une perspective de redéfinition des besoins pour assurer le développement urbain futur de la commune (logements et activités économiques), le réinvestissement d'espaces déjà artificialisés et tout particulièrement de l'ancienne carrière Vails doit être privilégié. En effet, les espaces agricoles sont peu nombreux dans la commune, leur conservation dans la mesure du possible est nécessaire au maintien et au développement des exploitations agricoles existantes et futures. Dans cette optique, la zone 3AU d'En Cavailles doit être questionnée et son besoin pour le développement économique à moyen terme (horizon 2030) démontré pour ne pas contribuer à accélérer la déprise agricole sur ces terrains.

c. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La consommation d'espace a été étudiée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Elle varie assez significativement selon le type d'espace consommé : habitat, activités, équipements, voiries... Elle varie également en fonction des espaces consommés considérés pour les voiries : les espaces imperméabilisés et équipements liés tel que les bassins de rétention (valeur minimale) ou l'ensemble des espaces défrichés pour la réalisation de la voirie

(valeur maximale). Les deux variantes ont été analysées afin d'avoir un regard exhaustif et de mesurer l'incidence indirecte de la création de voirie sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Comme le montrent les tableaux ci-dessous, la consommation foncière liée à l'urbanisation de la commune est modérée au regard de son rôle de pôle structurant à l'échelle du SCoT mais aussi de son attractivité résidentielle et économique. Les infrastructures routières, la déviation de la RD900 et dans une moindre mesure l'élargissement de l'autoroute A9 sont à l'origine de 28% à 49% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis 2011. La relocalisation des activités de la carrière en limite avec Saint-Jean-Pla-de-Corts est quant à elle à l'origine d'environ 16% à 23% de la consommation foncière. Ainsi, la part de la consommation foncière liée à l'habitat est de 19% à 30%, dont une partie (0,2%) est observée dans le tissu urbain existant et ne concerne pas des espaces strictement naturels, il s'agissait d'espaces anthropisés à dominante naturelle mais régulièrement entretenus (désherbage, débroussaillage...).

La consommation d'espace liée aux logements, activités et équipements se fait principalement en extensions d'urbanisation sur des espaces naturels. Cela est dû à une maîtrise du développement et de l'étalement urbain qui accorde beaucoup d'importance à une urbanisation rationnelle et proportionnée aux besoins. En d'autres termes, la nécessité de recourir à des extensions d'urbanisation est justifiée par l'absence de capacité constructive dans le tissu existant.

Ainsi, cette analyse démontre le caractère vertueux de la commune dans sa lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (les aménagements routiers et la carrière sont à l'origine d'une part significative de recul des espaces naturels, agricoles et forestiers). Cette dynamique doit au moins être maintenue afin de favoriser le réinvestissement des tissus urbains ou artificialisés.

Les cartographies ci-après présentent une synthèse à l'échelle de la commune de la consommation d'espace selon le type d'espace consommé, le type de consommation et la vocation des terrains consommés. En annexe, est présenté le détail cartographique de cette consommation par quartier.

Au regard du SCoT approuvé le 2 mars 2020, a consommation foncière en extension pour le développement de l'habitat (incluant les espaces verts, les voiries et réseaux divers associés), d'activités artisanales et commerciales et de petits équipements associés, et pour la réalisation de grands équipements, est limitée à 16 hectares en variante basse et 22 hectares en variante haute.

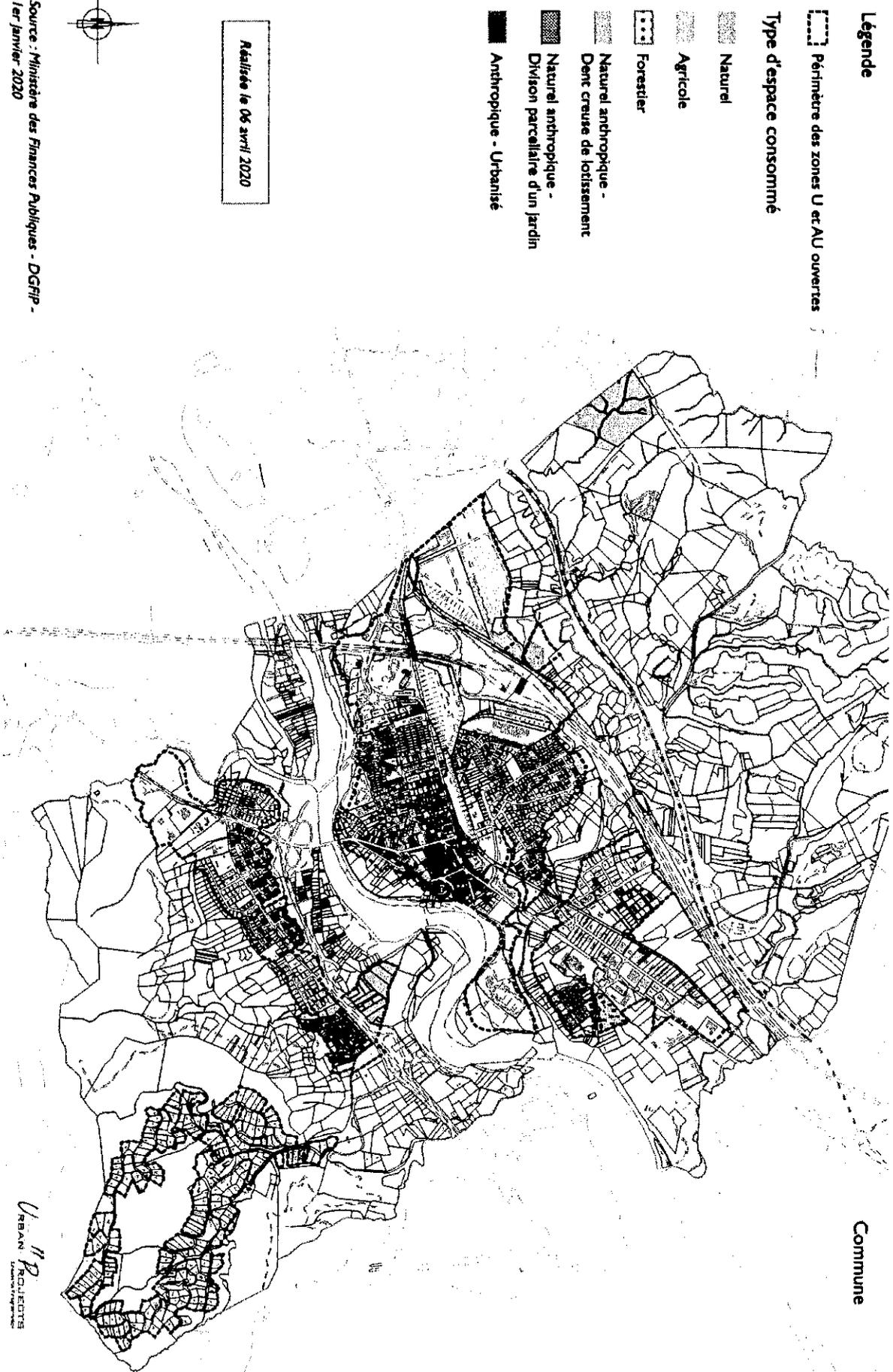
Nature du sol	Valeur minimale (en ha)	Valeur maximale (en ha)
Naturel	36,1	39,67
Agricole	4,98	10,49
Forestier	4,12	14,39
Naturel anthropique - dent creuse urbaine	1,02	1,02
Naturel anthropique - division de jardin urbain	0,06	0,06
Anthropique - renouvellement urbain	0,27	0,27
TOTAL	46,56	65,89

Nature du sol	Valeur minimale (en ha)						TOTAL
	Logements	Activités	Equipements	Routes	Autre (centrales)		
Naturel	16,41	0,13	1,93	7,01	10,63		36,11
Agricole	1,48	0,00	0,83	2,67	0,00		4,98
Forestier	0,78	0,00	0,00	3,34	0,00		4,12
Naturel anthropique - dent creuse urbaine	0,74	0,28	0,00	0,00	0,00		1,02
Naturel anthropique - division de jardin urbain	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00		0,06
Anthropique - renouvellement urbain	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00		0,27
TOTAL	19,74	0,40	2,76	13,02	10,63		46,56

Nature du sol	Valeur maximale (en ha)						TOTAL
	Logements	Activités	Equipements	Routes	Autre (centrales)		
Naturel	16,41	0,13	1,93	10,57	10,63		39,67
Agricole	1,48	0,00	0,83	8,17	0,00		10,49
Forestier	0,78	0,00	0,00	13,61	0,00		14,39
Naturel anthropique - dent creuse urbaine	0,74	0,28	0,00	0,00	0,00		1,02
Naturel anthropique - division de jardin urbain	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00		0,06
Anthropique - renouvellement urbain	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00		0,27
TOTAL	19,74	0,40	2,76	32,35	10,63		65,89

Nature du sol	Extension		Densification sur terrain nu		Division parcellaire		Renouvellement urbain		Autre		Total	
	Vmin	Vmax	Vmin	Vmax	Vmin	Vmax	Vmin	Vmax	Vmin	Vmax	Vmin	Vmax
Naturel	15,78	15,78	2,04	2,04	0,00	0,00	0,00	0,00	18,25	21,85	36,06	39,67
Agricole	1,78	1,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,21	8,71	4,98	10,49
Forestier	0,78	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,34	13,61	4,12	14,39
Naturel anthropique - dent creuse urbaine	0,00	0,00	1,02	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	1,02
Naturel anthropique - division de jardin urbain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06
Anthropique - renouvellement urbain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,27	0,00	0,00	0,27	0,27
TOTAL	18,33	18,33	3,06	3,06	0,06	0,06	0,27	0,27	24,79	44,17	46,51	65,89

Tableau 1 : Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2011 à 2020 / Source : Urban Projects



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020

Figure 24 : Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2011 à 2020 par type de sol - valeur minimale / Source : Urban Projects

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

Type de consommation d'espace

Extension

Densification - terrain nu

Renouvellement urbain

Autre (routes, carrière...)

Commune



Révisé le 06 avr/ 2020

Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er Janvier 2020

Figure 26 : Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2011 à 2020 par type de consommation - valeur minimale / Source : Urban Projects



PLU

LE BOULOU EL VOLO

Evulation du PLU (Arc. L.153-27)

- Légende**
- ▭ Périmètre des zones U et AU ouvertes
 - ▭ Vocation des espaces consommés
 - Logement
 - Activité
 - Equipement/Espace public
 - Route
 - Autre

Révisé le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFIP - 1er janvier 2020

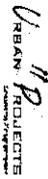


Figure 28 : Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2011 à 2020 par vocations - valeur minimale / Source : Urban Projects



5. L'équilibre entre les besoins en matière de mobilité ;

a. Les déplacements routiers

La déviation de la commune par la RD900 a été achevée peu après l'approbation du PLU. Elle a permis de désengorger la ville d'un flux important de véhicules en transit : près de 7 760 véhicules en moyenne journalière annuelle (dont 6,2% de poids-lourds) et près de 9 000 véhicules en moyenne journalière estivale.

Le réseau viaire primaire de la ville est calibré et de qualité. Il n'appelle pas d'observation particulière si ce n'est dans la ZAE d'En Cavallies. En effet, dans cette partie de la ville, l'ancienne RD900 connaît une dégradation de son revêtement entre le giratoire Modest Sabaté et La Valmagne, notamment en raison du fort trafic routier passé. Des travaux de réfection sont nécessaires à court ou moyen terme. Toujours dans la ZAE, la principale difficulté rencontrée ici est le manque de perméabilité de la zone avec l'ancienne RD900. Au moins deux nouveaux carrefours seraient nécessaires sur l'ancienne RD900 pour décharger la rue d'En Cavallies du trafic routier local et anticiper une desserte équilibrée des développements urbains futurs à l'est (collège, zone 2AU). Ces carrefours permettraient une meilleure répartition des flux. Des réservations pourraient être inscrites dans le PLU pour permettre ces aménagements. À terme, le fonctionnement général du quartier d'En Cavallies sera amélioré et son attractivité maintenue.

Toujours dans la ZAE d'En Cavallies, une seconde contrainte majeure émerge : un seul franchissement de la voie ferrée est actuellement possible au sud-ouest de la ZAE. Cette situation favorise la concentration des flux routiers au sud de la zone et est un frein au développement de l'activité, notamment pour des activités de logistique qui exigent une desserte routière de qualité. La création d'un nouvel ouvrage de franchissement de la voie ferrée mérite donc d'être étudiée, en lien avec le développement futur de la zone 3AU.

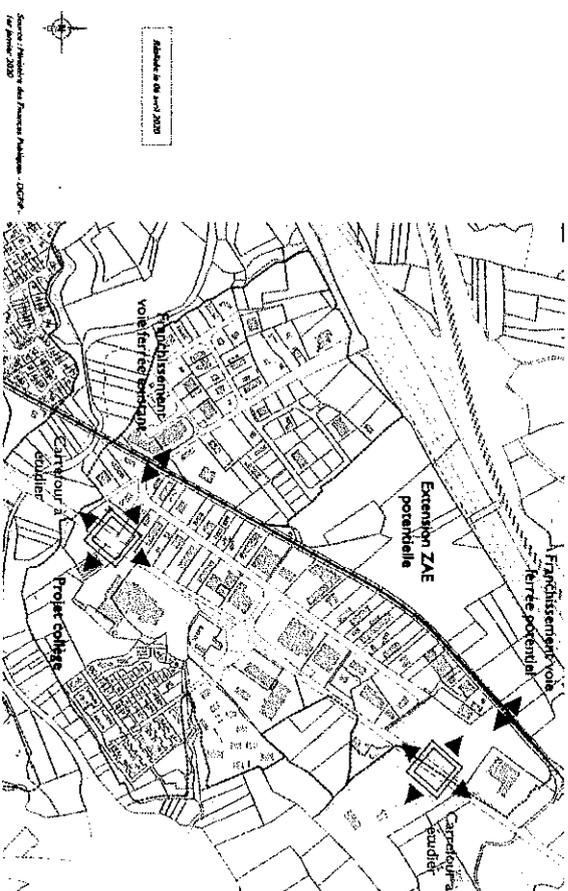


Figure 32 : Une desserte de la ZAE contraignante / Source : Urban Projects

Par ailleurs, soulignons que la commune et le département des Pyrénées-Orientales ont financé et aménagé une aire de covoiturage multimodale (arrêt de car et parking vélo) au droit du rond-point de l'Ordre National du Mérite, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A9 et au carrefour de grands axes routiers du département (RD115, RD618 et RD900). Cet aménagement participe ainsi à répondre aux besoins diversifiés de mobilité routière individuelle.

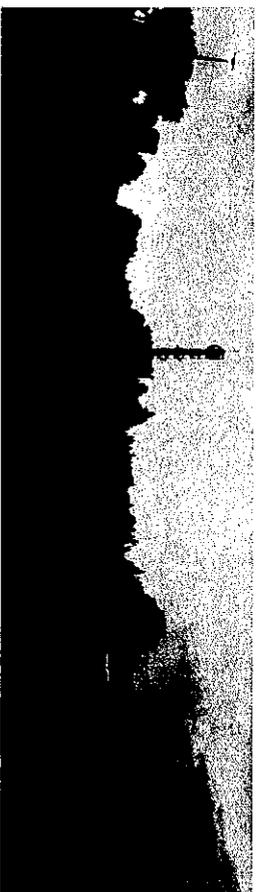


Figure 33 : Aire de covoiturage à l'échangeur de l'A9 / Source : Urban Projects VE

Catalogue française et espagnole traversant notamment Le Boulou, Céret, Amélie-Bains, Olot (réserve naturelle de la zone volcanique de la Garrotxa), Girona, Palafrugell, l'Escala, Empuriàbrava, La Jonquera et Le Perthus).

Une réalisation majeure prévue au PADD n'a pas été réalisée : la liaison entre *Lo Rascluse* et le centre-ville. La réalisation de cet aménagement est sans doute à maintenir tant elle améliorera les conditions d'accès au centre-ville, ses commerces services et équipement (notamment scolaire) pour une partie des habitants actuels et futurs du quartier de *Lo Naret*. Le coût et le temps de réalisation des études techniques et environnementales, le temps d'obtention des autorisations administratives, les contraintes techniques, écologiques et les risques ainsi que le poids financier que représente la création d'une passerelle au-dessus du Tech sont autant de facteurs qui n'ont pas permis la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Pour autant, la commune doit poursuivre ses actions en faveur de la concrétisation de ce projet.

Le cheminement doux reliant *Lo Naret* aux terres et au casino n'est pas suffisant pour répondre aux besoins des touristes principalement. Il est nécessaire d'étudier les possibilités d'un aménagement doux en site propre et identifiable pour améliorer les échanges avec le centre-ville. Pour cela, la commune pourrait avoir recours à des emplacements réservés.



Figure 35 : Cheminement doux insuffisant aux terres / Crédit photos : Urbain Projects YE

Des améliorations pourraient être apportées dans certains secteurs sans que toutefois cela ne nécessite de réaliser des acquisitions foncières par la commune. En particulier, dans le quartier du *Mas Blanc*, la place du cycliste est peu marquée. Une nouvelle organisation des espaces publics de voirie pourrait être faite afin de créer des bandes ou pistes cyclables sur les principales voies du quartier connectant avec le centre-ville : la rue du *Mas Descal*, la rue de *Valmanya* et l'avenue *Léon-Jean Grégory* pourraient être prioritairement ciblées. Ces nouveaux

aménagements seraient également source de renouvellement pour ce quartier historique développé à partir des années 1970.

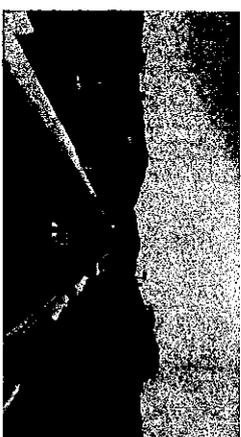


Figure 36 : Un potentiel de renforcement des cheminements doux rue du *Mas Descal* (à gauche) et rue de *Valmanya* (à droite) / Crédit photos : Urbain Projects YE

L'absence d'une couverture totale du quartier des *Chartreuses* par des itinéraires de mobilités douces n'est pas de nature à porter atteinte à l'équilibre des besoins en matière de mobilité, de même que l'absence d'une desserte en transport en commun. En effet, la topographie et l'éloignement significatifs des habitations par rapport aux aménités n'ont pas à la pratique de la marche à pied et du vélo au quotidien. La faible fréquentation des voies du quartier assure une sécurité pour les rares piétons.

d. Le bilan des emplacements réservés

Différents emplacements réservés concernant l'aménagement de voirie et cheminements doux ont été mis en place dans le PLU. Toutes les acquisitions ne semblent pas avoir été réalisées par la commune, seule destinataire des réservations inscrites au PLU :

- La réservation n°2 demeure nécessaire pour améliorer la desserte interne du quartier dans une optique de densification de l'ilot du *Camps de l'Ère* comme vu précédemment ;
- La réservation n°4 demeure en partie nécessaire sur la portion longeant les commerces et *Les Sénorials*. Au-delà, la desserte de la zone 2AU peut être organisée dans les OAP pour plus de souplesse dans le positionnement et le dimensionnement des aménagements vrais : l'emplacement réservé n°4 termine en impasse sur l'ancienne carrière ce qui ne présente pas d'intérêt ni une vision de développement à plus long terme de cet espace délaissé ;

III. La qualité urbaine, architecturale et paysagère. notamment des entrées de ville

1. La qualité urbaine et architecturale

L'urbanisation par opérations d'ensemble permet de garantir la qualité urbaine et architecturale des nouvelles extensions urbaines de la ville. Le règlement, bien que peu prescriptif ou restrictif sur les aspects extérieurs des constructions joue pleinement son rôle. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également eu une portée essentielle, elles ont permis d'imposer aux aménageurs des exigences minimales sur la qualité de la conception urbaine et paysagère des quartiers.

Aucune évolution du PLU n'est à envisager pour renforcer la prise en compte de la qualité urbaine et architecturale bien que des compléments de prescriptions et règles dans les OAP et le règlement soient possibles.

2. La qualité paysagère

a. La valorisation des paysages agricoles

Les paysages agricoles sont peu voire pas visibles depuis les principaux axes routiers de la commune, y compris depuis l'autoroute A9. Leur mise en valeur à des fins touristiques pour les randonnées est toutefois assurée. Le PLU pourrait renforcer cette valorisation en réglementant plus fortement l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions en zone A, notamment pour éviter un mitage des espaces agricoles par du bâti.

b. La valorisation des paysages naturels

Hormis l'exploitation de la carrière, les paysages naturels de la commune sont préservés de constructions et autres installations parasites dans le paysage. Les perspectives ouvertes sur les Aspres et les Albères sont maintenues et mise en valeur dans les aménagements urbains.

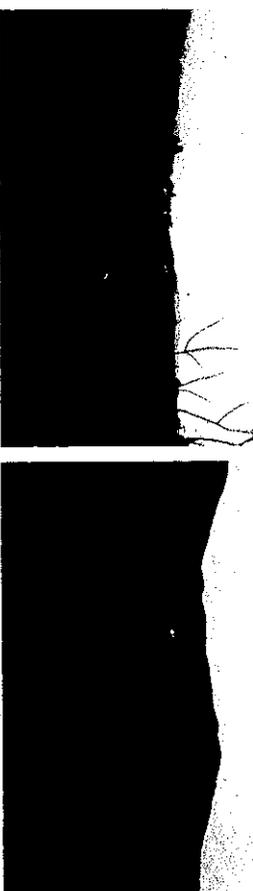


Figure 37 : Paysages naturels vus depuis le plateau sportif : la vallée du Tech et les Albères / Source : Urban Projects VE

La voie verte reliant Le Boulou à Saint-Jean-Pla-de-Corts qui était une des ambitions du PADD permet de mettre en valeur les paysages naturels fluviaux en traversant la ripisylve du Tech. Différents sites du cœur de ville sont situés en balcon sur le Tech et ouvrent des vues sur les espaces fluviaux et les massifs. Certains de ces espaces méritent néanmoins d'être mieux valorisés, notamment depuis la rue Neuve.



Figure 41 : Vues sur le village depuis les abords de la MJC / Source : Urban Projects YE

La prise en compte de la qualité des paysages doit continuer à guider les projets communaux, dans les requalifications d'espaces urbains existants comme dans les futurs projets de développement

3. La qualité des entrées de ville

Les orientations et objectifs en faveur de la qualité paysagère inscrits au SCoT Littoral Sud affirment, comme le PADD du PLU de Le Boulou, la volonté et la nécessité de valoriser les entrées de ville et du territoire.

Le Boulou est une des principales portes d'entrée du territoire du SCoT depuis la RD900 et l'autoroute A9. Pour le SCoT, il s'agit de valoriser les entrées du territoire selon la singularité des lieux, en protégeant les éléments structurants, en mettant en valeur le patrimoine et les vues remarquables. Pour le PLU (PADD), il s'agit de « travailler les entrées dans les secteurs concernés lors des ouvertures à l'urbanisation ».

a. Entrée de ville nord – RD900

Principale porte d'entrée du territoire du SCoT et de la commune, l'entrée de ville nord par l'ancienne RD900 est stratégique dans la desserte du territoire et dans ses relations avec l'extérieur.

Le PADD identifie cet axe routier dans les entrées de ville à travailler, depuis le *Cornec de la Canavera* jusque dans le cœur du village (rue Arago). Une portion fut déjà requalifiée entre le giratoire Modest Sabaté (ZAE d'En Cavallès) et le centre-ville. Ce tronçon est traité qualitativement sur le plan paysager et urbain et dispose de liaisons douces (voie cyclable) sur une partie du linéaire. Le SCoT prend acte de la qualité des aménagements et n'appelle à aucun travail supplémentaire de valorisation entre le giratoire Modest Sabaté et le cours d'eau de *La Valmagne*. De *La Valmagne* au cœur de ville, le SCoT invite néanmoins à requalifier la RD900 et à embellir le paysage des routes. Le contexte très urbain de cette portion limite les capacités d'aménagements. En y regardant de plus près, la portion comprise entre l'allée des Lauriers et la rue Arago est la seule à mériter un renforcement de la qualité paysagère :

- en réorganisant la voirie pour accorder plus de place aux piétons et cyclistes et au végétal (plantation d'arbres...);
- en développant les règles d'aspect extérieur des constructions dans le règlement du PLU pour assurer la qualité architecturale et l'intégration des éléments parasites en façades dans les constructions où les espaces non visibles depuis la rue (climatiseurs...);
- en élaborant un règlement de publicité pour éviter la surenchère d'enseignes qui nuisent à la qualité des paysages urbains.



Figure 42 : Entrée de ville de la RD618 au Clos des Bois avant et après urbanisation / Source : Google Street View



Figure 43 : Un recuil des constructions qui devrait favoriser le maintien des vues ouvertes / Source : Google Street View

- commercial « Biocoop », modernisation de l'hypermarché Intermarché...
 - une extension de la ZAE d'En Cavailès sur près de 4 hectares : le PAE d'En Cavailès développé par la Communauté de Communes du Vallespir a permis d'offrir une nouvelle offre fondère pour les entreprises et ainsi contribué à maintenir et diversifié les activités (chambre funéraire, centre de formation professionnelle...). De nombreux lots sont encore disponibles ;
 - les activités du *Distripport* se sont maintenues malgré la menace de fermeture de l'autoroute ferroviaire Le Boulou – Calais, une partie des espaces de stockage des véhicules a pu être couverte par des ombrières photovoltaïques ;
 - le centre-ville a conservé son dynamisme et sa vitalité notamment du fait d'une maîtrise des implantations commerciales en périphérie de la ville, mais aussi de l'activité touristique qui permet de soutenir les petits commerçants.
- Certains objectifs et certaines capacités offertes par le PLU approuvé en 2011 n'ont pas été atteints ou semblent avoir été surestimés :
- l'activité thermale, composante de l'économie et du tourisme, n'a pas connu de redynamisation significative ces dernières années pour booster l'attractivité et l'activité. Un développement d'activités complémentaires aux thèmes à destination des curistes pourrait s'envisager afin de soutenir ce secteur économique et influencer sur la fréquentation des commerces de la ville.
 - les nombreux lots disponibles dans l'extension de la ZAE d'En Cavailès démontrent que l'offre foncière est, soit inadaptée aux besoins des entreprises locales, soit surdimensionnée au regard des besoins locaux. L'extension à plus long terme de la ZAE tel qu'envisagé avec la zone 3AU interroge donc sur la programmation économique à définir. Le projet d'extension de la ZAE d'En Cavailès doit donc être réétudié au regard des nouvelles données économiques du territoire. Une étude de développement de la ZAE d'En Cavailès doit être menée courant 2021 par la CCV en vue d'étudier le potentiel d'extension du *Distripport* sur la zone 3AU d'En Cavailès ;

- comme pour la ZAE d'En Cavailès, l'absence d'urbanisation de la zone 3AU prévue au nord du *Distripport* pour son développement interroge sur sa pertinence au regard des besoins et perspectives de développement.

La restructuration ou amélioration des espaces existants du *Distripport* est un sujet crucial pour les prochaines années. En effet, la base de vie de l'élargissement de l'autoroute A9 est située dans le *Distripport* coté Saint-Jean-Pla-de-Corts. Une fois les travaux achevés, rien ne permet d'envisager un maintien des activités et tout ou partie sur le site. Une importante emprise foncière pourrait ainsi être libérée pour l'accueil de nouvelles activités ou le développement de celles existantes. La restructuration du *Distripport* doit être travaillée à l'échelle intercommunale par la Communauté de Communes du Vallespir qui doit récupérer la gestion du site après dissolution du syndicat mixte dans le cadre de sa compétence obligatoire « Développement économique ».

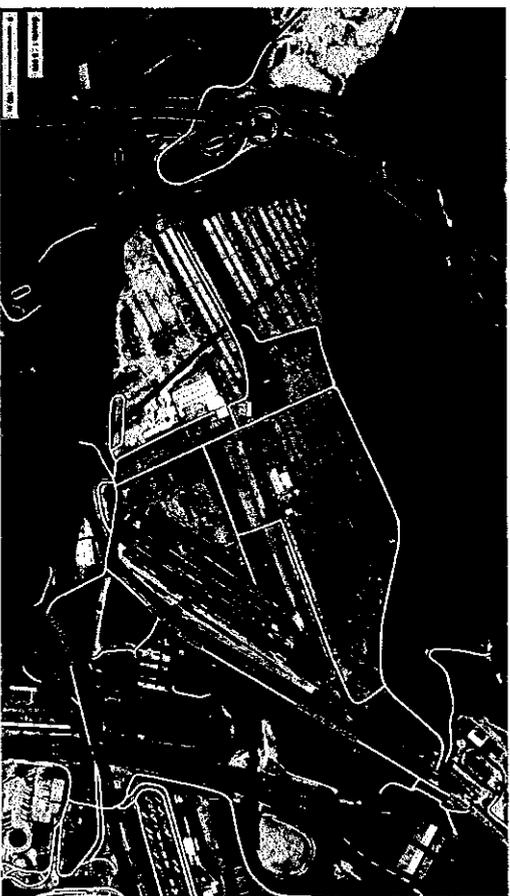


Figure 45 : Site du *Distripport* à fort potentiel de restructuration / Source : geoportail.gouv.fr

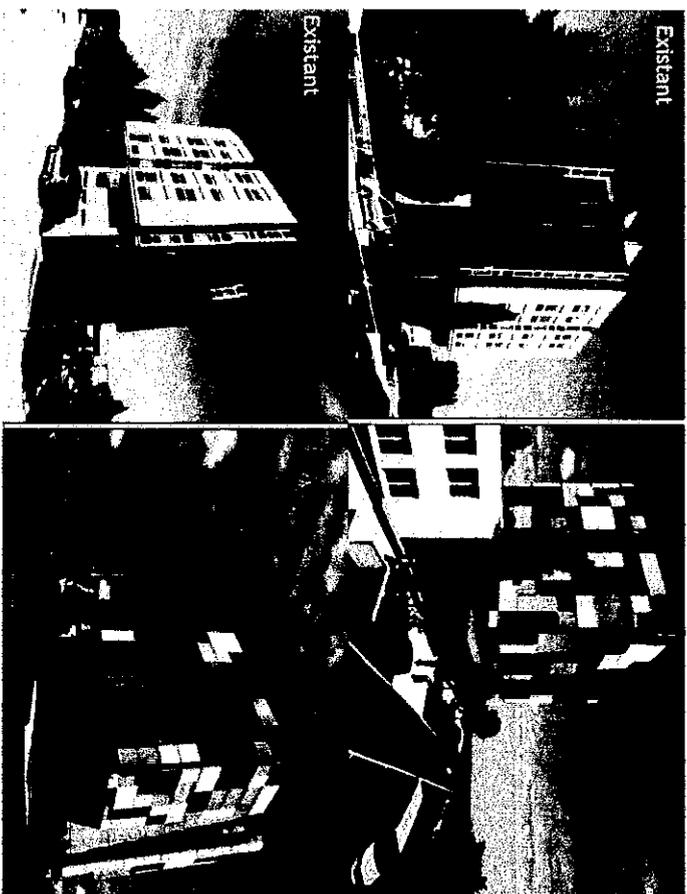


Figure 48 : Projet de réhabilitation de la tour du Distripport (en haut, façades ouest et sud ; en bas, façades sud et est) / Source : Archi Concept

L'ancienne déchetterie intercommunale n'a pas encore été revalorisée. Aucun projet n'est à ce jour connu. À terme, ce foncier pourrait servir d'extension de la plateforme poids-lourds du Syndicat Mixte de l'Autoport en charge de la gestion et du développement du Distripport.

Le pôle d'équipement de la piscine a été restructuré et revalorisé. Une nouvelle aire de stationnement a été aménagée rue Ronsard au printemps 2019 afin de permettre l'accueil du public de la piscine, du tennis et de la crèche La Pinède.

En centre-ville, l'ancienne Mairie a connu d'importants travaux de modernisation intégrant le développement de nouveaux équipements et services publics. Des démolitions ont été nécessaires pour offrir un bâtiment moderne qui abrite la Maison de l'Eau et de la Méditerranée (MEM), « elle a pour vocation une prise de conscience de la préservation vitale de nos ressources, ainsi qu'une valeur ajoutée au développement touristique et économique de notre cité et de notre

territoire » peut-on lire sur le site internet de la MEM. Dans le même temps et face à la MEM, l'office de tourisme a pris place dans une bâtisse adjacente entièrement rénovée (ancienne boulangerie). Au-delà de ces équipements, c'est un nouvel espace public plus grand et plus qualitatif qui a pu voir le jour. En revanche, aucun aménagement ou nouvel équipement n'a été implanté près de la Mairie. La question du devenir de cet espace se pose : les besoins en équipements public de la commune semblent satisfaits à court terme et les besoins en espaces verts, tout particulièrement dans le centre historique densément bâti, semblent être satisfaits par les aménagements dans le lit du Tech. Ainsi, cette parcelle attenante à la mairie pourrait être mobilisée pour créer de nouveaux logements en cœur de ville (logements libres, logements sociaux, hébergement pour personnes âgées...). Enfin, sur les rives du Tech, la commune a entièrement aménagé un nouvel espace vert public de quartier entre la rue Fontaine Lauze et la MJC, ainsi qu'une nouvelle aire de stationnement pour répondre aux besoins des riverains de plus en plus forts.



Figure 49 : Espace non aménagé à côté de la Mairie / Source : Urban Projects YE

Rue du Mas Descals, différents aménagements ont été réalisés sur ce qui semble être, à première vue, une dent creuse dans le tissu bâti. Il s'agit en effet d'une propriété communale qui, ces dernières années, a été partiellement aménagée avec une aire de jeux pour enfants et deux bouledromes. Au cœur du quartier du Mas Blanc, ils sont les seuls à permettre de favoriser la création d'échanges et liens sociaux entre les riverains qui, jusque-là, étaient écartés des lieux de sociabilité de la ville. Toutefois, les capacités d'aménagement sont encore importantes, notamment pour un espace vert structurant. Pour autant, au vu de l'emprie significative, la commune pourrait également s'orienter sur la réalisation d'un lotissement communal sur une partie des terrains et dont la vente participerait au financement des espaces et équipements publics futurs.

Le principal enjeu pour la commune consiste à accueillir un collage sur des terrains déjà en sa possession au sud de la ZAE d'En Cavailles et de permettre sa connexion aux principaux équipements sportifs sur la rive opposée de La Vallmagne.

3. Une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Cette répartition équilibrée est assurée, tel que le PADD l'a affirmé. Le PLU approuvé en 2011 a permis de renforcer cette répartition sur le territoire en :

- affirmant le rôle économique de la ZAE d'En Cavailles au nord-est dont les vocations sont multiples (commerces, services, artisanat, transport...);
- permettant l'extension de la ZAE avec le PAE d'En Cavailles porté par la Communauté de Communes du Vallespir ;
- en affirmant la caractère économique et logistique du *Distribort* tout en permettant de nouvelles activités de commerces et services pour développer l'offre à la population à l'ouest du centre-ville ;
- en protégeant la vocation économique autour des themes et du casino ;
- en permettant le développement d'un quartier mixte habitat/activités au *Clos des Bois* ;
- en préservant les activités du centre-ville et en agissant par diverses actions pour sa vitalité et son dynamisme (navette gratuite, piétonisation, valorisation des espaces publics, animations...).

À ce jour, l'absence de commerces et services de proximité à *Lo Naret* du fait de locaux commerciaux restés vacants en rez-de-dchaussée des immeubles collectifs du *Clos des Bois* crée un léger déséquilibre. Ce déséquilibre n'est pas un obstacle dans le quotidien de la population du fait de la bonne accessibilité, principalement routière, aux activités du centre-ville et d'En Cavailles mais aussi à des territoires extérieurs (Le Perthus, Céret, Argelès-sur-Mer...). Mais cette vacance commerciale, qui semble s'installer durablement dans le temps, n'offre pas une vitrine valorisante pour la commune et pose légitimement la question de la pertinence de poursuivre le développement résidentiel dans cette partie de la commune en l'absence de commerces, services et équipements de proximité : le quartier *Le Clos des Bois* est à 2,2 km du centre-ville de Le Boulou, soit environ 25 minutes de marche et 10 minutes de vélo. Même si les liaisons douces sont suffisantes, il semble préférable de préférer, à terme, un repositionnement des quartiers résidentiels à proximité des espaces économiques existants.

4. La production de logements

a. La dynamique du logement

L'un des objectifs poursuivis par ce bilan est d'appréhender si la demande en logement est pourvue. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est fixé comme première orientation de diversifier l'habitat permanent afin de retenir ces habitants et d'en accueillir de nouveaux. Pour cela, il a été convenu que la commune se doit d'agir sur sa capacité à fournir un habitat de qualité et diversifié répondant aux demandes de toutes les catégories de population tout en maîtrisant l'étalement urbain.

ORIENTATION 1

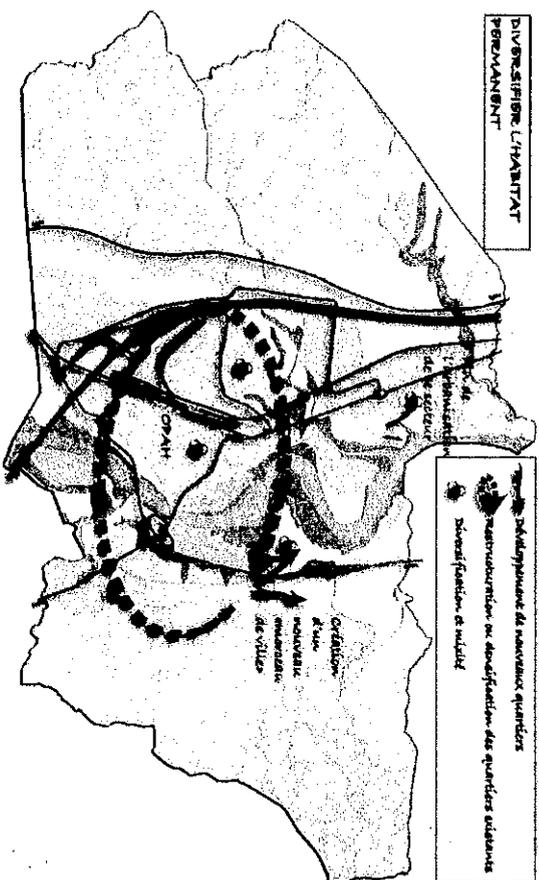


Figure 54 : Représentation graphique de l'orientation 1 du PADD du PLU de Le Boulou

Les données INSEE issus des derniers recensements de 2011 et 2016 (au 1^{er} janvier de chaque année) montrent une croissance générale du parc de logements sur cette période : le parc de logements est passé de 3 329 à 3 488 logements en 5 ans (+159), soit un rythme soutenu de production de 32 logements par an en moyenne. Cette production correspond essentiellement à deux opérations d'envergure :

- Les *Séniories* au sud de la ZAE d'En Cavallières qui accueille près de 53 logements ;
- Le Clos des Bois dans le quartier de Lo Naret dont il est prévu, à terme, 174 logements maximum.

D'autres logements ont pu être construits dans cette période 2011-2016 dans le tissu bâti, en densification de terrain déjà bâti, complètement de dent creuse voire renouvellement urbain comme dans la rue des Pyrénées.

La base de données Sit@del nous renseigne sur la production de logements dans la commune par année, jusqu'à octobre 2020 (Cf. tableau ci-après). Les données recueillies par Sit@del sont cohérentes avec les données INSEE, +161 logements de 2011 au 31 décembre 2015, hors 2013 qui n'est pas renseignée (soit 32,2 logements par an en moyenne). De janvier 2016 à octobre 2020, la production de logements est davantage soutenue, +227 logements en un peu moins de 5 années pleines soit près de 47 logements en moyenne par an. La hausse du nombre de permis de construire en 2020 est notamment liée aux premières autorisations délivrées sur le secteur de La Rasclouse.

Année	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements autorisés
2011	5	1	12	0	18
2012	3	30	24	0	57
2013*					
2014	20	8	0	0	28
2015	10	2	46	0	58
2016	20	1	22	0	43
2017	14	1	0	0	15
2018	19	18	0	0	37
2019	28	13	10	9	60
2020**	53	0	6	13	72
Total	172	74	120	22	388
2011-2015	38	41	82	0	161
2016-2020	134	33	38	22	227

* Absence de données Sit@del
** Données jusqu'à octobre 2020

Tableau 2 : Bilan de la production de logements dans la commune de 2011 à 2020 / Source : Sit@del

Le bilan d'application du SCoT Littoral Sud sur la période 2014-2019 fait néanmoins le constat que « les autorisations sont peu dynamiques sur le bipôle

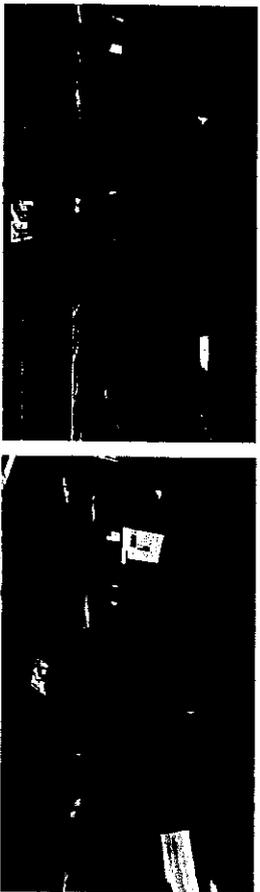


Figure 55 : Logements sociaux au Clos des Bois / Source : Google Street View

D'après les données de l'INSEE, le nombre de logements sociaux a augmenté entre 2011 et 2016, passant de 146 (5,6% du parc des résidences principales) à 185 (6,7% des RP). En 2016, 471 personnes étaient logées dans un logement social, soit environ 8,4% de la population communale.

L'intégration d'une clause de mixité sociale dans le PLU pour les opérations urbaines les plus conséquentes pourraient s'avérer nécessaire pour renforcer la cohérence du PADD avec le règlement. Mais aussi dans une optique d'assurer à terme le respect de la compatibilité du Plu avec le SCoT approuvé en mars 2020 qui prescrit « un objectif de production de logements sociaux de 20% dans les principales opérations de développement urbain des communes de plus de 3 000 habitants » et « un objectif de 20% de logements en accession aidée dans la programmation des communes de plus de 3 000 habitants, en développant au choix PSLA (Prêt Social Location-Accession) ou lotissements communaux ».

Ainsi, s'avère nécessaire l'instauration d'une clause de mixité sociale ou la mise en place d'autres outils pour la réalisation de logements sociaux (emplacement réservé...) pour favoriser l'accès au logement des personnes les plus modestes et la mixité sociale sur l'ensemble de la commune et privilégier une offre équilibrée et répartie en logements sociaux.

C. Les logements pour personnes âgées

Le PADD posé le constat suivant à l'approbation du PLU : « Le regard sur les tranches d'âge indique qu'après un relatif vieillissement en 1990-1999, les tranches d'âge les plus jeunes sont en hausse ». Les nouvelles données INSEE issues des recensements de 2011 et 2016 témoignent d'une nouvelle augmentation de la population âgée de plus de 60 ans, et plus particulièrement encore les 75 ans et plus. La question d'un logement adapté à cette catégorie de la population se

pose donc de la même façon en 2020 qu'en 2011. Ce constat est partagé par le SCoT à l'échelle de l'ensemble du territoire ce qui conduit à un objectif circonstancié : « les tendances lourdes étant au vieillissement de la population et à son maintien à domicile, il est nécessaire de développer les structures de type « Résidence Services Séniors » à taille humaine ainsi que des collectifs T2-T3 adaptés aux handicaps, et de déployer des politiques d'aide au maintien à domicile par l'accessibilité du logement ».

La résidence Les Séniories répond à l'objectif de mixité résidentielle défini dans le PADD du PLU, mais aussi à l'objectif d'équilibre social de l'habitat du SCoT Littoral Sud qui demande à ce que « les communes cherchent à offrir les conditions de développement d'une offre à destination des séniors (EHPAD, résidence séniors) ». La résidence prend place sur les terrains de la zone 1AUB ouverte par le PLU approuvée en décembre 2011, au sud de la ZAE d'En Cavailles et son pôle commercial dynamique (boulangeries, grandes surfaces alimentaires et spécialisées, services...). Ouverte en 2015, cette résidence a très vite connu un grand succès du fait de son concept adapté à une population âgée et autonome : logements de plain-pied, diversité de typologies et superficie de logement (du T2 au T4 de 50 à 106 m²), accessibilité aux PMR, extérieur et parking privatif, espace sécurisé et offre de services diversifiée (piscine chauffée, boulo-drome, animations, espaces communs...). Les 53 logements qui composent la résidence sont occupés et la demande toujours existante.

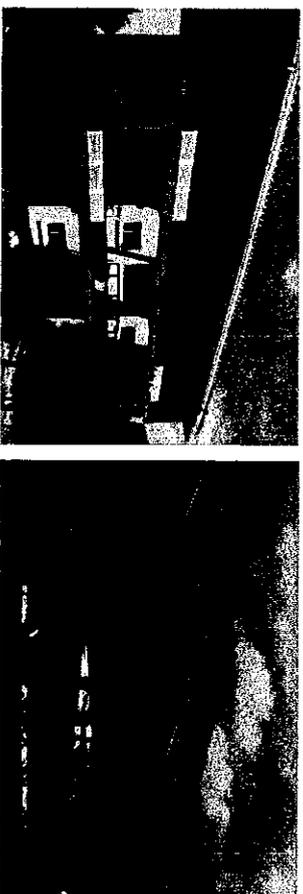


Figure 56 : Les Séniories / Crédit photos : Séniories

La commune dispose également d'une résidence autonome Le Stabulum dont la gestion est assurée par le Centre Communal d'Action Sociale. La résidence est située en cœur de ville, près du centre-ville très dynamique avec ses commerces et services divers. La résidence accueille des personnes autonomes et valides pour des séjours permanant dans un des 52 logements (49 studios et 3 T2). Diverses

V. La sécurité et la salubrité publiques

Conscient des enjeux de sécurité et de salubrité publique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte l'objectif de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre historique de la ville. Deux OPAH ont été mise en place par la Communauté de Communes du Vallespir :

- OPAH rénovation de façade dans toutes les communes de la CCV ;
- OPAH réhabilitation de l'habitat sur les centres urbains de Céret, Le Boulou, Maureillas-Las-Illas, Le Perthus, Reynes, Saint-Jean-Piade-Corts.

L'OPAH façade a un bilan assez positif dans la commune dans le périmètre où elle s'applique. On relève de nombreuses façades remises à neuf, ce qui participe à l'amélioration de l'habitat (meilleure étanchéité du bâti évitant l'humidité dans les logements notamment).

Le deuxième dispositif d'OPAH sur la réhabilitation des logements a été mis en place à l'automne 2019. Il n'est pas possible d'avoir un retour d'expérience suffisant pour évaluer l'efficacité de l'OPAH. Le périmètre d'intervention de cette OPAH est plus restreint que les façades et concerne essentiellement le cœur de ville de Le Boulou où sont potentiellement présent en plus grand nombre les logements et immeubles insalubres et/ou vacants. Les attendus de cette OPAH sont principalement l'amélioration des conditions de vie, la sécurité publique (éviter l'appartition de biens en péril) et la remise sur le marché de biens vacants. Les objectifs définis dans la convention est l'amélioration de 93 logements en 3 ans :

- Propriétaires occupants : 51 logements ;
- Propriétaires bailleurs : 18 logements ;
- Copropriétés dégradées : 24 logements.

Les objectifs du PLU sont donc poursuivis bien qu'ayant été tardivement mis en œuvre.

La poursuite des OPAH doit être soutenue, de même que la communication auprès des propriétaires concernés renforcée afin d'atteindre les objectifs fixés en réhabilitation de bâtis et logements.

VI. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

I. Les risques naturels

a. Le risque inondation

➤ Le Plan de Prévention des Risques inondations

Un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) a été approuvé le 14 novembre 1997 sur la commune. Le PPRI a été intégré au PLU, dans les annexes et liste des Servitudes d'Utilité Publique, ainsi que sur les plans de zonage à travers un sur-zonage. Le règlement du PLU fait également un renvoi au PPRI approuvé.

Les aménagements des zones à urbaniser IAUa et IAUc ont pris en compte l'existence de zones à risques identifiées au PPRI, tout particulièrement les zones rouges. Ces secteurs ont été préservés de l'urbanisation et accueille des ouvrages de gestion hydraulique pour l'opération Le Clos des Bois (IAUa) et une frange paysagère pour l'opération La Rasclöse (IAUc). L'aménagement de la zone IAUb par l'opération Les Sénioriales a également pris en compte le risque inondation en maintenant des espaces libres plantés dans les espaces inondables du PPRI.

Sur les autres zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé en décembre 2011, la superposition de zones à risques inondation se fait à la marge sur de faibles emprises. Excepté la zone 3AU d'En Cavailles qui est traversée par une zone à risque bleu. Le règlement rappelle l'existence de ce risque inscrit au PPRI mais, en l'absence d'OAP sur ce secteur, la prise en compte du risque reste modérée et mérite une attention toute particulière pour éviter d'exposer les biens et les personnes. En effet, une OAP permettrait de définir les conditions d'aménagement de la zone et de la prise en compte des zones inondables dans les partis d'aménagement pour une meilleure intégration du risque en amont des projets.

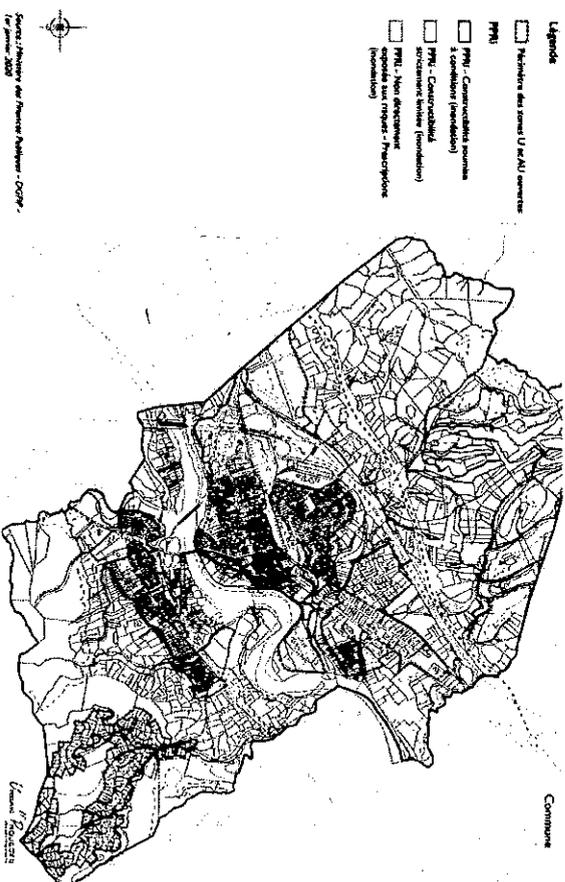


Figure 59 : Zonage du PPRI

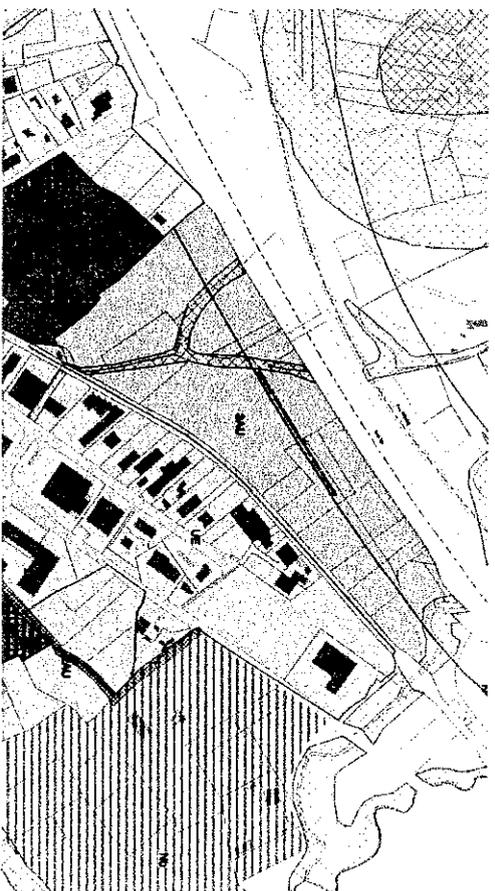


Figure 60 : Zonage du PPRI sur la zone 3AU d'En Cavailles / Source : PLU de Le Boulou



PLU

LE BOULOU EL VOLO

l'urbanisation nouvelle hors des zones à risques recensées (PPRI, cartographie de la directive inondation, atlas des zones inondables, études, etc.).

Le SCoT prescrit également de limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas réduire les capacités d'infiltration, ne pas augmenter le ruissellement et permettre la recharge des nappes. Le PLU ne prévoit pas de coefficient d'espace libre dans le règlement des zones U et AU permettant de répondre à cet objectif du SCoT.

Le PLU mériterait de renforcer la prise en compte des risques et des documents cadre, notamment le SCoT.

La prise en compte des risques inondation doit être renforcée dans le PLU, tant sur l'intégration du PPRI que de l'AZI. Cela peut se traduire par une adaptation des zones constructibles et de nouvelles règles permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

b. Le risque mouvement de terrain

Un Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmvt) a été approuvé le 14 novembre 1997 sur la commune. Le PPRmvt a été intégré au PLU, dans les annexes et liste des Servitudes d'Utilité Publique, ainsi que sur les plans de zonage à travers un sur-zonage. Le règlement du PLU fait également un renvoi au PPRI approuvé.

Pour autant, le risque mouvement de terrain et retrait et gonflement des argiles est insuffisamment traité dans le PLU, tout particulièrement dans le rapport de présentation. En effet, le site gouvernemental georisque recense 6 mouvements de terrains dans la commune par glissement, principalement dans le secteur des Chartrauses. En ce qui concerne le risque de retrait et gonflement des argiles, celui-ci n'est pas mentionné tandis que la commune est couverte par une zone d'aléa moyen (secteur d'En Cavallès, à l'est de la rue de la Valmanya) et une zone d'aléa faible qui couvre l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, à l'exception du secteur des Chartrauses.

Les risques mouvement de terrain et retrait et gonflement des argiles ne sont pas mentionnés dans le règlement du PLU, ce qui peut constituer une perte d'information pour la population, les constructeurs et les aménageurs. Ces deux risques méritent d'être présentés dans le règlement du PLU.

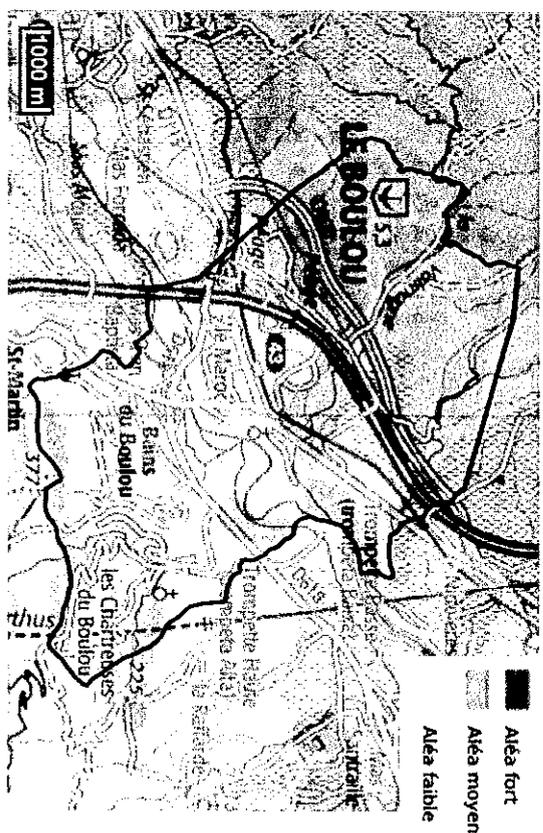


Figure 63 : Risque retrait et gonflement des argiles / Source : georisque.gouv.fr

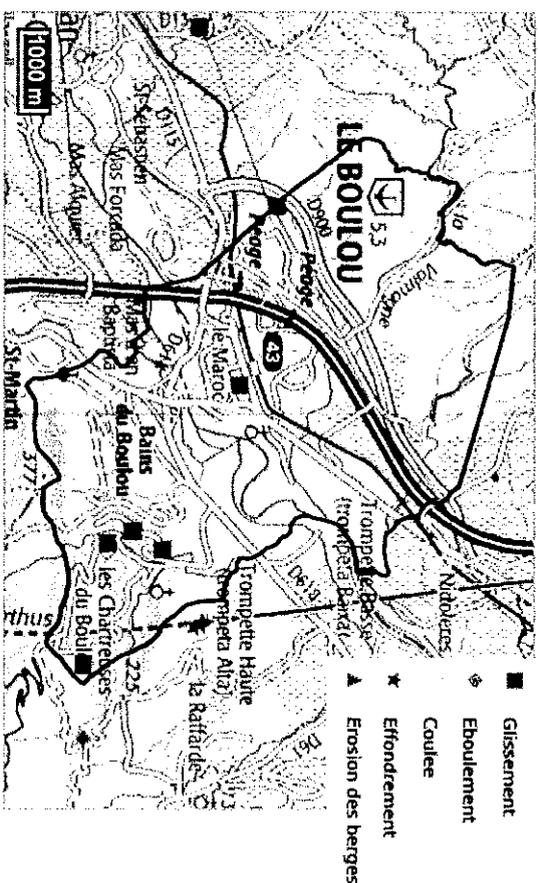


Figure 64 : Risque mouvement de terrain / Source : georisque.gouv.fr

➤ Le risque incendie au regard du SCoT

Dans le SCoT Littoral Sud, approuvé le 2 mars 2020, le risque incendie est également traité. Le Document d'Orientations et d'Objectifs prescrit, outre un entretien des espaces d'interfaces avec les zones habitées, de prioriser systématiquement l'urbanisation hors des zones à risque ou sur les zones d'aléa modéré.

Globalement, même si cet objectif est postérieur à l'approbation du PLU, le PLU tend à être compatible avec cette prescription :

Le Clos des Bois en zone 1Aa est majoritairement couvert par des zones d'aléa modéré et blanche. La zone a été urbanisée conformément aux prescriptions du PPRif en maintenant une bande périmétrale incombustible de 3,00 mètres autour de l'opération :

La zone 3AU du Distripport n'a pas encore été urbanisée, son positionnement sur une zone d'aléa assez fort à fort est justifié par l'absence de terrains disponibles dans la commune en zone sans aléa ou d'aléa faible à proximité des infrastructures majeures de transport.

L'annexion des Obligations Légales de Débroussaillage dans le PLU concourra à une meilleure prise en compte et information du risque incendie.

La question du devenir de la zone 3AU du Distripport doit se poser au regard de l'absence d'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2011 (dont certaines parcelles étaient déjà classées en UE au POS) et d'un risque incendie moyen à assez fort.

e. Le risque tempête

Le risque tempête n'est pas abordé dans le PLU. Pour autant, ce risque est bien présent dans la commune, comme dans l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales. Les dernières tempêtes de 2020 ont encore montré la force du phénomène, et ses conséquences. Dans l'aménagement, le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, préconise « la prise en compte (dans les zones plus particulièrement sensibles comme le littoral ou les vallées) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (perte du toit, orientation des ouvertures, importance des débords) »

Cette prise en compte est effective dans le PLU, notamment dans le règlement. L'OAP d'En Cavallès, inscrite dans le PLU par la 3^{ème} modification du PLU, traduit également cette prise en compte : l'orientation des façades prescrites se fait dans le sens des vents dominants (la Tramontane notamment), limitant ainsi le risque d'arrachement de toiture.

3. Le risque minier

La commune n'est pas soumise à ce risque.

4. Les risques particuliers

a. Le risque rupture de digue

Le risque de rupture de digue concerne les ouvrages du Tech qui ne font pas l'objet d'un arrêté de classement au sens du décret de 2007 sur la sécurité des ouvrages hydrauliques. Les digues recensées à Le Boulou sont situées en amont du village. Le risque reste très limité pour les biens et les personnes du fait du caractère encaissés des ouvrages. Du fait de la présence d'enjeux environnementaux et de risques inondation notamment, on peut raisonnablement considérer que ce risque est bien pris en compte dans le PLU en l'absence d'urbanisation ou future aux abords des ouvrages.

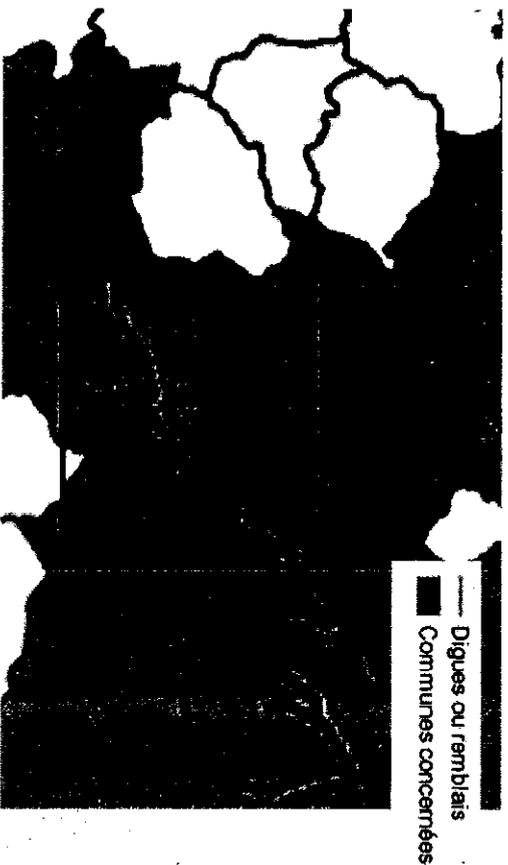


Figure 67 : Risque rupture de digue / Source : DDRM 66

b. Le risque caniculaire

Le risque caniculaire concerne l'ensemble des départements méditerranéens. Face à l'augmentation de ce risque liée au changement climatique en cours, la prise en compte dans l'aménagement semble indispensable. À ce jour, le PLU ne prend pas suffisamment en compte le risque caniculaire. Pour y remédier, il conviendrait

notamment d'imposer un ratio d'arbres à planter par mètre-carré libre de constructions et aménagements. En effet, le PLU actuel prescrit bien leur plantation sans en préciser la quantité. Imposer un nombre d'arbre minimum permettrait de créer davantage d'espaces de fraîcheur en ville pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur, tout particulièrement en période de canicule.

Pareillement, face à la densification des espaces urbains et à urbaniser, il est nécessaire de prévoir des espaces collectifs végétalisés et arborés pour permettre à l'ensemble de la population de trouver refuge dans des îlots de fraîcheur, tout particulièrement dans les quartiers résidentiels avec une dominante de logements collectifs où les espaces extérieurs sont généralement peu importants et ne permettent pas de s'abriter de la chaleur estivale.



Figure 68 : Secteurs affectés par le bruit dans la commune / Source : Urban Projects

b. La qualité de l'air

La qualité de l'air de la commune est affectée par la pollution liée à l'important trafic routier dans la commune, principalement le trafic de transit sur les liaisons France – Espagne, Céret – Argelès-sur-Mer et Perpignan – Figueres.

À l'échelle des déplacements internes à la commune, diverses mesures ont été prises pour lutter contre les émissions de polluants et garantir la qualité de l'air. En outre, des aménagements piétons et cyclables existent entre le village et la ZAE d'En Cavallès. Aucune requalification comprenant des aménagements en faveur des mobilités douces contribuant à préserver la qualité de l'air ne semble avoir été inscrit au PLU de Le Boulou sur le tronçon compris entre le giratoire Modest Sabate (ZAE d'En Cavallès) et le Carrec de la Cançovera alors qu'une zone 2AU est inscrite au PLU. Pourtant, ce tronçon routier de l'ancienne RD900 est inscrit au PADD comme un axe d'entrée de ville à traiter.

La liaison douce entre Lo Neret (rue de la Méditerranée) et le village mérite également d'être renforcée, tout particulièrement au franchissement de l'échangeur RD900/RD618 qui est hostile aux piétons et cyclistes.

Dans le village, les aménagements piétons sont globalement satisfaisants et permettent de relier les principaux pôles d'attractivité (commerces, services, équipements) avec les zones habitées.

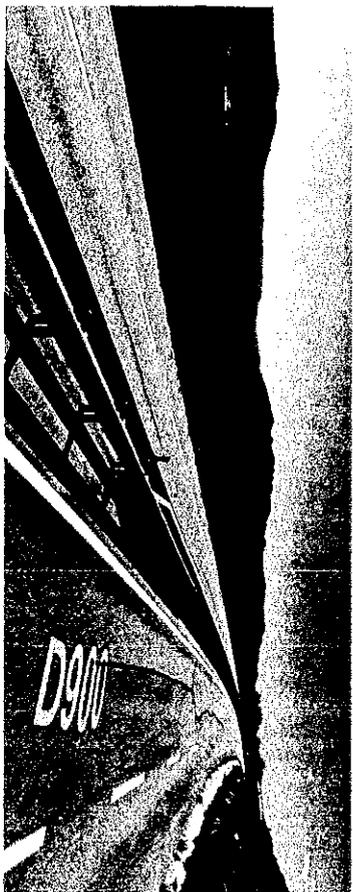


Figure 69 : Vue ouverte sur les Albères et la plaine depuis la déviation de la RD900 / Source : Google Street View

Le développement urbain de la ZAE d'En Cavallès a été maîtrisé sur le plan urbain et architectural. Le PAE développé par la Communauté de Communes du Vallespir offre une vitrine urbaine qualitative depuis la RD900 et l'A9, les choix colorimétriques imposés permettent une bonne intégration paysagère des constructions sans nuire aux perceptions sur le massif des Albères.

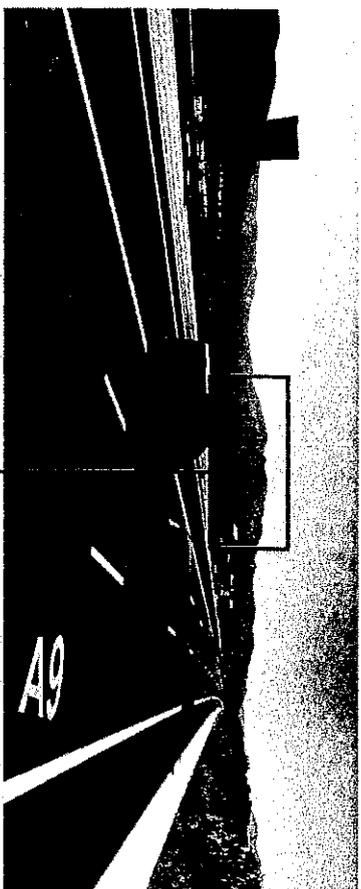


Figure 70 : Perceptions paysagères depuis l'A9 sur la ZAE d'En Cavallès sans Perpignan-Espagne / Source : Google Street View

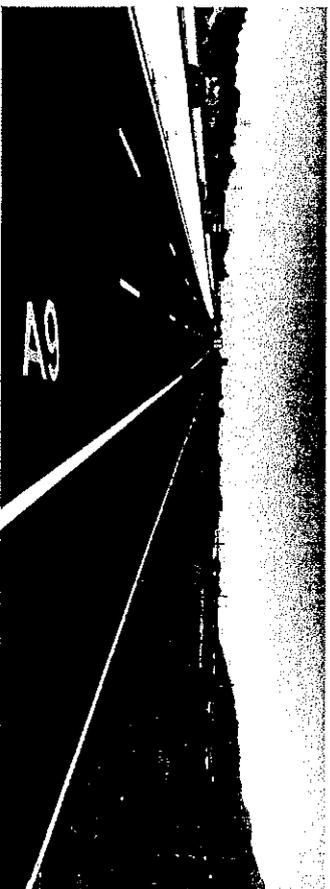


Figure 71 : Perceptions paysagères depuis l'A9 sur la ZAE d'En Cavallès sans Espagne-Perpignan / Source : Google Street View

limitrophes. Le bâti développé en R+1 participe également à ce dialogue tout en laissant les éléments forts du grand paysage prendre le dessus sur l'urbanisation.

En centre-ville, le bâti a conservé ses typicités, ses caractéristiques et sa diversité qui en fait toute sa qualité et son intérêt paysager. Les anciennes demeurent les plus ouvragées ont été maintenues et mises en valeur tandis que les quelques opérations de renouvellement urbain, notamment rue des Pyrénées, a su tenir compte des spécificités locales pour s'intégrer harmonieusement dans un paysage urbain marqué par des constructions très anciennes.

La traversée urbaine de la RD115 est remarquablement bien traitée. Les espaces publics y sont de qualité, les espaces verts régulièrement entretenus. Le règlement du PLU permet une densité assez importante sur cet axe routier majeur de la ville, notamment en permettant des hauteurs de constructions jusqu'à 15,00 mètres. Aucune densification n'est observée depuis 2011 sur cet axe mais le PLU se doit d'anticiper les évolutions futures afin de maintenir la qualité paysagère de la RD115.

Il en est de même pour la traversée urbaine de la RD900, depuis la ZAE d'En Cavailles jusqu'au Tech qui, tout le long, offre un traitement paysager qualitatif permettant la mise en valeur des espaces public et du cadre bâti environnant. Seul le tronçon compris entre le cimetière et la rue de la République mérite un effort supplémentaire de paysagement végétal.

Autre point fort des paysages urbains, les boisements publics et privés qui rythment les espaces publics, tout particulièrement les voiries. Le PLU semble reconnaître les plus significatifs et les plus intéressants d'entre eux : aucune protection particulière n'est mise pour permettre leur pérennité à long terme et surtout garantir la qualité des paysages urbains et la qualité du cadre de vie. C'est le cas notamment de certains arbres le long de la RD115 et de la RD900, de jardins des rues Clemenceau, Pasteur, et des écoles, ou encore de la coulée verte à l'arrière de la Mairie. La valorisation des espaces urbains et des espaces publics est également assurée par le traitement qualitatif des clôtures qui sont, dans l'ensemble, végétalisées. Ainsi, les limites de propriétés constituées de haies végétales jouent un rôle important dans la protection et la mise en valeur des paysages urbains, au même titre que les règles d'aspect extérieur des constructions édifiées dans le règlement du PLU qui assurent la qualité du bâti.

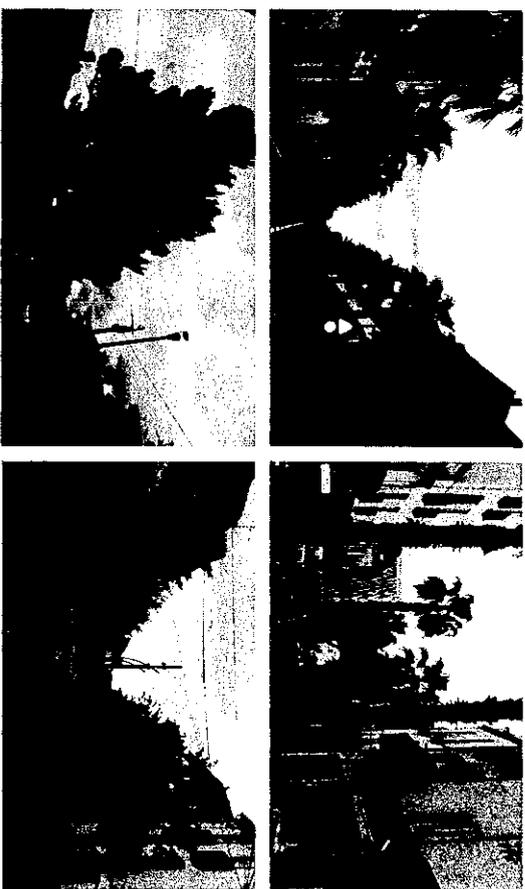


Figure 74 : Alignements d'arbres et de palmiers à fort intérêt pour une protection dans le PLU / Urban Projects YE

Toutefois, dans les quartiers résidentiels les plus anciens (quartier nord de la Mairie tout particulièrement), les espaces publics manquent de végétalisation. Certaines voies ont des largeurs suffisantes pour assurer la circulation à double sens des véhicules, du stationnement et des espaces verts, notamment rue de la Valmaraya, rue du Mas Descals ou boulevard du Pic Néoulous. Les rues de la Nation, de l'Éducation et de l'Environnement peuvent légitimement inspirer les futurs aménagements de voirie (nouvelle et requalification).

thématique. Diverses actions peuvent être menées par la commune en dehors du cadre d'application du PLU :

- prévention dans les écoles,
- prévention dans le bulletin municipal,
- sensibilisation des constructeurs sur les solutions d'économie d'eau,
- etc.

La commune, en tant que principal gros consommateur en eau, poursuit ses efforts pour réduire sa consommation.

➤ Rendement du réseau

Le rendement du réseau de Le Boulou est globalement stable depuis 2011 :

- 2011 : rendement 65,6% ;
- 2012 : rendement 67,3% ;
- 2018 : rendement 70,2% ;
- 2019 : rendement 68,1%.

La Loi Grenelle 2 a imposé un rendement minimum pour les réseaux de distribution d'eau potable, dont la valeur « seuil » dépend de la densité de l'habitat et de la taille du service, ainsi que de la disponibilité de la ressource en eau. L'objectif de rendement Grenelle 2 est de 69,27%.

Par ailleurs, ce taux de rendement est supérieur à l'objectif de rendement à atteindre pour une optimisation des prélèvements inscrit au Plan de Gestion quantitative de la Ressource en Eau Tech-Albères de 85% (PGRE).

➤ Intervention programmée sur le réseau

Aucune intervention sur le réseau n'est actuellement programmée. Toutefois, la commune et le fermier continuent leurs efforts en matière de réduction des pertes, notamment la réparation de fuites sur réseau et branchement. Ces efforts doivent en outre contribuer à atteindre l'objectif de rendement du réseau fixé à 85% par le SAGE Tech-Albères.

Le RPQS préconise le renouvellement de certains réseaux, dont :

- Le renouvellement de la canalisation de l'avenue de Lattre de Tassigny responsable d'une perte de 30 000 m³ d'eau potable après une fuite en novembre ;
- Le renouvellement des réseaux sur le secteur du Mas Blanc afin de sécuriser la ressource en eau pour le service de secours contre les risques d'incendie.

Des actions concrètes pour améliorer le rendement du réseau d'eau potable doivent être entreprises pour réduire les prélèvements de la ressource et conserver les capacités d'alimentation de la population actuelle et future.

c. L'assainissement des eaux usées

➤ Assainissement collectif

Capacité des équipements

La station d'épuration de Le Boulou est située près de la confluence de La Valmagne (milieu récepteur) avec Le Tech. Elle a été mise en service le 30 juin 2004 pour une capacité nominale de 11 000 équivalent-habitants (EH). En octobre 2017, la commune a inauguré les travaux de mise en conformité de l'équipement pour un investissement de 1,5 million d'euros (mise en service le 4 juin 2017).

Sur l'année 2018, la charge maximale en entrée est de 9 685 EH, constant par rapport à 2017 (9 648 EH). L'évolution de la charge maximale en entrée ne suit pas la courbe d'évolution de la population :

- de 2011 à 2016, la population est passée de 5 498 à 5 632 habitants ;
- de 2011 à 2016, la charge maximale en entrée est passée de 9 530 à 8 598 EH.

La charge maximale en entrée évolue en fonction de nombreux facteurs dans la commune, à commencer par celui de l'activité économique. De nombreuses entreprises sont implantées dans la commune, à la fois dans le cœur de ville et en périphérie. Elles sont source de consommation en eau potable, mais aussi génératrices d'eaux usées à traiter, par la présence de salariés mais aussi de personnes extérieures (réunion) et pour assurer le nettoyage de certains outils de travail (ateliers de boucherie, boulangerie, pâtisserie, restauration, hôtellerie...). Aussi, le camping l'Olivette aux Thermes du Boulou est également

3. La préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts

Les nouveaux projets d'urbanisation, y compris la carrière, ont fait l'objet de études environnementales intégrant des mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs de leur mise en œuvre.

4. La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le classement en zone N des grands espaces naturels, dont le Tech et La Valmagne garantit le maintien des continuités écologiques. Le règlement du PLU pourrait aller plus loin dans leur préservation en interdisant les constructions de toutes natures dans ces espaces. Aussi, la mise en place d'éléments protégés au titre de l'article L.15123 du code de l'urbanisme pourrait affirmer la préservation des continuités écologiques majeures du territoire, identifiées dans les trames vertes et bleues du Schéma Régional de Cohérence Écologique et dans le SCOT Littoral Sud.

Toutefois, les continuités écologiques ont été affectées durablement par l'aménagement de l'autoroute A9 et plus récemment de la déviation de la RD900. Les coupures écologiques sont marquées au droit des cours d'eau de La Valmagne et du Correc de la Canavera. Mais aussi au droit de l'autoroute A9 qui du fait de l'important trafic routier et du grillage protecteur de l'infrastructure empêche toute traversée pour la faune et donc l'accès au Tech, source d'eau essentielle à la survie des animaux en période de sécheresse. Ces continuités écologiques peuvent difficilement être remise en état et le PLU ne saurait apporter une réponse.

La première révision simplifiée du PLU permettant le transfert des activités de la carrière de Pradelis vers Les Sablons a été notamment justifiée par la remise en état du site de Pradelis. Cette requalification, tout particulièrement des abords du Tech, n'a pas encore été menée. Le propriétaire du site et la commune réfléchissent au devenir de cette friche industrielle.

Une adaptation du PLU pourra, le cas échéant, sauver nécessaire pour permettre la requalification du site de l'ancienne carrière Vails notamment pour intégrer une OAP qui assurera à la commune la mise en application des engagements des deux parties pour ce site stratégique en entrée de ville et pour la biodiversité.

VIII. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. La réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'économie des ressources fossiles. La maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

1. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement est également pris en compte par le PLU et les aménagements de la commune en faveur des mobilités douces ou de la plantation d'essences végétales adaptées au climat local (sécheresse estivale en particulier).

Toutefois, l'adaptation au changement climatique pourrait être renforcée dans le règlement du PLU par l'instauration d'un coefficient d'espace libre de pleine terre et d'un ratio de plantation par mètre-carré d'espace libre dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. En effet, ce coefficient et ce ratio permettraient de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain qui, au vu de la nécessaire densification des espaces urbains pour préserver les ressources naturelles et agricoles, seront de plus en plus importants. Cela passe également par une réflexion approfondie sur les espaces mutables à court ou moyen terme (espaces sous-densifiés, dents creuses de grande emprise, îlot dégradés, bâti vacant...) afin de maintenir, renforcer ou créer des espaces de respiration permettant les effets d'îlot de chaleur urbain et d'agir sur la température dans l'atmosphère en été.

2. La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des énergies fossiles

La majeure partie des émissions de gaz à effet de serre émises dans la commune proviennent du trafic routier de transit sur le territoire : autoroute A9, RD900 et RD618 principalement. Ces émissions sont indépendantes des actions menées par la commune et notamment à travers le PLU pour contribuer à leur réduction.

En effet, la commune de Le Boulou a très tôt entrepris la démarche de valorisation des mobilités douces afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et valoriser la qualité du cadre de vie.

Le PADD a inscrit dans son orientation 3 l'objectif « Agir pour multiplier les liaisons entre les quartiers en utilisant les coupures et les ravins (passages, passerelles, cheminements...) » et « Privilégier les déplacements doux piétons vélos dans les différents aménagements en matière de liaisons et circulations ». À ce titre, différents aménagements ont été identifiés :

- La voie verte Saint-Jean-Pla-de-Corts – Montesquieu-des-Albères : de nouveaux aménagements ont été réalisés depuis l'approbation du PLU sur différents tronçons de la rue de la Méditerranée depuis la rue las Mouleres jusqu'au Clos des Bois. Seule la portion entre Le Clos des Bois et Montesquieu-des-Albères reste à réaliser, les rives du Tech ayant été aménagées jusqu'aux lacs de Saint-Jean-Pla-de-Corts.
- Le réseau de voies douces entre Lo Naret et les Thermes du Boulou n'a pas été suffisamment réalisé, notamment en raison de contraintes foncières et topographiques. En effet, entre les Thermes et le giratoire de Lo Naret, la RD900 n'est pas apte à recevoir de cheminements doux suffisant pour répondre aux besoins des piétons et cyclistes au vu de l'étroitesse de la voie, de la présence d'arbres remarquables classés EBC, d'un camping en contrebas de la voie et de la route du Perthus en surplomb. La route du Perthus fait alors office de liaison douce sans pour autant consacrer d'espace aux piétons et cyclistes, ou d'être définie comme une zone partagée.
- Entre la carrer del Mouli Vell en rive gauche du Tech et l'Hortas d'en Vives en rive droite du Tech, une passerelle était envisagée. Elle n'a pas été réalisée à ce jour mais reste en projet. En effet, le financement de cet ouvrage et les contraintes environnementales (zone Natura 2000, risque d'inondation), techniques et financières ne sont pas

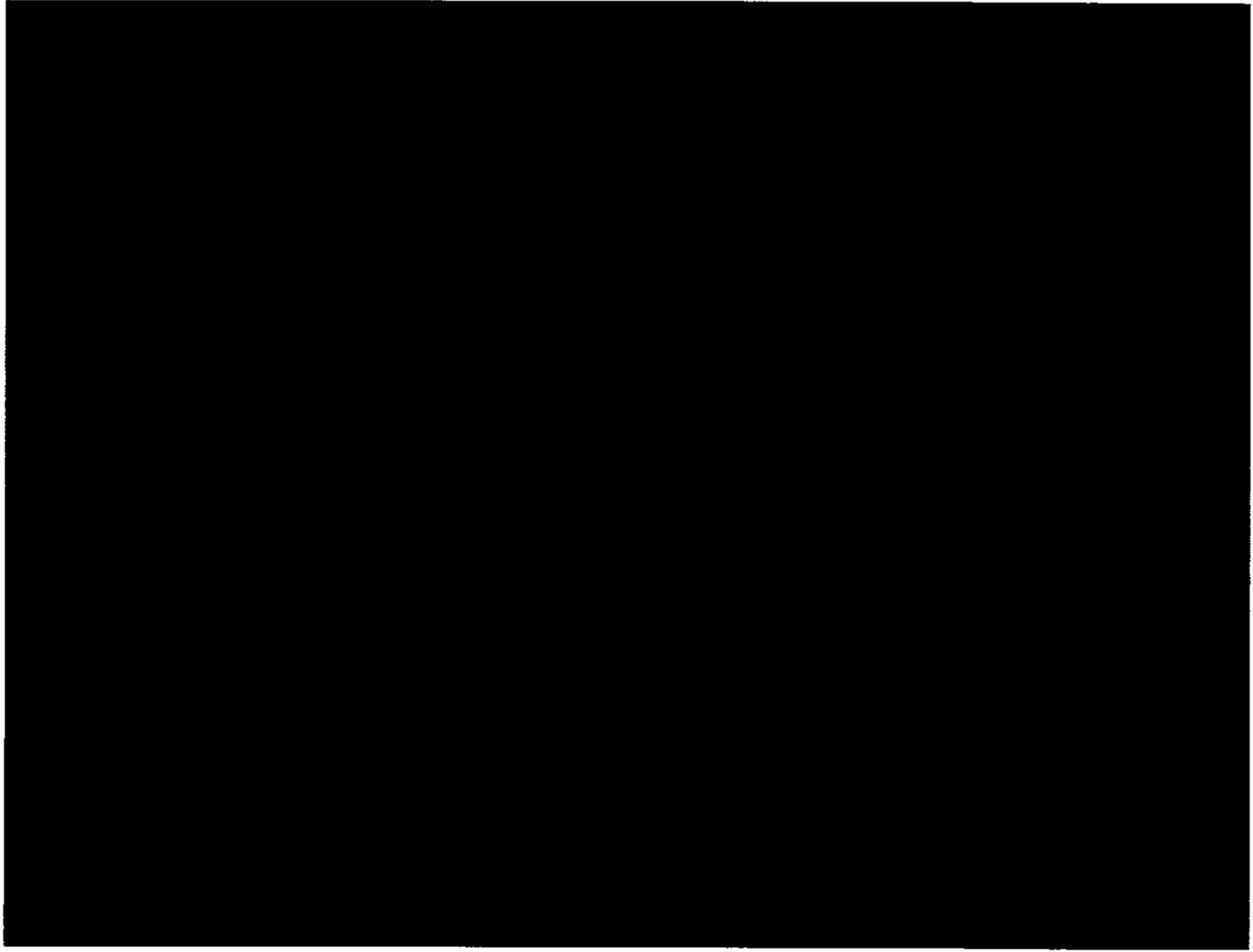


- Les toitures et/ou parking de la ZAE d'En Cavailles, notamment des grandes surfaces commerciales (Intermarché, E. Leclerc, Bricomarché, Gifi, Bureau Valley, etc.) et certaines grandes entreprises du territoire (Trescases Bouchons, Transport Cabaille...);
- Les aires de stationnement du complexe sportif ;
- L'ancienne carrière Vallis dont le site n'est plus exploité et ne présente plus d'intérêt économique particulier.

Le règlement du PLU permet l'installation de panneaux photovoltaïques, notamment en toiture. De nombreuses habitations de la ville s'en sont dotés. Le projet de réhabilitation de la tour du *Distribot* prévoit également la pose de panneaux photovoltaïque sur l'ensemble de la toiture pour une production de 41 KWh.

Le développement des énergies renouvelables dans la commune peut encore s'opérer sur divers sites déjà artificialisés. Le PLU ne doit pas contraindre la production d'énergie solaire dès lors que cela n'est pas incompatible avec la vocation de la zone et que cela n'altère pas la qualité des paysages urbains, naturels et agricoles.

Envoyé en préfecture le 18/12/2020
Reçu en préfecture le 18/12/2020
Affiché le
ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE





1. La mise en œuvre du PLU au regard du L.101-2 du code de l'urbanisme

La confection du PLU, du PADD et des pièces opposables au tiers (règlement et OAP), s'est attachée à respecter les principes généraux d'urbanisme définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Les grands principes d'équilibre développés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ont été tenus au mieux :

- Le développement actuel et futur de Le Boulou ne compromet en rien l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales : à grande échelle, Le Boulou demeure une polarité et centralité importante dans le territoire de la Communauté de Communes du Vallespir et du Pays Pyrénées-Méditerranée. Au niveau départemental, Le Boulou reste un pôle d'équilibre territorial structurant, notamment au regard de la diversité et de la spécificité des activités économiques implantées dans la commune. à l'échelle communale, la population se concentre dans le cœur de ville limitant ainsi la dispersion des habitants dans des hameaux. Le secteur des Chartrouses ne s'est pas développé de façon à rompre cette dynamique.

- Le développement urbain de Le Boulou a su concilier renouvellement urbain et extension d'urbanisation maîtrisée par une ouverture successive des zones à l'urbanisation. Il s'est fait et se poursuit de façon équilibrée.

- La consommation d'espace reste modérée au regard de la densité des opérations d'aménagement réalisées et en cours, mais aussi dans un contexte de commune polarisante à l'échelle macro-territoriale. L'habitat a constitué l'essentiel de la consommation d'espace de ces dernières années si l'on ne considère pas les aménagements routiers et industriels (carrière). Cela démontre une certaine virtuosité de la commune bien que cela puisse être encore renforcé dans les années à venir. Les espaces naturels, bien que majoritairement concernés par l'artificialisation, ont conservé leur intérêt paysager et leur valorisation est optimale.

- Le patrimoine local est préservé et valorisé, quelques adaptations réglementaires restent toutefois nécessaires pour améliorer la résilience des projets avec le bâti traditionnel.

- Les besoins en matière de mobilités sont satisfaits, pour tous les usages. Des améliorations restent encore à porter pour les aménagements en faveur de mobilités douces, notamment entre le quartier de Lo Narret et le centre-ville.

Les grands principes de qualité urbaine et architecturale sont pleinement satisfaits aussi bien dans le centre historique que dans les nouvelles extensions urbaines. L'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble s'est traduite jusqu'ici par la capacité à travailler les formes et typologies des constructions, leurs implantations, hauteurs et volumes de façon cohérente et harmonieuse.

Le Boulou dispose d'un tissu important d'équipements diversifiés à destination de l'ensemble de la population : salles d'exposition, Maison de l'Eau et de la Méditerranée, piscine, gymnase, terrain de foot... en cohérence avec les besoins de la population actuelle et future. L'implantation de nouveaux équipements doit être étudiée au regard des besoins intercommunaux.

Polarité majeure du Vallespir, Le Boulou dispose d'un tissu économique, commercial, artisanal, logistique et industriel riche et diversifié. De nouveaux besoins pourraient émerger à court terme à l'échelle intercommunale. Le Boulou se positionne favorablement à l'implantation de nouvelles activités qui n'entreront pas en concurrence avec le tissu économique de centre-ville.

Les nouvelles opérations urbaines de la commune ont développé la mixité sociale à leurs échelles. La commune a également entrepris la création de logements sociaux dans le centre-ville afin d'y conforter la mixité sociale, mais aussi générationnelle.

La commune s'est toujours attachée à veiller à la sécurité de sa population actuelle et future. En ce sens, les nouveaux espaces résidentiels se concentrent hors des zones à risques, tout particulièrement des risques inondations et incendie de forêt qui sont des risques majeurs et très présents dans la commune. De plus, l'OPAH a permis la réhabilitation de logements et immeubles, parfois susceptibles d'engager la sécurité des biens et des personnes.

Le PLU intègre peu des mesures de protections de la trame verte et bleue et est, à ce titre, son principal point faible.

III. Corrections et améliorations à porter au PLU

Différentes procédures sont mobilisables par la commune pour améliorer la qualité du PLU et renforcer l'atteinte des objectifs qu'elle s'est engagées à tenir dans le PADD, mais aussi pour réaffirmer la compatibilité du PLU avec le SCoT.

La commune peut mobiliser une procédure de modification portant notamment sur :

- la suppression des emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être, tout particulièrement là où les terrains ont été acquis par la commune ;
- l'instauration de nouveaux emplacements réservés pour la réalisation des élargissements de voirie nécessaire à l'amélioration des cheminements piétons et cyclistes, notamment vers les thèmes ;
- l'instauration de nouveaux emplacements réservés pour la création d'espaces verts ;
- l'instauration d'éléments écologiques protégés sur les ensembles remarquables et susceptibles d'être affectés par les pressions foncières (constructions, agriculture, jardins potagers...);
- l'instauration de protection sur les alignements d'arbres et palmiers remarquables du tissu urbain, tout particulièrement dans le cœur de ville ;
- le renforcement des aspects extérieurs du règlement de la zone UA pour assurer à long terme la qualité urbaine et architecturale ;
- le renforcement des implantations et des aspects extérieurs du règlement de la zone UE afin d'atteindre une unité urbaine et architecturale cohérente et harmonieuse à long terme au rythme des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation du bâti dégradé ;
- l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs stratégiques potentiellement densifiables ou mutables afin de maîtriser la qualité urbaine et paysagère de la densification : secteur gare, îlot du Camps de l'Ère... ;
- l'intégration des Obligations Légales de Débroussaillage ;

- le renforcement de la prise en compte du risque inondation au regard de l'Atlas des Zones Inondables ;
- le renforcement de la prise en compte des risques et des nuisances dans le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune peut également adapter son PLU par la mobilisation de l'outil de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cet outil est toutefois limité, il ne peut procéder à des adaptations du PLU que pour le projet concerné et ne peut être utilisé que pour des projets justifiant d'un intérêt général. La déclaration de projet doit donc être mobilisée pour des cas spécifiques dans le cas où les délais traditionnels d'adaptation du PLU (révision) seraient trop allongés au regard de la somme des avantages générés par le projet d'intérêt général. Cette procédure ne semble pas être adaptée à l'évolution du PLU à court terme.

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le



ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le

ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE

Berser
Levrault

PLU

LE BOULOU EL VOLO

Évaluation du PLU (Art. L153-27)

I. Détail par quartier de la consommation
d'espaces agricoles, naturels et forestiers de
2011 à 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU - valeur minimale

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

Type d'espace consommé

- Naturel
- Agricole
- Forestier
- Naturel anthropique - Dent creuse de lotissement
- Naturel anthropique - Division parcellaire d'un jardin
- Anthropique - Urbanité

Réalisé le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP - 1er janvier 2020



URBAN PROJETS

Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU - valeur minimale

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

Type de consommation d'espace

Extension

Densification - terrain nu

Renouvellement urbain

Autre (routes, carrière...)

Révisé le 06 avril 2020



Commune

Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er Janvier 2020

URBAN PROJETS

Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU - valeur minimale

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

Vocation des espaces consommés

Logement

Activité

Équipement/Espace public

Route

Autre

Réalisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFIP -
1er Janvier 2020

URBAN PROJETS

Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

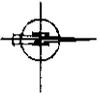
Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

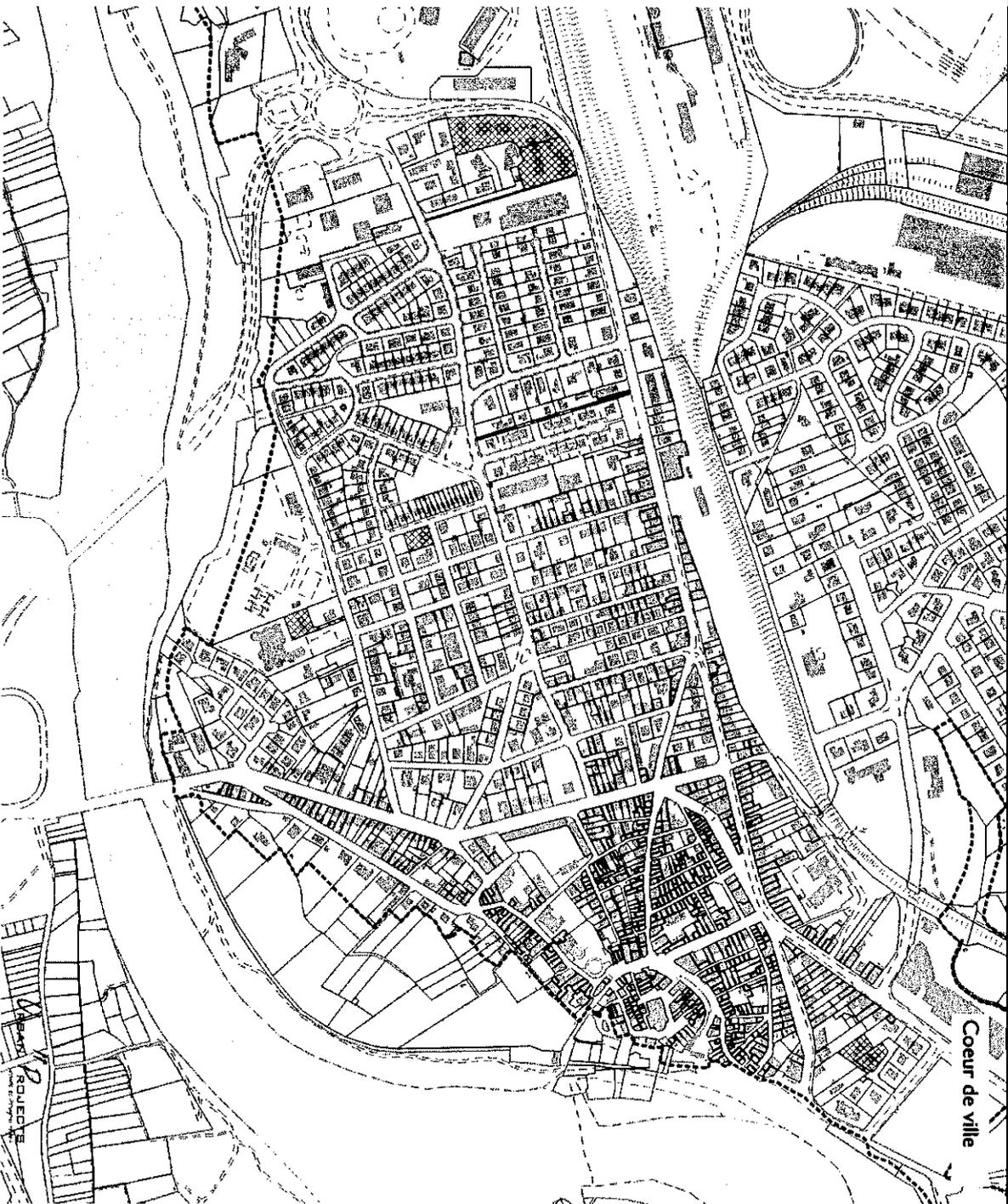
Type de consommation d'espace

- Extension
- Densification - terrain nu
- Renouvellement urbain
- Autre (routes, carrière...)

Réalisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

Type d'espace consommé

Naturel

Agricole

Forestier

Naturel anthropique -
Dent creuse de lotissement

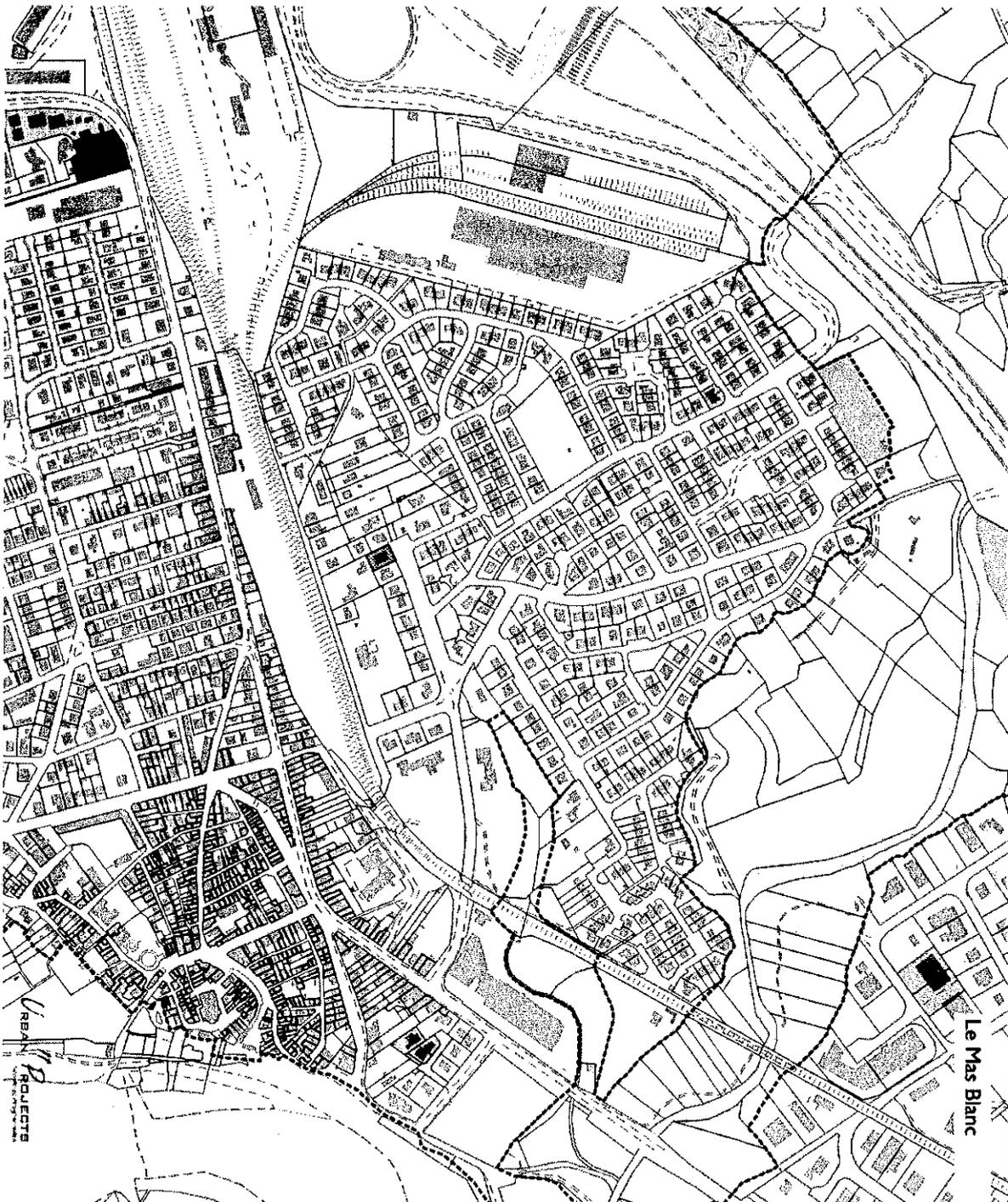
Naturel anthropique -
Division parcellaire d'un jardin

Anthropique - Urbanisé

Révisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

Vocation des espaces consommés

Logement

Activité

Équipement/Espace public

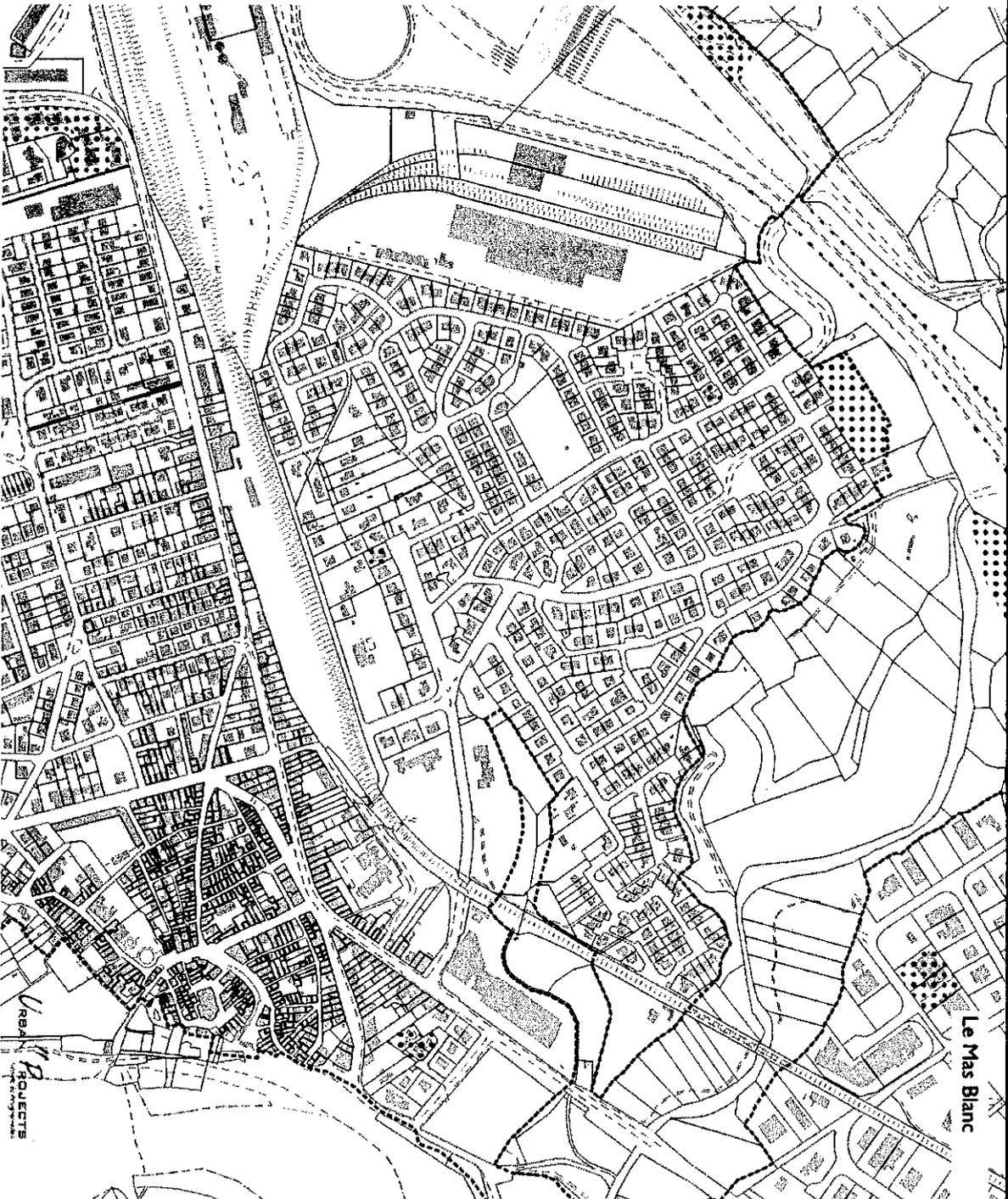
Route

Autre

Réalisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er Janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

Légende

Perimètre des zones U et AU ouvertes

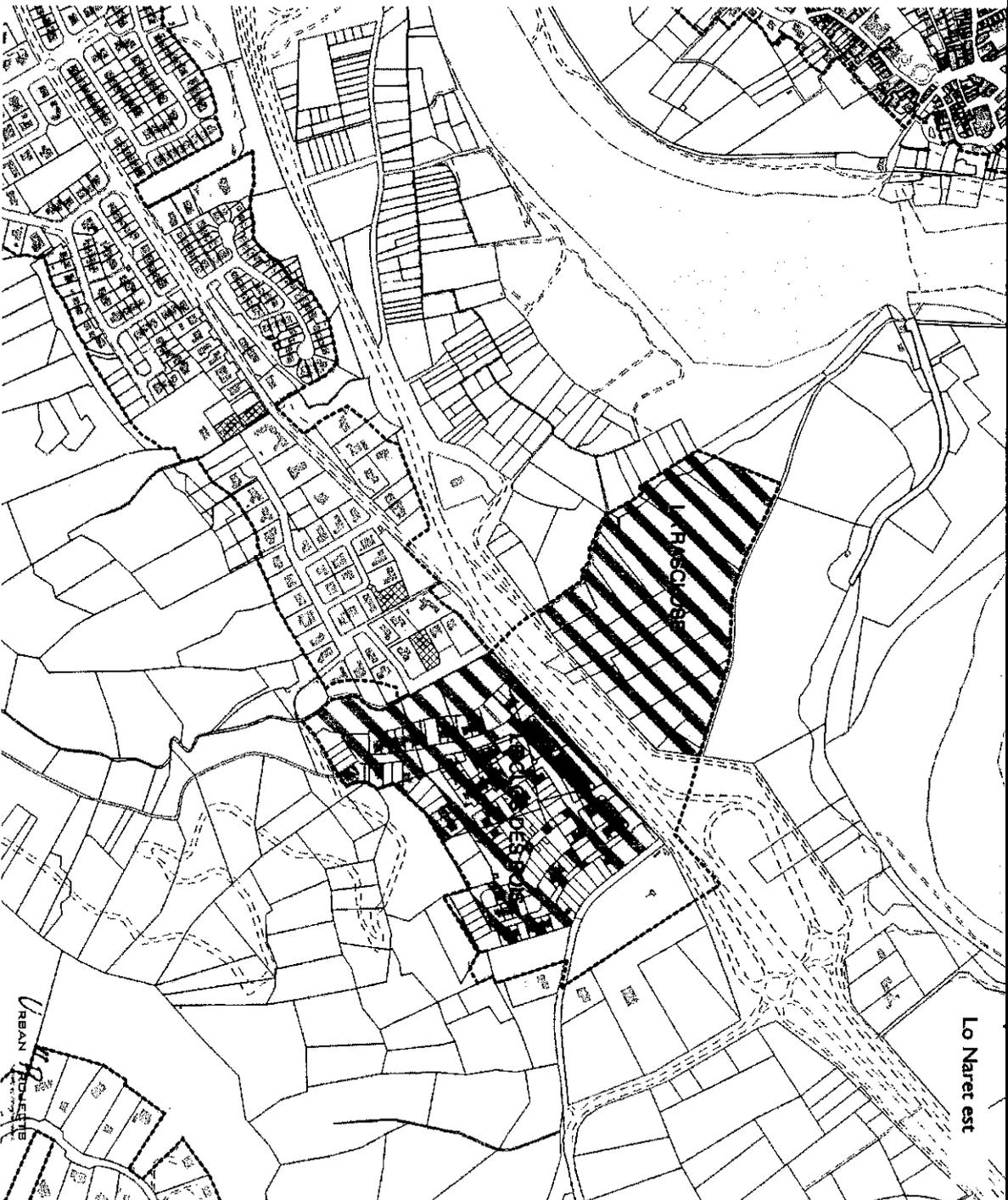
Type de consommation d'espace

-  Extension
-  Densification - terrain nu
-  Renouvellement urbain
-  Autre (routes, carrière...)

Réalisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

Légende

Parimètre des zones U et AU ouvertes

Type d'espace consommé

Naturel

Agricole

Forestier

Naturel anthropique -
Dent creuse de lotissement

Naturel anthropique -
Division parcellaire d'un jardin

Anthropique - Urbanisé

Réalisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

Légende

□ Périmètre des zones U et AU ouvertes

Vocation des espaces consommés

••••• Logement

••••• Activité

••••• Équipement/Espace public

••••• Route

••••• Autre

Réalisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU

Légende

Parimètre des zones U et AU ouvertes

Type de consommation d'espace

Extension

Densification - terrain nu

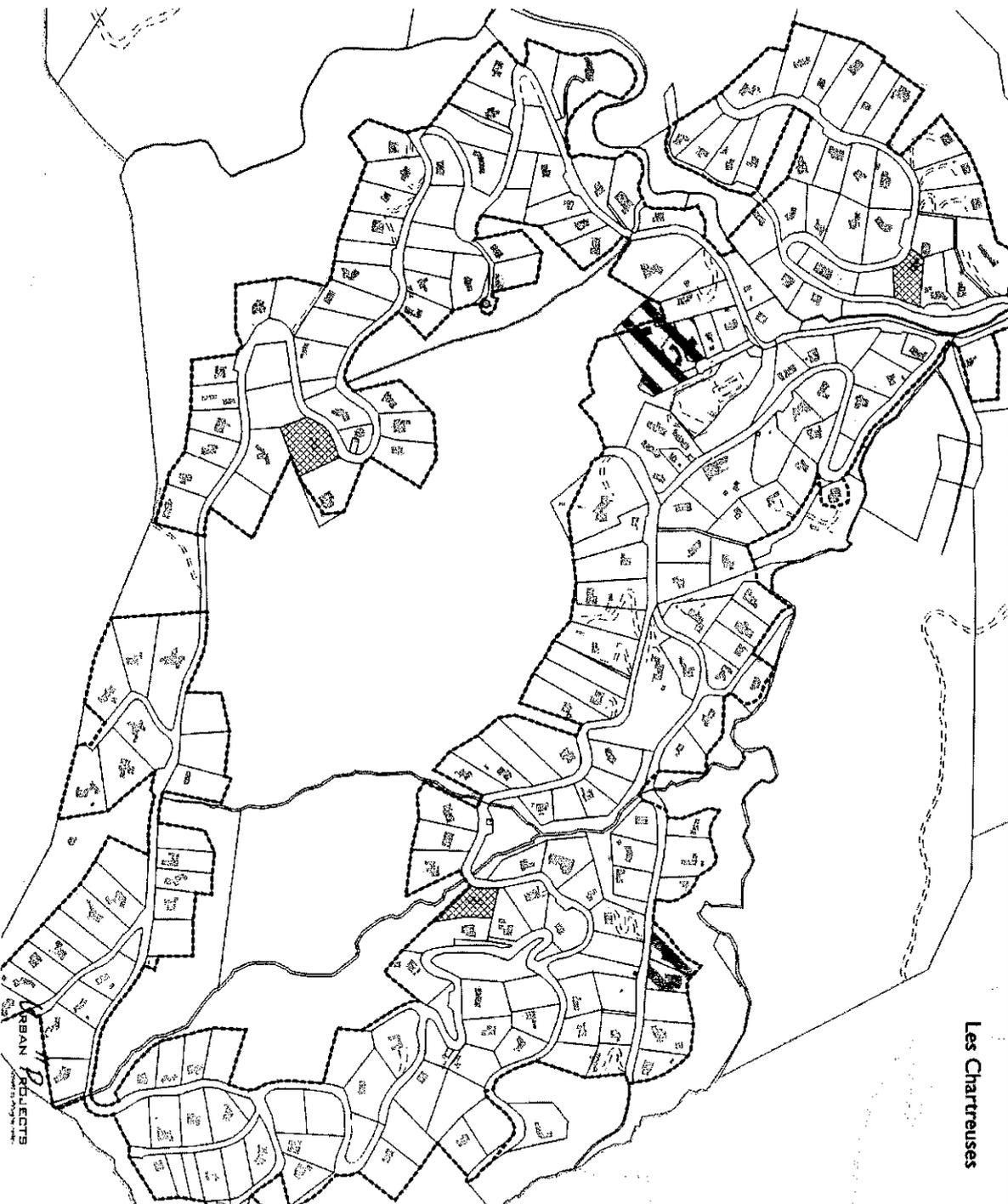
Renouvellement urbain

Autre (routes, carrière..)

Révisé le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU - valeur maximale

Légende

Périmètre des zones U et AU ouvertes

Type d'espace consommé

Naturel

Agricole

Forestier

Naturel anthropique -
Dent creuse de lotissement

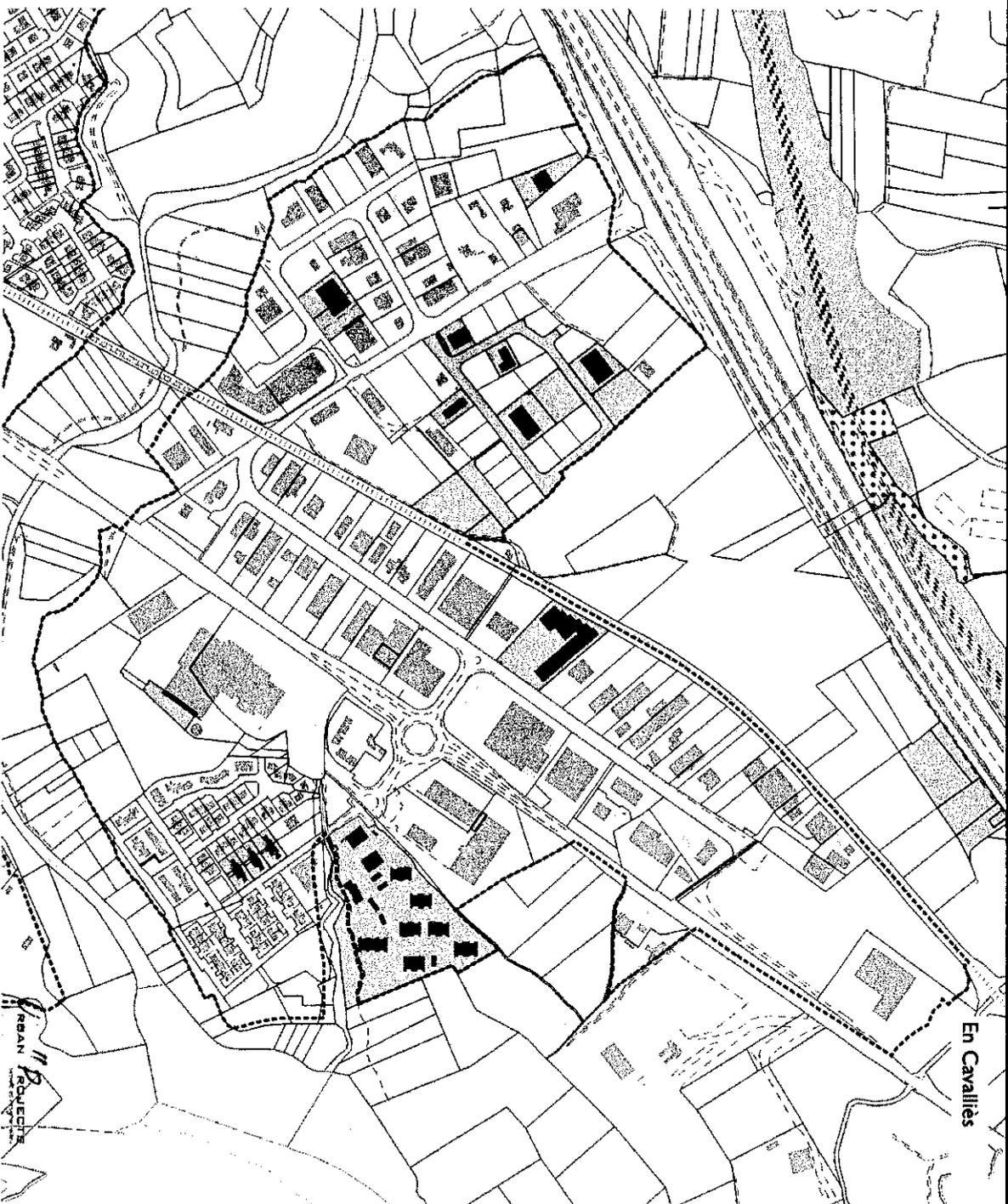
Naturel anthropique -
Division parcellaire d'un jardin

Anthropique - Urbanité

Réalisé le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU - valeur maximale

Légende

▭ Périmètre des zones U et AU ouvertes

Type de consommation d'espace

▭ Extension

▭ Densification - terrain nu

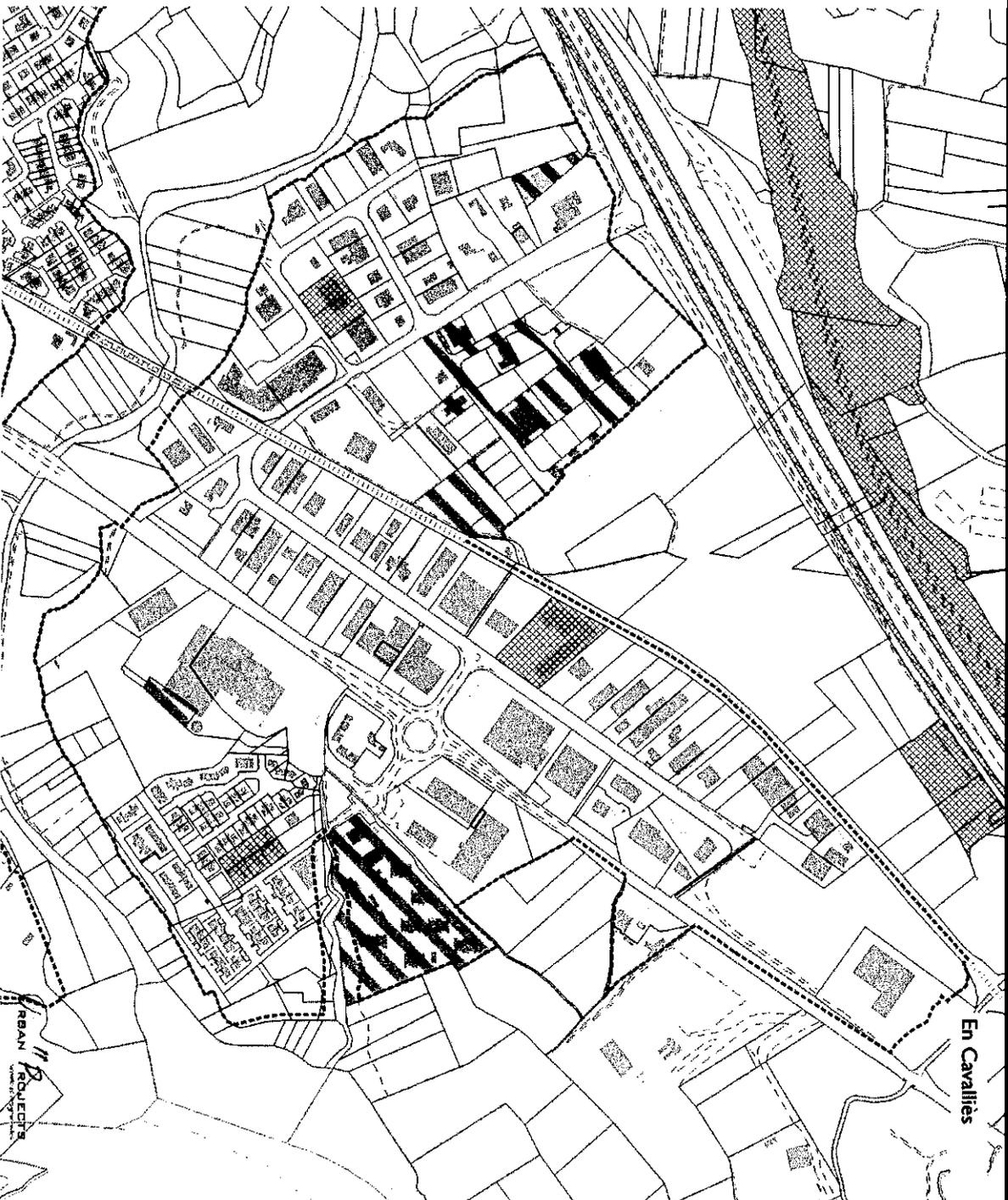
▭ Renouvellement urbain

▭ Autre (routes, carrière...)

Réalisé le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFIP -
1er janvier 2020



Consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 2011 à 2020 - LE BOULOU - valeur maximale

Légende

□ Périmètre des zones U et AU ouvertes

■ Vocation des espaces consommés

..... Logement

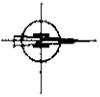
..... Activité

..... Equipement/Espace public

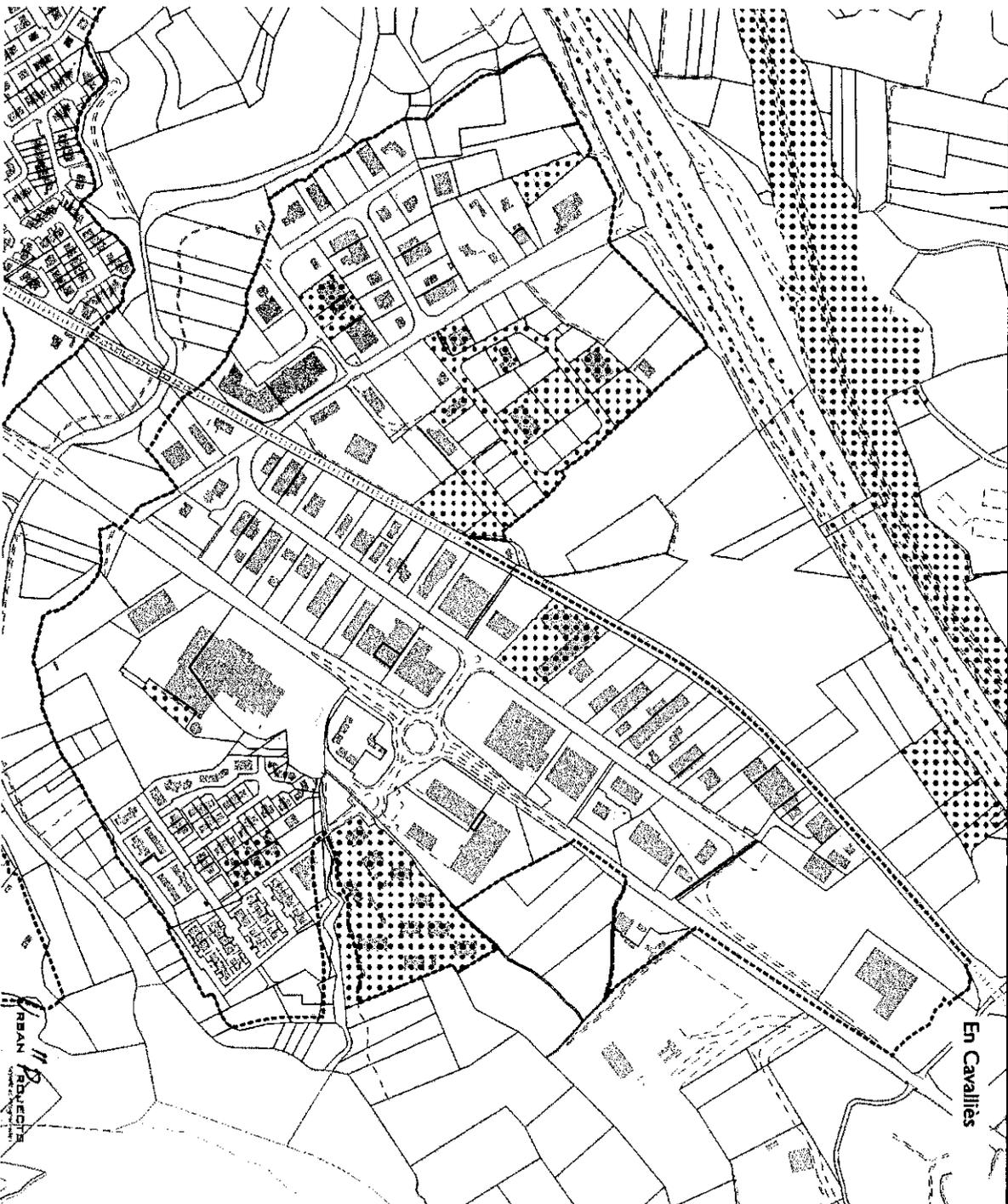
..... Route

..... Autre

Révisée le 06 avril 2020



Source : Ministère des Finances Publiques - DGFiP -
1er janvier 2020



Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le



ID : 066-216600247-20201215-2020708-DE