

COMMUNE DU BOULOU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°1.XX – Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU du Boulou valant notice R.123-8 du code de l'environnement



Version de travail n°4.1 du 24 décembre 2025



SOMMAIRE

1. Rappels et contexte	5
1.1 Rappel des procédures d'évolution du PLU	5
1.2 Le territoire du Boulou	6
1.3 Présentation de l'objet de la modification du PLU sur le secteur d'En Cavaillès	27
2. Procédure de modification simplifiée	28
2.1 Rappel du cadre réglementaire	28
2.2 Déroulement de la procédure	28
2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées	28
2.4 Insertion de la mise à disposition du public dans la procédure	29
3. Contenu du dossier de modification simplifiée	30
4. Caractéristiques de la modification simplifiée	31
4.1 Objet de la modification simplifiée du PLU	31
4.2 Justification de la procédure de modification simplifiée	31
4.3 Cohérence des modifications avec le PADD	32
5. Présentation des modifications apportées au PLU	33
5.1 Adaptation du règlement graphique / plan de zonage	33
5.2 Adaptation du règlement d'urbanisme	36
5.3 Modification des emplacements réservés	55
5.4 Mise à jour des annexes du PLU	56
5.5 Compatibilité des modifications apportées au PLU avec le SCoT Littoral Sud	77
6. Évaluation environnementale	79
6.1 Avis de la MRAe sur le cas par cas évaluation environnementale	79
6.2 Décision du conseil municipal en l'absence d'évaluation environnementale	80
6.3 Évaluation simplifiée des incidences	81
7. Concertation et avis des PPA-C	86
7.1 Concertation du public	86
7.2 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées	86

1. Rappels et contexte

1.1 Rappel des procédures d'évolution du PLU

La commune du Boulou est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 1er décembre 2011 par délibération du conseil municipal.

Le PLU du Boulou a connu différentes évolutions depuis son approbation en 2011 qui sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Procédure	Date d'approbation	Objet
Élaboration	1er 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 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
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 Rasclose (zone 1AUc)
Bilan d'application	15 décembre 2020	Évaluation de l'application du PLU depuis son approbation au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune du Boulou
Avenue Léon-Jean Grégory
66 160 LE BOULOU
Tel : 04 68 87 51 00

1.2 Le territoire du Boulou

1.2.1 Le contexte territorial de Le Boulou

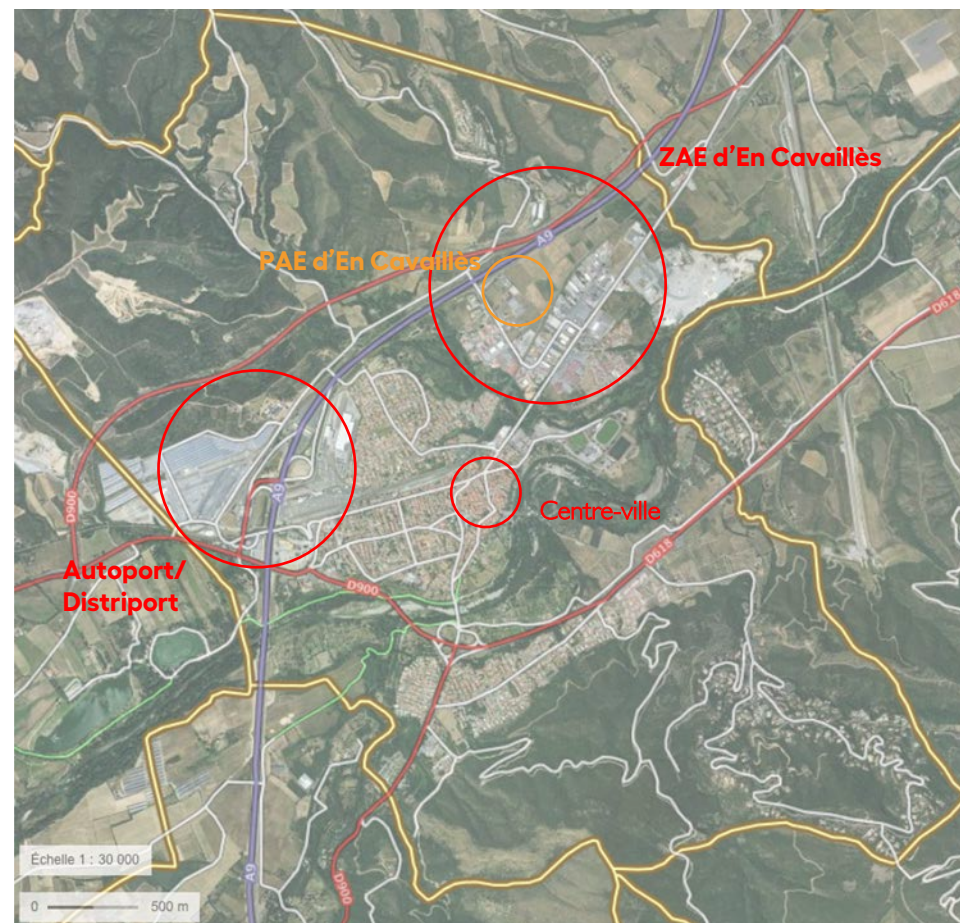
L'environnement administratif, intercommunal et urbain

La commune du Boulou est située dans la région Occitanie dans le département des Pyrénées-Orientales. Elle dépend administrativement de l'arrondissement de Céret et du canton de Vallespir-Albères. Les communes limitrophes avec le Boulou sont Montesquieu-des-Albères, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Passa, Tresserre, Maureillas-des-Illas, Les Cluses. Le Boulou est située à 20 minutes de Céret, des plages d'Argelès-sur-Mer et de Perpignan, à 30 minutes de Figueres et à 2 heures de Barcelone.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Vallespir. Le Boulou, comme neuf autres villes et villages qui composent l'intercommunalité, bénéficie d'une position stratégique. Située à l'extrême sud du département des Pyrénées-Orientales, l'intercommunalité est frontalière avec l'Espagne et la Communauté Autonome de Catalogne à laquelle elle est reliée par le principal réseau routier en direction de l'Espagne. Le Boulou est donc au carrefour des itinéraires transfrontaliers entre la France et l'Espagne. Elle est en effet traversée par l'A9, elle bénéficie d'une position nodale dont témoigne son assise économique relativement importante. Cela lui vaut notamment une position économique stratégique, notamment au niveau du fret.

En termes de dynamiques urbaines, le territoire du Vallespir est fortement marqué par l'économie transfrontalière qui s'y développe. La commune du Boulou s'inscrit dans le bassin de vie du Boulou qui regroupe, en 2022 (Insee) 14 071 habitants, 1 230 établissements économiquement actifs et 3 149 emplois pour 4 970 actifs ayant un emploi résidant dans le bassin de vie. En 2020, le Boulou est comprise dans l'aire d'attraction de Perpignan (428 485 habitants, 143 543 emplois pour 147 776 actifs ayant un emploi dans l'aire en 2022).

Pour autant, le SCoT Littoral Sud qui couvre notamment la CC du Vallespir identifie Le Boulou comme un pôle structurant dans l'organisation territoriale en raison de son poids démographique et économique mais aussi par la diversité des grands équipements d'infrastructures de la commune. Cette classification tient aussi du fait de l'importance que joue le Boulou dans le développement économique du territoire et au-delà à l'échelle nationale et transfrontalière.



Le territoire Boulounencques – Source : geoportail.gouv.fr

Caractéristiques générales de la commune

La commune du Boulou est principalement accessible depuis l'autoroute A9 qui dessert directement la commune. Les départementales 900 et 618 permettent également d'atteindre la commune sans emprunter l'A9 depuis le nord et l'est de la commune. Ces deux axes constituent des voies majeures à l'échelle départementale et nationale : la première, la RD900, est le principal itinéraire de substitution à l'autoroute de Narbonne à Figueres en passant par Perpignan (rocade Saint-Charles et Pénétrante Nord) tandis que la seconde, la RD618, permet de mettre en relation directe l'ouest et l'est du département, d'Arles-sur-Tech et Céret à Argelès-sur-Mer puis vers la Côte Vermeille (Collioure, Banyuls-sur-Mer...).

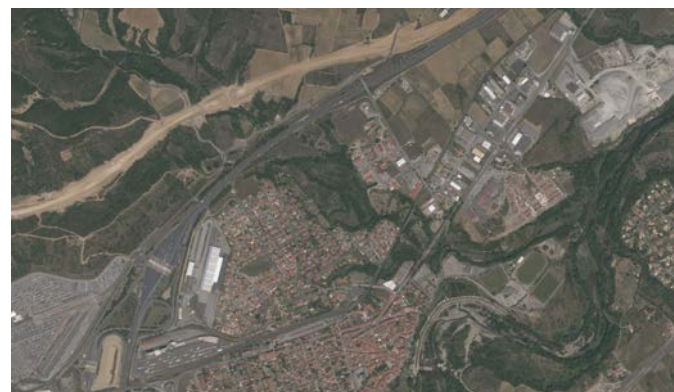
La commune est immergée dans un paysage de collines et de moyennes montagnes. Son territoire est en liaison avec le Haut-Vallespir, les Albères, les Aspres et la Plaine du Roussillon. Les paysages du Boulou associent ainsi, dans une imbrication étroite, les reliefs des Albères et les vignes du Roussillon. Dans cette imbrication, la commune est adossée sur les rives du Tech, elle est assez marquée par les enjeux environnementaux qui en découlent. La ripisylve du Tech est classée en zone Natura 2000. Son territoire est ainsi structuré par des composantes naturelles fortes que sont le fleuve Tech et son affluent La Valmagne. Ce dernier constitue une coupure verte de l'entité urbaine de la rive gauche du Tech. Ce cours d'eau permet en outre de faire la transition entre une zone pavillonnaire et la zone d'activités économiques à l'est de La Valmagne.

Sur le plan urbain, la ville s'est développée sur la rive gauche du Tech. Les extensions pavillonnaires successives du 20ème siècle et 21ème siècle ont fini par gagner la rive droite, avec par exemple la réalisation récente du lotissement « La Rasclose ». Le tissu urbain boulounenc s'étend de l'autoroute A9 aux berges du Tech.

La commune du Boulou est enfin fortement marquée par un tissu économique à la fois dense et diffus. Deux entités économiques composent le territoire et constituent toutes deux les entrées de ville est et ouest de la commune. À l'est, la zone accueille, de part d'autre de la RD900, une vaste zone commerciale et artisanale. À l'ouest, au niveau de la barrière à péage de l'autoroute A9 qui dessert le Boulou, prennent place notamment les activités liées au ferroutage et au fret, ainsi qu'une centrale photovoltaïque.



La tâche urbaine de
Le Boulou – 1995
Source : geoportail.gouv.fr



La tâche urbaine de
Le Boulou – 2009
Source : geoportail.gouv.fr



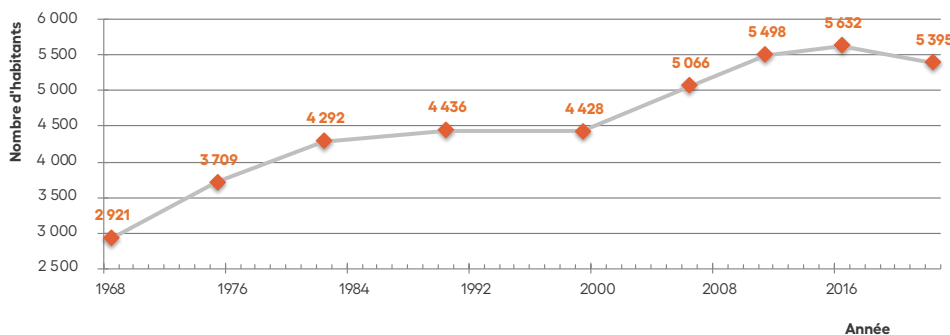
La tâche urbaine de
Le Boulou – 2019
Source : geoportail.gouv.fr

1.2.2 Le contexte démographique

La commune du Boulou a connu un accroissement démographique continue de 1968 à 2016. Sur la dernière période intercensitaire de l'Insee, 2016-2022, la croissance de population s'établit à -0,7%. Sur 6 ans, la commune a perdu 237 habitants, soit près de 40 en moyenne par an.

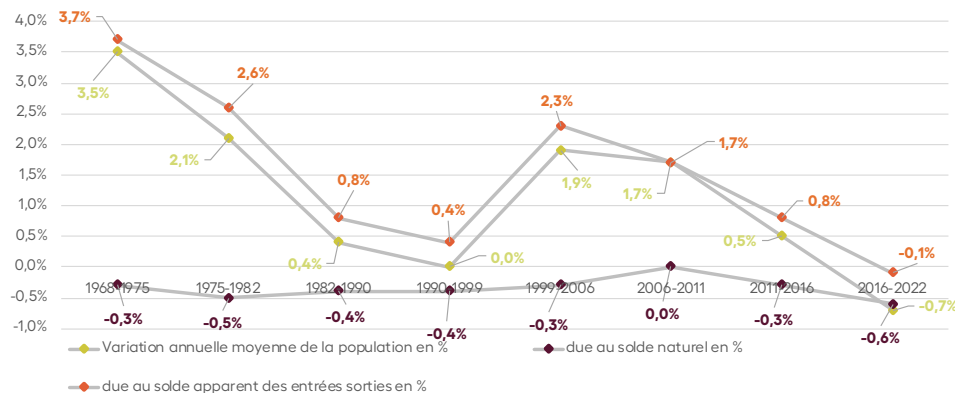
L'augmentation de la population est majoritairement liée à un apport extérieur d'habitation (solde migratoire positif) sur toute cette période. De 2011 à 2016, l'apport extérieur de population représente 0,8% de la croissance. Sur la dernière période étudiée par l'Insee, de 2016 à 2022 le solde migratoire est négatif pour la première fois depuis les relevés statistiques (-0,1%).

Le solde naturel (différence des naissances et décès dans la commune), est négatif depuis 1968. Sur la dernière période étudiée par l'Insee, de 2016 à 2022, il est de -0,6%.



Un récent infléchissement de l'augmentation de la population

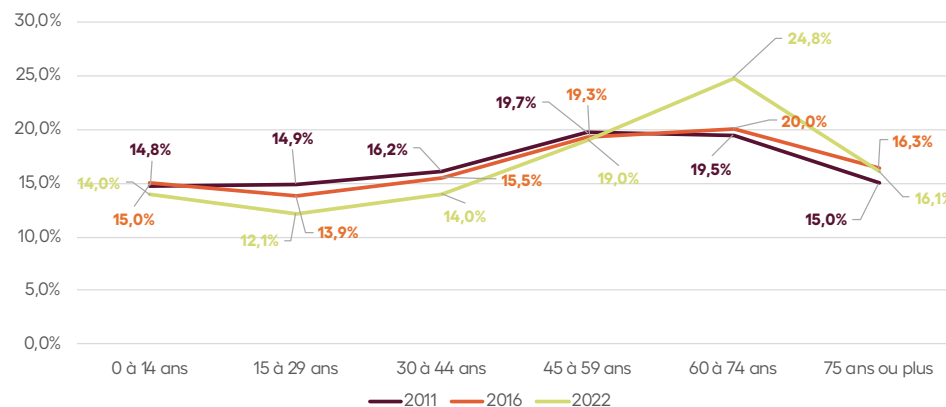
Source : Insee, RP1968 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.



Une croissance démographique variable marquée par l'apport extérieur de populations

Source : Insee, RP1968 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

La population de la commune connaît un vieillissement de plus en plus marqué au fil des périodes étudiées par l'Insee. En 2022, les 60 ans et + représentent près de 41% de la population ; cette même tranche d'âge représentait 34,5% de la population en 2011. La part de jeunes est en forte baisse.



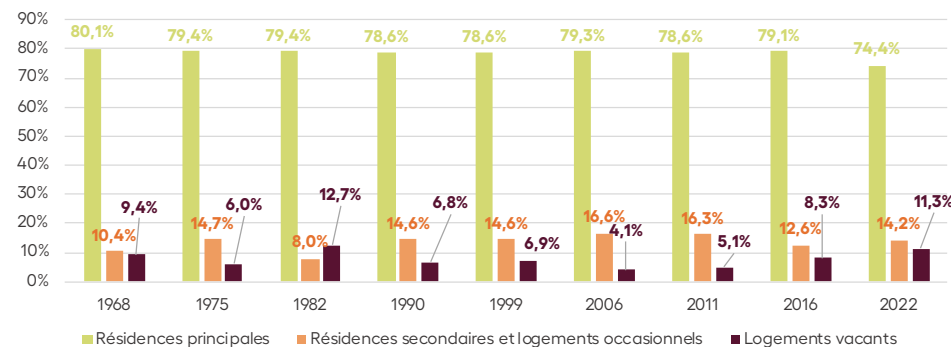
Un vieillissement de plus en plus marqué de la population

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

La commune connaît un desserrement des ménages qui s'observe, d'une part sur la taille des ménages qui continue de diminuer (2,10 en 2011 pour 1,96 en 2022) et un nombre constant de résidences principales alors que la population est en baisse :

- 2 759 résidences principales en 2016 pour 5 632 habitants,
- 2 749 résidences principales en 2022 pour 5 395 habitants.

Malgré un recul de la croissance démographique, la commune connaît une production de logements constante (+1% en moyenne sur 2011-2022, +1,2% en moyenne sur 2016-2022). Associée à une stagnation du nombre de résidences principales, cela conduit à une augmentation des résidences secondaires et des logements vacants. Ces derniers sont par ailleurs en forte hausse sur 2011-2022 (+8,6% en moyenne par an).

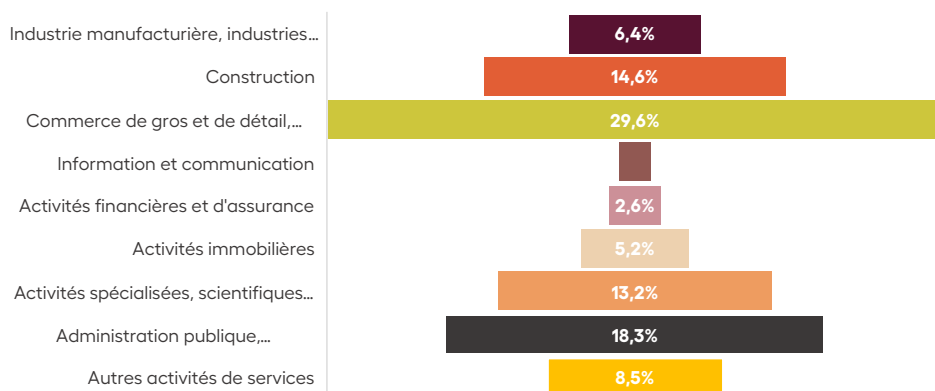


1.2.3 Le contexte économique

Dynamique des entreprises et établissements du Boulou

Le Boulou compte 575 établissements économiquement actifs en 2022. Le secteur d'activité du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration est celui qui est le plus représenté dans la commune avec 170 établissements (29,6%). Les autres secteurs d'activité les plus représentés sont :

- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale : 105 établissements (18,3%),
- Construction : 84 établissements (14,6%),
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien : 76 établissements (13,2%).

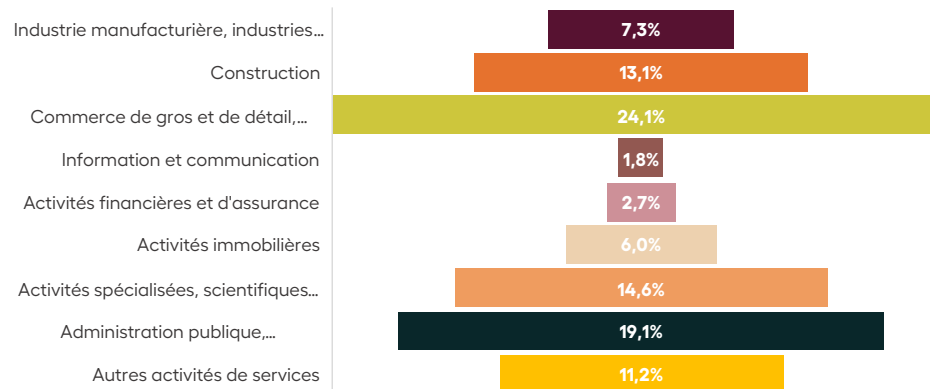


Nombre d'établissements économiquement actifs en 2022 au Boulou

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

Les secteurs d'activités les plus représentés du Boulou sont plus ou moins proches de ceux à l'échelle de la Communauté de Communes du Vallespir. En effet, sur le territoire de la CCV, les secteurs Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration et Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale sont également les plus représentés avec respectivement 24,1% et 19,1% des établissements économiquement actifs en 2022.

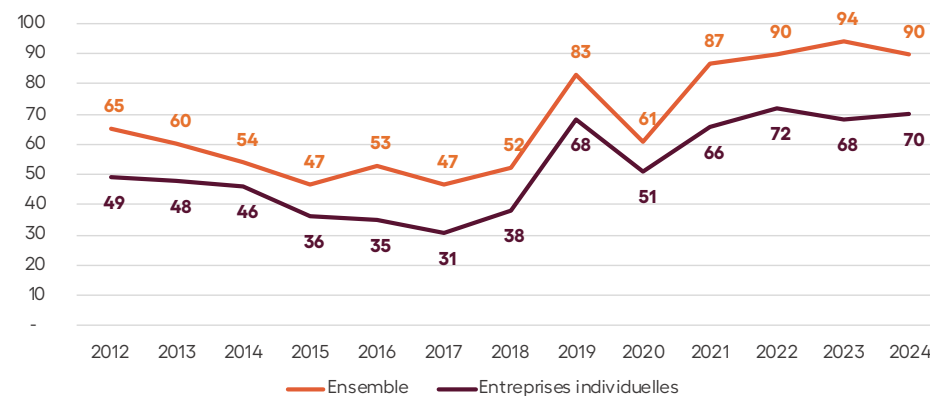
Notons également que le Boulou observe une place particulière dans le tissu économique de la CCV. Cette dernière totalise 2 083 établissements économiquement actifs en 2022, le Boulou regroupe près de 28% des établissements économiquement actifs du territoire. À titre de comparaison, Céret dispose de 888 établissements économiquement actifs en 2022, soit près de 43% du tissu du territoire.



Nombre d'établissements économiquement actifs en 2022 dans la CCV

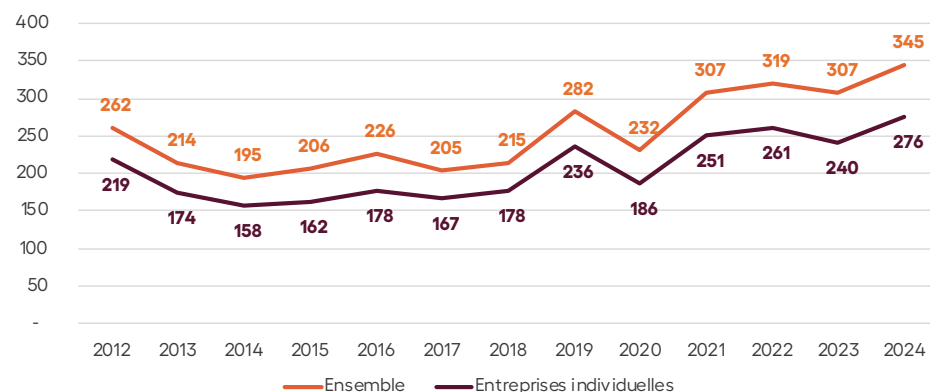
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

En termes de création d'établissements comme d'entreprise, on observe une dynamique importante dans la commune. En 2024, l'Insee ressenne 90 créations d'entreprises au Boulou, majoritairement individuelles (70). Il s'agit d'une dynamique relativement constante depuis 2019 où la création d'entreprises a connu un nouvel élan dans la commune, excepté pour l'année 2020 compte tenu de la crise COVID. Une tendance partagée à l'échelle de la CCV bien que la création d'entreprises soit plus dynamique à l'échelle intercommunale que du Boulou. Toutefois, la création d'entreprises au Boulou représente près de 30% de la création à l'échelle de la CCV, soulignant ainsi une dynamique importante. Le Boulou maintient son attractivité économique à l'échelle intercommunale et demeure une locomotive importante de l'emploi et de la richesse économique du territoire.



Historique de la création d'entreprises au Boulou de 2012 à 2024

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2024.



Historique de la création d'entreprises dans la CCV de 2012 à 2024

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2024.

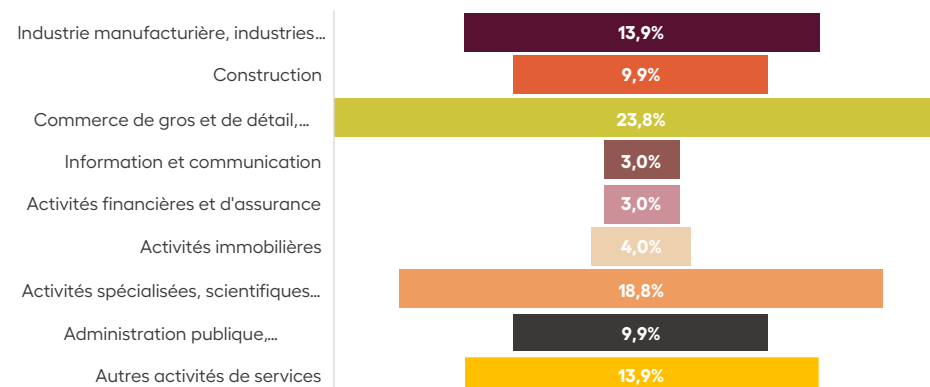
La création d'établissements suit la même tendance que celle d'entreprises, tant au Boulou que dans la CCV. Toutefois, notons que la création d'établissements est plus importante que celle d'entreprises.



Historique de la création d'entreprises au Boulou (en haut) et dans la CCV (en bas) de 2012 à 2024

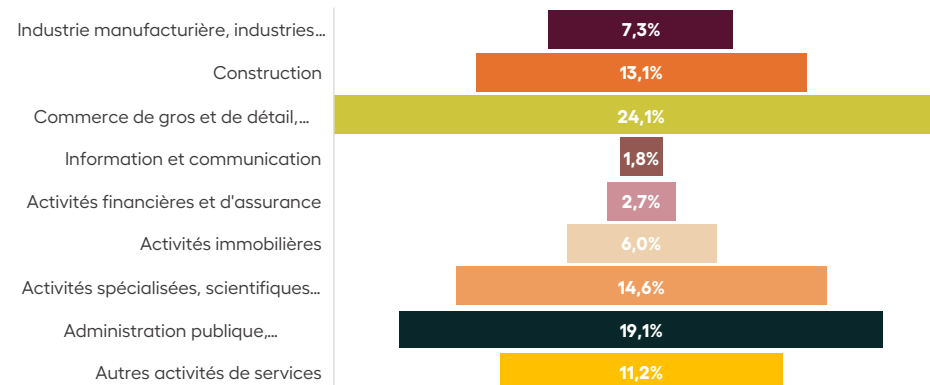
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2024.

Au Boulou et dans la CCV, le secteur d'activité enregistrant le plus de création d'établissement en 2024 est celui du Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, respectivement 23,8% et 24,1% des créations. À la différence du Boulou où les Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien est le second secteur créateur d'établissement (18,8%), le secteur de l'Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale connaît une importante dynamique dans la CCV avec 19,1% des créations d'établissements (9,9% au Boulou).



Création d'établissements par secteur d'activité en 2024 au Boulou

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2024.



Création d'établissements par secteur d'activité en 2024 dans la CCV

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2024.

Les établissements de la commune répondent principalement à la sphère présentielle (76,3%) tout comme dans la CCV (80,6%).

L'emploi et la population active au Boulou

Le Boulou compte une part importante d'emplois : 1 761 fin 2023 soit près de 36% des emplois de la CCV (4 927). Ces emplois sont principalement liés au secteur d'activité Commerce, transports, services divers, 66,8% soit 1 177 emplois. Cette proportion est plus marquée que dans la CCV où elle est de 50,5% (2 488 emplois). Les autres secteurs d'activités du Boulou regroupent :

- Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 313 emplois, 17,8%,
- Industrie : 170 emplois, 9,7%,
- Construction : 97 emplois, 5,5%,
- Agriculture, sylviculture et pêche : 4 emplois, 0,2%.

À l'échelle de la CCV, les autres secteurs d'activités regroupent :

- Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 1 614 emplois, 32,8%,
- Industrie : 508 emplois, 10,3%,
- Construction : 290 emplois, 5,9%,
- Agriculture, sylviculture et pêche : 27 emplois, 0,5%.

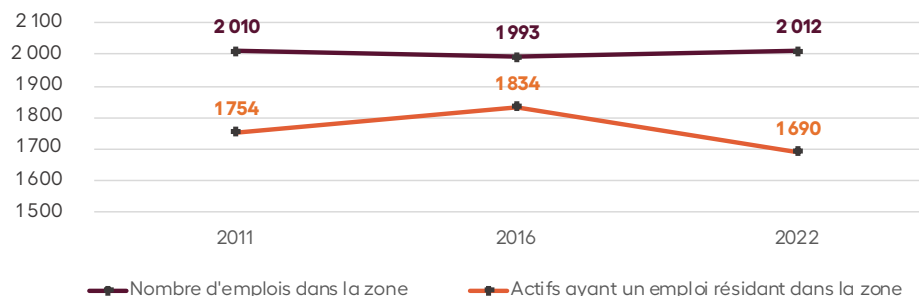
La balance entre emplois de la sphère productive et de la sphère présentielle est peu équilibrée au Boulou : seulement 30,9% des emplois sont associés à la première quand 69,1% le sont à la seconde. Toutefois, les emplois de la sphère productive représentent une part plus importante à l'échelle du Boulou qu'à celle de la CCV où elle est de seulement 22,2%.

Fin 2023, la commune compte 2 établissements de plus de 100 salariés : 1 dans le secteur du Commerce, transports, services divers (142 salariés) et 1 dans le secteur de l'Administration publique, enseignement, santé, action sociale (101 salariés). Les autres établissements sont majoritairement de petite taille de 1 à 19.

On note également une part importante de particuliers employeurs dans la commune (293) dont 37,2% pour la garde d'enfants (assistantes maternelles).

Le Boulou compte un nombre d'emploi constant depuis 2011, environ 2 010, et représente environ 33% des 6 095 emplois de la CCV. La commune se positionne en seconde place derrière Céret en termes d'emploi parmi les communes de la CCV, Céret en compte 2 890 soit près de 47% des emplois de la CCV.

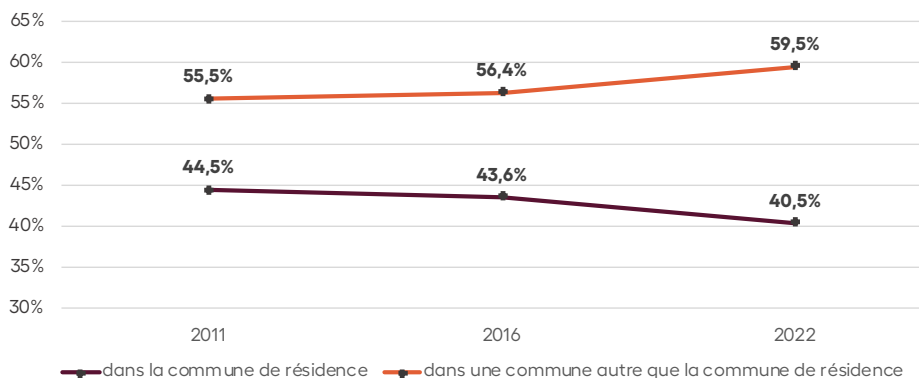
L'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est élevé dans la commune du Boulou : 119,1 pour 1 690 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il est nettement supérieur à celui de la CCV de 90,6 pour 6 726 actifs ayant un emploi résidant dans la zone mais reste inférieur à celui de Céret 122,6 pour 2 357 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



Actif au Boulou

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2025.

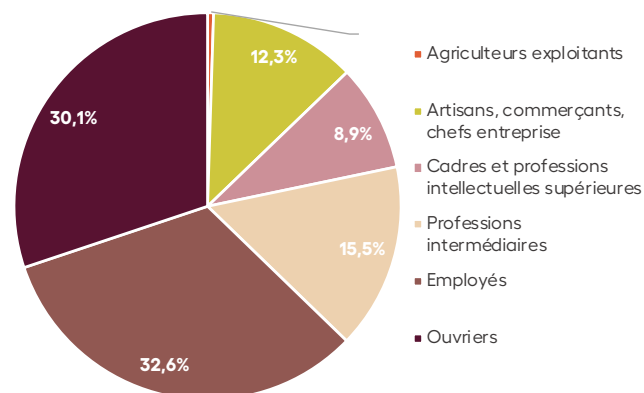
Les actifs de la commune de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent majoritairement dans une autre commune (59,5%), part qui augmente progressivement depuis 2011. La part de ceux travaillant au Boulou reste importante, portée par la richesse et diversité des activités économiques de la commune, en particulier sur le PAE d'En Cavallès qui est la zone d'activités qui regroupe le plus d'emplois et d'entreprises au Boulou. À l'échelle de la CCV, la part d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillant hors de leur commune de résidence est légèrement plus importante, 62,9%.



Part des lieux d'activité des actifs ayant un emploi au Boulou

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

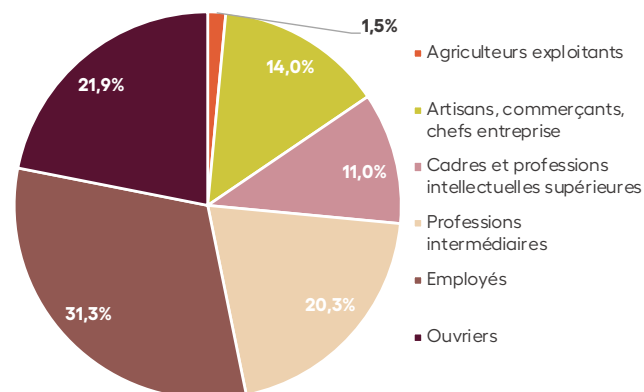
Au Boulou, en 2022, les emplois sont principalement des emplois d'employés et ouvriers à plus de 62%, part relative constante depuis 2011. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent que 12,3% des emplois, en hausse de près de 2 points par rapport à 2011. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu présentes, 8,9% mais en nette hausse par rapport à 2011 (+3,2 points). L'agriculture concerne seulement 0,5% des emplois, constant par rapport à 2011.



Catégories socioprofessionnelles des emplois du Boulou

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2025.

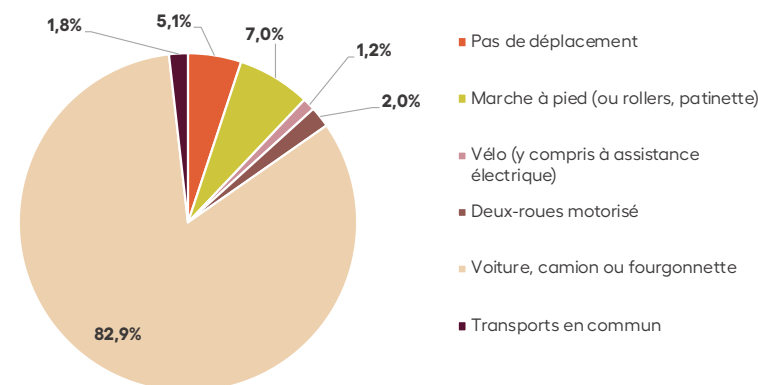
À l'échelle de la CCV, la répartition des catégories socioprofessionnelles diffère. Les emplois d'employés et ouvriers sont moins représentés (environ 53%) au profit des professions intermédiaires notamment qui représentent plus d'emploi malgré une baisse de leur part depuis 2011 (22% en 2011, 20,3% en 2022). Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont plus représentées à l'échelle de la CCV et suivent également une tendance à l'augmentation (9% en 2011, 11% en 2022).



Catégories socioprofessionnelles des emplois dans la CCV

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2025.

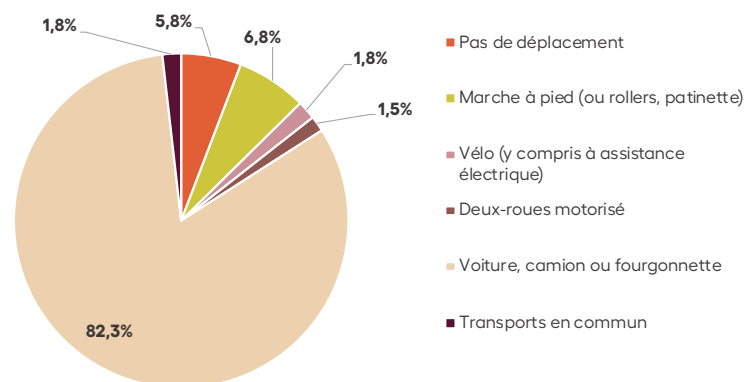
Les Boulounencs utilisent très majoritairement la voiture dans leurs déplacements domicile-travail (83%). L'utilisation des modes doux (marche, vélo) reste marginale (8,2%) malgré une bonne densité d'aménagements cyclables dans la commune et des distances de déplacement entre lieux d'emploi et lieux de résidence potentiellement peu importants. L'utilisation des transports en commun est également peu importante (1,8%).



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022 au Boulou

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

À l'échelle de la CCV, la répartition des modes de transport utilisés pour les trajets domicile-travail sont similaires.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022 dans la CCV

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

Les principaux lieux d'activité et d'emploi du Boulou

Le centre-ville

Le Boulou bénéficie d'une offre en commerces et services concentrée en centre-ville. Les principaux pôles marchands se structurent de part et d'autre de la Place de la Victoire soit le long de l'avenue Général de Gaulle, de la rue des Pyrénées (également nommée « La Rambla ») et à l'entrée de la rue de la République. Les espaces publics, communément support de l'activité économique (terrasse de café, aire de jeu, etc.) sont assez limitées en usages possibles et en place. Toutefois, les récents travaux de requalification de l'avenue Général-de-Gaulle et de la rue des Pyrénées laissent plus d'espace aux piétons et aux vélos rendent ainsi plus attractif le parcours marchand de l'hypercentre. La présence de locaux vacants sur la rue Arago témoigne d'un caractère marchand mis à mal mais qui malgré tout, reste porté par quelques services majeurs que sont l'hôtel Le Richelieu, l'Office de tourisme et la Maison de l'Eau en Méditerranée.

Le centre-ville est ainsi dynamique et abrite de nombreux commerces et services de proximité dont banques, pharmacies, salons de coiffure, fleuristes, boulangeries et boucheries, etc. De nombreux cafés et restaurants sont également présents dans le centre du Boulou. Il s'agit le plus souvent de petites structures peu génératrices d'emplois mais qui favorisent les liens sociaux. Ces activités sont complétées par la présence d'équipements publics et collectifs générateurs de flux telles que les écoles et la Maison de l'Eau et de la Méditerranée. Les marchés hebdomadaires du jeudi et du dimanche apportent une nouvelle dynamique et complètent l'offre marchande du centre-ville : produits de saison, habillement, etc. Le marché est très plébiscité par les Boulounencs, mais aussi par les habitants des communes alentours et les visiteurs.

Le Distriport

La présence du parc d'activité du Distriport, historiquement mis en place pour les services douaniers et transitaires, a connu une reconversion difficile mais est aujourd'hui un secteur majeur du report modal en région Occitanie.

Géré par un syndicat mixte, il est organisé en trois zones à cheval sur les communes du Boulou et de Saint-Jean-Pi-de-Corts :

- une zone de bureaux liés à l'activité de transport et de commerces au sud de la voie ferrée, dotée d'un centre de formation GRETA, et de divers commerces ;
- une zone de déchargement et de stockage de camions et de containers rail-routes donnant sur le quai ferroviaire ;
- une zone de stockage de marchandises industrielles, comprenant un entrepôt.

De nombreux enjeux gravitent aujourd'hui sur ce secteur. Entre développement, restructuration et valorisation, les possibilités d'évolution du Distriport sont multiples et des études doivent être menées par la CCV pour définir une feuille de route et prendre la mesure précise des capacités du Distriport à poursuivre sa vocation d'accueil d'entreprises et d'emplois à l'échelle du Vallespir au-delà avec un rayonnement départemental.

La commune du Boulou s'est déjà engagée dans une démarche de requalification et renouvellement urbain. Plusieurs projets sont à l'étude ou en cours de développement.

Les thermes

La commune du Boulou bénéficie d'une source thermale connue depuis le IX^{ème} siècle pour ses bienfaits sur la santé. Le thermalisme a un impact important sur l'économie et l'emploi dans la ville. En effet, l'arrivée des curistes a développé l'offre d'hébergement touristiques hôtels comme campings ainsi que la location de meublés, un revenu conséquent pour les boulounencs propriétaires de petits biens immobiliers. Un casino est également implanté à proximité des thermes.

La ZAE d'En Cavaillès

La zone d'activités économiques mixtes d'En Cavaillès se situe au sud de l'A9 dont elle profite pour rayonner jusqu'à l'international et s'étire de part et d'autre de l'ancienne RD900 en entrée de ville. La ZAE est longée au nord par la voie ferrée de fret Céret-Perpignan (en passant par le marché-gare de Saint-Charles) qui est un véritable atout de développement.

La ZAE d'En Cavaillès, a vocation mixte est dominée par le commerce de détail (56% du CA généré sur la zone), reflétant le caractère résidentiel de l'économie locale. En effet, si le Boulou dispose d'une zone rayonnant à l'international, elle dispose aussi d'une zone d'activités permettant de répondre aux besoins de la population locale en termes de consommation du quotidien, notamment en ce qui concerne les locaux situés aux abords de l'axe principal.

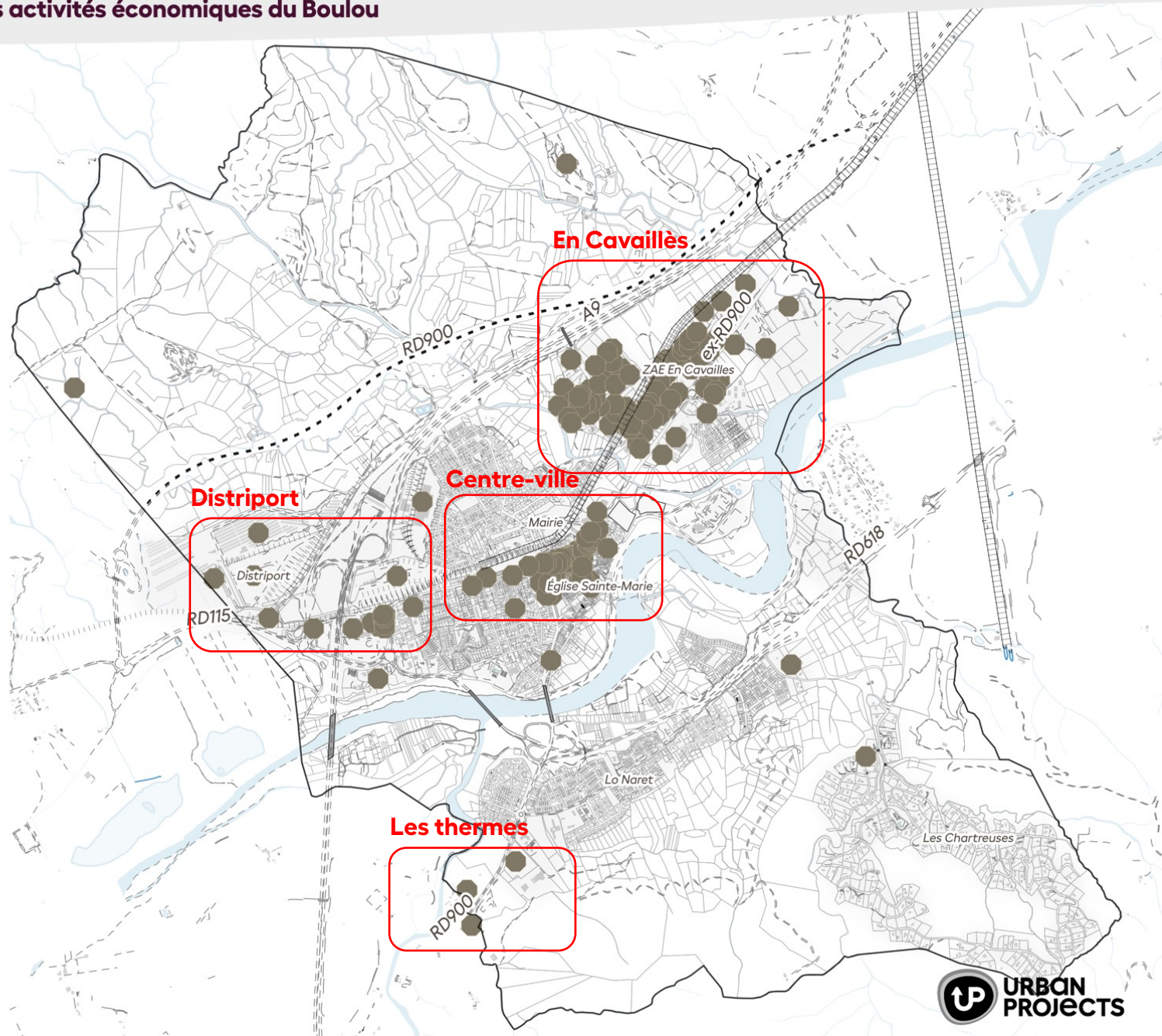
Au niveau intercommunal, En Cavaillès est l'une des deux principales ZAE sur les 5 présentes sur l'EPCI (en surface, en entreprises, en emplois). Elle est le « pendant » de la ZAE TECH OULRICH de Céret, à savoir la principale zone d'accueil d'activités.

La zone d'activités représente 43 ha de foncier, un peu plus de 90 entreprises et près de 800 emplois directs. Elle a fait l'objet d'une extension récente (2014) par la CCV, le PAE d'En Cavaillès dont le rythme de construction s'est accru ces dernières années. Cette extension arrive à son terme, la majorité du foncier a été cédée et les dernières constructions doivent être édifiées sous peu. Afin de maintenir une offre en foncier économique et l'attractivité du Boulou pour les entreprises, la CCV a engagé une nouvelle extension au nord du PAE d'En Cavaillès sur environ 1,3 ha pour aménager 4 lots supplémentaires.

Localisation des principales activités économiques du Boulou

Légende

● Activité économique



1.2.3 Le contexte supracommunal

Le Boulou s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse avec lequel le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité. La commune est également couverte par le SAGE du Tech-Albères approuvé le 29 décembre 2017 avec lequel le PLU doit également être compatible.

La commune du Boulou fait partie de la Communauté de Communes du Vallespir (CCV) qui regroupe 10 communes à la frontière de l'Espagne, plus particulièrement de la Communauté Autonome de Catalogne.

La CCV dispose de 13 compétences obligatoires dont :

- l'élaboration et l'adoption du Plan Climat-Air-Énergie Territorial ;
- les actions de développements économiques (dans les conditions de l'article L4251-17 du CGCT) et création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités ;
- la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Préventions des Inondations) ;
- l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- la collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- le développement touristique ;
- l'aménagement de l'espace communautaire (SCoT).

La CCV dispose également de 16 compétences facultatives parmi lesquelles la construction, l'aménagement, l'entretien et le fonctionnement de certains équipements publics, la constitution de réserves foncières et l'élaboration et l'adoption du Programme Local de l'Habitat.

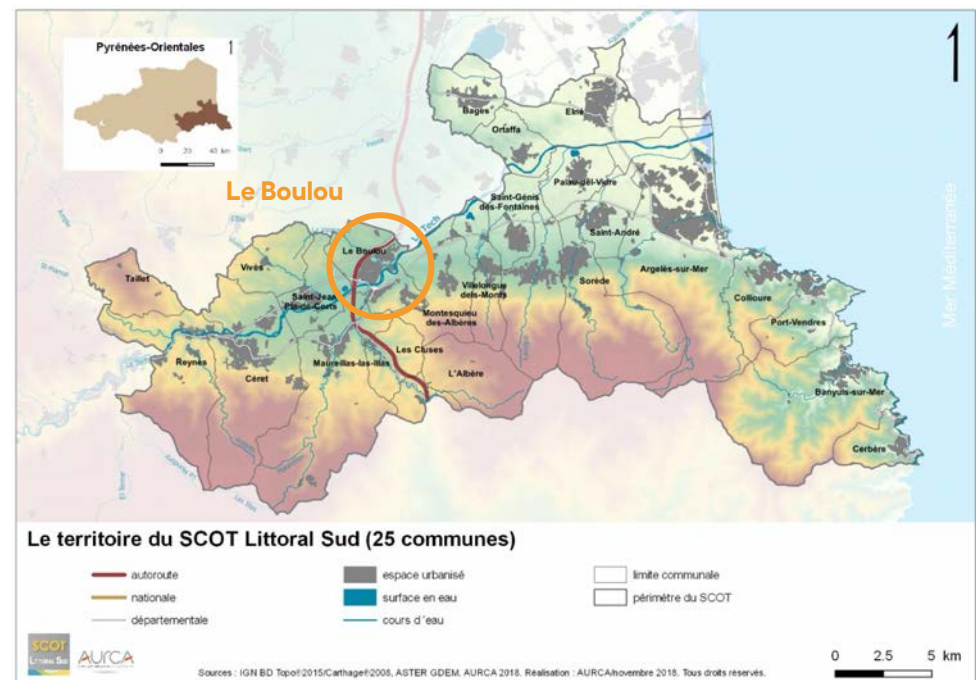
La commune fait également partie de différents syndicats intercommunaux par adhésion directe ou indirecte :

- Le Syndicat Mixte du SCoT Littoral Sud chargé de l'élaboration et de l'évolution du SCoT Littoral Sud ;
- Le Syndicat Mixte Départemental de Transport, Traitement et Valorisation des Ordures Ménagères et déchets assimilés (SYDETOM) ;
- Le Syndicat Mixte autoport du Boulou.

1.2.4 Le SCoT du Littoral Sud

Le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud a été approuvé le 2 mars 2020. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire. Le périmètre du SCoT s'étend sur deux Communautés de communes, celle des Albères Côte Vermeille Illibérises et celle du Vallespir. La commune du Boulou y occupe une place importante comme pôle structurant avec la commune de Céret de la même Communauté de communes. Le Document d'Orientations et d'Objectifs instaure des objectifs, dont ceux chiffrés, pour la période allant de 2019 à 2028. Les communes du Boulou et de Céret partagent des objectifs chiffrés étant au même niveau d'armature dans la Communauté de communes du Vallespir. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, avec lequel le PLU doit être compatible, s'articule autour de 4 axes.

Le SCoT est en cours de révision pour intégrer les dernières évolutions réglementaires, tout particulièrement la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Cette révision permettra également de rendre le document compatible avec les documents de rang supérieur, dont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Occitanie qui fixe notamment les objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace.



Territoire du Syndicat mixte du SCoT Littoral Sud

Source : SCoT Littoral Sud

Axe 1 : Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages

Ce premier axe est essentiel dans la préservation du paysage et de l'environnement. Le premier objectif concerne l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche. Le SCoT s'inscrit en faveur de la préservation des espaces agricoles à fort potentiel tout en assurant la protection des espaces naturels et boisés. Pour ce faire, il est mis en avant la nécessité de limiter l'étalement urbain. **Le SCoT demande de marquer les limites entre l'espace urbain ou à urbaniser et l'espace agricole à pérenniser**, en matérialisant une limite paysagère franche entre les deux types d'espace. Cette limite pourra par endroits constituer une zone tampon facilitant la cohabitation des différents usages, urbains, naturels, récréatifs et agricoles. **Cette limite paysagère est très vivement recommandée en bordure des Secteurs de Projets Urbains Stratégiques (SPUS), des Parcs d'Activités Economiques (PAE) et des Sites d'Implantation Périphériques (SIP) de commerces.**

De même, en deuxième objectif, le SCoT préconise de veiller à la santé et à la prévention des risques. Ces derniers allant de pair avec le fonctionnement écologique, l'une des orientations est de maintenir et restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau, du milieu aquatique et du milieu marin. Le Boulou est concerné par cette orientation, étant parcourue par une zone Natura 2000 et deux ZNIEFF le long du Tech. Le SCoT demande de préserver les continuités écologiques et les espaces de nature ordinaire. De par les cours d'eau qui la traversent, la commune présente des zones naturelles de qualité telles que les ripisylves et les zones humides. Les massifs boisés des Albères au sud et des Aspres au nord sont également des espaces naturels de qualité et de richesse écologique qu'il convient de conserver, tant pour leur valeur environnementale que paysagère au sens du SCoT. Il est également demandé d'« assurer la protection des espaces naturels et boisés » en limitant le risque incendie. Le SCoT édifie une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) ainsi que des continuités écologiques. Cette dernière vient compléter la trame verte et bleue du SRCE Languedoc et Roussillon. Il est d'ailleurs demandé aux PLU locaux de détailler à l'échelle de leur périmètre cette TVB.

La préservation des ressources naturelles à l'heure du changement climatique et de la transition énergétique est mise en avant. Il s'agira de préserver la ressource en eau et en ce sens d'adapter les aménagements pour une gestion de l'eau résiliente. La favorisation du développement des énergies renouvelables est traitée dans un autre objectif. Le DOO ambitionne une gestion durable des ressources minérales et garantit une urbanisation économe en énergie.

La qualité paysagère est un atout majeur pour le SCoT qui invite à habiter harmonieusement les paysages et à encourager l'attractivité et la découverte du territoire. Le Boulou y occupe d'ailleurs une place particulière, à cheval entre l'unité paysagère de la plaine de Céret aux portes du Vallespir et celle de la plaine d'Illibérès. L'objectif est de préserver la singularité des villages et des villes afin de s'assurer de la pertinence paysagère des extensions urbaines selon les unités paysagères et de créer des franges urbaines valorisantes.

Axe 2 : Offrir un cadre de développement harmonieux

L'axe 2 se concentre sur la structuration de l'habitat, des zones urbaines et commerciales. La première orientation sur l'organisation et la structuration des zones d'habitat repose sur la diversification du parc de logement et de l'habitat social pour une meilleure cohésion entre espaces urbains existants et en devenir. Le SCoT insiste sur la diversification des formes urbaines et des tailles de logements pour favoriser la diversité sociale et générationnelle. En outre, Le Boulou se voit assigné un objectif de production selon une variante haute et une variante basse. **En variante basse, l'objectif de production de logements est de 578 logements et en variante haute, de 766 logements sur la période 2019-2028 avec une densité de 30 logements à l'hectare et 3 000 m² de surface de plancher par hectare minimum.** En comparaison, la CCV a un objectif de construction de 1 574 logements, Le Boulou doit donc construire le tiers des objectifs de l'intercommunalité.

En termes d'habitat social, Le Boulou a pour objectif d'intégrer 20% de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale. La politique de l'habitat des communes doit prioriser les résidences principales face à la demande forte de résidences secondaires afin d'atteindre les objectifs d'apport démographique (+1% par an entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2028).

De manière plus générale, le SCoT appelle à « garantir les équilibres entre espaces urbains et d'urbanisation future ». En effet, l'urbanisation doit se faire prioritairement dans le tissu existant. La consommation foncière en habitat, commerce et équipements en extension est limitée. Afin de répondre à la limitation de la consommation d'espace, **le SCoT prescrit la construction de 40% des besoins en logements en collectif ainsi que la remise sur le marché de 25 logements vacants entre 2019 et 2028 pour Le Boulou.**

Le Boulou étant considéré comme un pôle structurant pour le territoire du SCoT Littoral Sud (au même titre que Céret dans la CC du Vallespir), une enveloppe de 16 ha à 22 ha en extension d'urbanisation est autorisée pour l'habitat.

Le SCoT dégage quatre « secteurs de projet urbain stratégique » (SPUS). Ces secteurs sont considérés comme des quartiers pilotes où toutes les règles de densité doivent être respectées. Plus encore, la densité est poussée à 30 logements à l'hectare et 3 500 m² de surface de plancher (densité brute). En outre, ils doivent également répondre aux ambitions du SCoT comme la mixité fonctionnelle, sociale et des formes urbaines, la diversification de l'offre en logements, la recherche de la sobriété énergétique et l'intégration de la nature en ville. Le Boulou est concerné par cet objectif, plus particulièrement le SPUS 2 « Olivedes del Pilar- Pla de Molas ». Ce SPUS 2 a déjà fait l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble et est déjà urbanisé : Le Clos des Bois au sud et La Rasclose au nord.

La seconde orientation sur l'organisation et la structuration des zones urbaines a pour objectif d'adapter le tissu urbain en cohérence avec les points de transports collectifs. À travers cette orientation, le SCoT souhaite développer un réseau de mobilité fluide et accessible à tous. Dans un souci de sobriété foncière et énergétique, la localisation des entreprises sera optimisée. De plus, le SCoT impose de « conforter l'offre d'équipements et des services », vis-à-vis entre autres de l'accès aux soins, du vieillissement et de la dépendance des personnes âgées. Le Boulou doit assurer la connexion entre les modes de transports via la création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM) et en réactivant la ligne ferroviaire aux voyageurs. Le SCoT prévoit le déploiement de schémas cyclables communautaires dans le cadre de son objectif de développer les modes doux. Cet objectif permettra également de valoriser le vélo-loisir.

Enfin, le SCoT impose aux PLU locaux d'élaborer des OAP thématiques « déplacements » qui permettront de spatialiser les solutions de connexions entre extensions et centre-ville, ainsi qu'entre les secteurs résidentiels et les pôles générateurs de déplacements (zone d'emplois, établissements d'enseignement, etc.), et avec les voies vertes.

La troisième orientation sur l'organisation et la structuration des zones commerciales fournit le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). **Le Boulou est l'une des 35 centralités urbaines commerciale du territoire du SCoT** avec entre autres, Argelès-sur-Mer, Collioure, Port-Vendres, Banyuls-sur-Mer. En outre, la ZAE En Cavaillès apparaît comme une polarité principale avec celles de Céret et de Elne. **Le secteur En Cavaillès fait partie des quatre SIP (site d'implantation périphérique) majeurs.** Ces SIP se caractérisent par leur aire de chalandise et leur offre commerciale. **Le DAAC impose que l'implantation de nouveaux commerces, petits comme gros, se fassent dans ces centralités, polarités et SIP.** L'objectif est de densifier et diversifier le tissu commercial et de conforter ou rapprocher cette offre commerciale à proximité de l'habitat. Les SIP intermédiaires et majeurs, comme au Boulou, peuvent accueillir tout type de commerces à l'exception du commerce alimentaire. Après l'étalement des emprises commerciales ces dernières décades, le SCoT souhaite limiter leurs impacts sur l'environnement et permettre une véritable intégration dans le tissu urbain. Ainsi, les infrastructures seront améliorées pour permettre une meilleure fluidité du trafic ainsi que l'inclusion des modes doux.

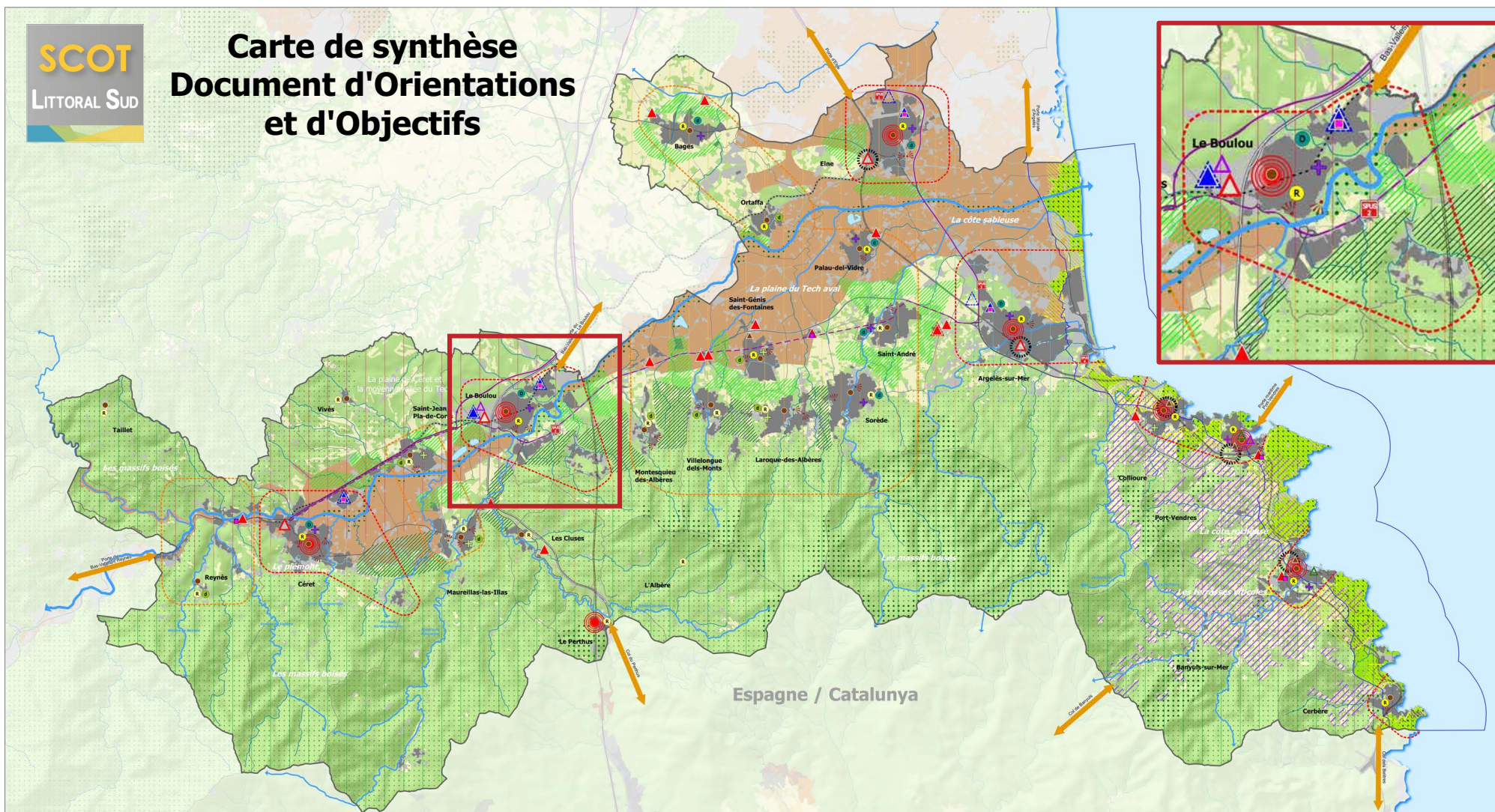
Le SCoT définit également 2 types de Parcs d'Activités Économiques : ceux de proximité et ceux **structurants**. Ces derniers viennent en complémentarité des premiers et accueillent une mixité d'activités économiques et répondent préférentiellement aux besoins d'entreprises à fort potentiel de rayonnement (industries, logistique, santé, tourisme durable...). **Ces parcs se localisent dans les pôles économiques de Céret, Le Boulou (Distriport et En Cavaillès), Argelès-sur-Mer et Elne.** Les actions d'aménagement au sein de ces parcs doivent permettre de **constituer une offre différenciée** (espace, locaux, réseaux) et harmonisée afin d'éviter d'éventuels conflits d'usage entre différents types d'activités. **Les PAE structurants du Boulou sont par ailleurs visés par le SCoT pour favoriser le réinvestissement et le renouvellement urbain**, dans une optique de limiter les friches

urbaines face au développement de PAE plus fonctionnels vers lesquels les entreprises pourraient se diriger. En ce sens, le SCoT encadre le développement de l'offre nouvelle en extension sur l'ensemble du territoire en fixant une enveloppe maximale de 101 ha sur la période 2019-2028, dont 66 ha dans un premier temps. **Sur cette première enveloppe, 52,5 ha sont réservés aux PAE structurants, dont 17,5 ha pour ceux du Boulou (Distriport et/ou En Cavaillès). En second temps, sur l'enveloppe résiduelle de 35 ha, 15 ha sont réservés aux PAE structurant du Boulou ;** cette enveloppe pouvant être mobilisée qu'en cas de commercialisation rapide de la première de 66 ha.

Le SCoT prescrit également aux documents d'urbanisme d'intégrer différents objectifs en vue de valoriser la qualité paysagère et architecturale des PAE : conserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux (naturels et bâtis), limiter la hauteur des zones de stockage et implanter ces dernières à l'opposé des façades donnant sur la voie principale en assurant leur intégration, traiter les franges des PAE en créant des coutures avec les espaces voisins, garantir le traitement paysager des parkings, franges, bassins de rétention et espaces libres.

En matière de performances énergétiques et environnementales, le SCoT demande de subordonner l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à l'obligation de mise en place d'éléments producteurs d'énergies renouvelables. Il recommande également la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie et une gestion alternative de ces dernières en favorisant leur infiltration.

Concernant plus particulièrement le commerce, **le SCoT promeut le dynamisme des cœurs de villes et villages.** Pour autant, il entend aussi **développer le commerce « d'importance » au sein d'un réseau de « Sites d'Implantation Périphérique » (SIP).** Les SIP sont localisés en lisière d'urbanisation. **Ils concentrent une offre de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) ou se structurent autour d'une GMS isolée jouant un rôle « centralisateur » pour un bassin de proximité. Le rôle des SIP est de développer une offre complémentaire à celle des centralités et polarités, et notamment les commerces de biens lourds,** peu compatibles avec la fonction d'habitat et les conditions d'accessibilité en cœur de villages. À ce jour, il existe **8 Sites d'Implantation Périphérique au sein du territoire, dont celui d'En Cavaillès au Boulou considéré comme SIP majeur.** Au sein des SIP majeurs, le SCoT prescrit **d'interdire tout nouveau commerce d'une surface de vente inférieure à 300 m²** afin de conserver l'attractivité de la zone à l'échelle territoriale, maintenir sa vocation d'accueillir des commerces de vente de biens lourds non présents sur le territoire pour limiter les déplacements vers Perpignan et d'assurer une diversité de l'offre commerciale. **Aucun nouveau SIP n'est prévu par le SCoT.** Les objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère, énergétique et environnementale sont similaires à ceux fixés pour les PAE. Les prescriptions mettent toutefois l'accent sur la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols et la plantation des espaces par des arbres.



Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages

Protéger les ressources et les milieux, soutenir l'agriculture et la sylviculture

Préserver durablement les secteurs agricoles à fort potentiel

- protéger les secteurs agricoles irrigués grâce aux canaux, cours d'eau et retenues de la Flotte
- conservier les espaces viticoles et potentiellement viticoles du cru Banyuls Collioure
- valoriser les autres espaces agricoles
- assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation
- protéger les milieux d'intérêt écologique prioritaires
- protéger les milieux d'intérêt écologique secondaires
- maintenir et restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau
- préservier et valoriser les cours d'eau et les canaux

Valoriser les identités paysagères

Maintenir les coupures vertes pour préserver la singularité des villes et villages

- coupure verte sur pléiomet
- coupure verte en plaine
- coupure d'urbanisation sur le littoral
- la côte sableuse
- la plaine du Tech aval
- la plaine de Cérêt et la moyenne vallée du Tech
- les massifs boisés

Affirmer les valeurs paysagères et accompagner l'évolution des paysages

- la pléiomet
- la côte rocheuse
- la plaine de Cérêt et la moyenne vallée du Tech
- les massifs boisés

- valoriser les entrées de territoire
- mettre en valeur les perceptions visuelles depuis les villages et les villes

Mettre en valeur le littoral et la mer par l'harmonisation des dispositions de la loi Littoral

- ménager des coupures d'urbanisation (L121-122)
- protéger les espaces remarquables sur terre (L121-23)
- préservier les espaces proches du rivage (L121-13) et le premier mile maritime (périmètre du Chapitre Individuelisé variant SIVM)

Renforcer l'équilibre social de l'habitat

- intégrer 20 % de logements sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale
- intégrer au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale et maintenir un taux d'équipement communal de logements sociaux d'au moins 20 %
- intégrer 30 % de logements aidés (location et accession) dans la programmation communale

Offrir un cadre de développement harmonieux

Organiser et structurer les zones d'habitat et les zones urbaines

Optimiser et restructurer les espaces urbanisés

- produire un volume minimum de logement en tissu urbanisé
- contribuer à l'objectif global de combiement des dents creuses

Densifier les extensions urbaines

- 20 log/ha minimum et 2000 m² de surface de plancher/ha minimum
- 30 log/ha minimum et 3000 m² de surface de plancher/ha minimum

Renforcer l'équilibre social de l'habitat

- intégrer 20 % de logements sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale
- intégrer au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale et maintenir un taux d'équipement communal de logements sociaux d'au moins 20 %
- intégrer 30 % de logements aidés (location et accession) dans la programmation communale

Promouvoir la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les formes urbaines

- produire un minimum de 40% de collectif dans la programmation communale
- produire un minimum de 30 % de collectif dans la programmation communale
- tendre vers 30 % de collectif dans la programmation communale

Promouvoir un urbanisme de projet

- au sein des Secteurs de Projet Urbain Stratégique (SPUS)
- au sein des "Quartiers gars"

Organiser l'armature territoriale économique et commerciale

Reconnaître, optimiser et qualifier les Parcs d'Activités Economiques

- PAE de proximité
- PAE structurant

Développer une offre qualitative en foncier économique

- PAE de proximité (Enveloppe 1*)
- PAE structurant (Enveloppes 1 et 2)

Privilégier les centralités et le tissu urbain dense pour l'accueil des commerces

- présence d'au moins une centralité urbaine commerciale au sein de la commune
- présence d'une polarité commerciale au sein de la commune

Développer le commerce d'importance au sein d'un réseau de Sites d'Implantation Périphériques (SIP)

- SIP de proximité
- SIP intermédiaire
- SIP majeur

S'appuyer sur des sites de projet stratégique pour le développement économique du territoire

- agricole
- touristique
- logistique

Développer et améliorer l'accessibilité et la mobilité

Conforter les réseaux et les développer

- ligne ferroviaire régionale à optimiser
- ligne ferroviaire voyageurs à réactiver
- ligne express autoroutier à structurer
- ligne structurante autoroutier à valoriser

Assurer la connexion entre les modes de transports

- gîte d'échange multimodal (PEM) majeur à organiser
- gîte d'échange multimodal secondaire ou de rabattement à créer ou à conforter

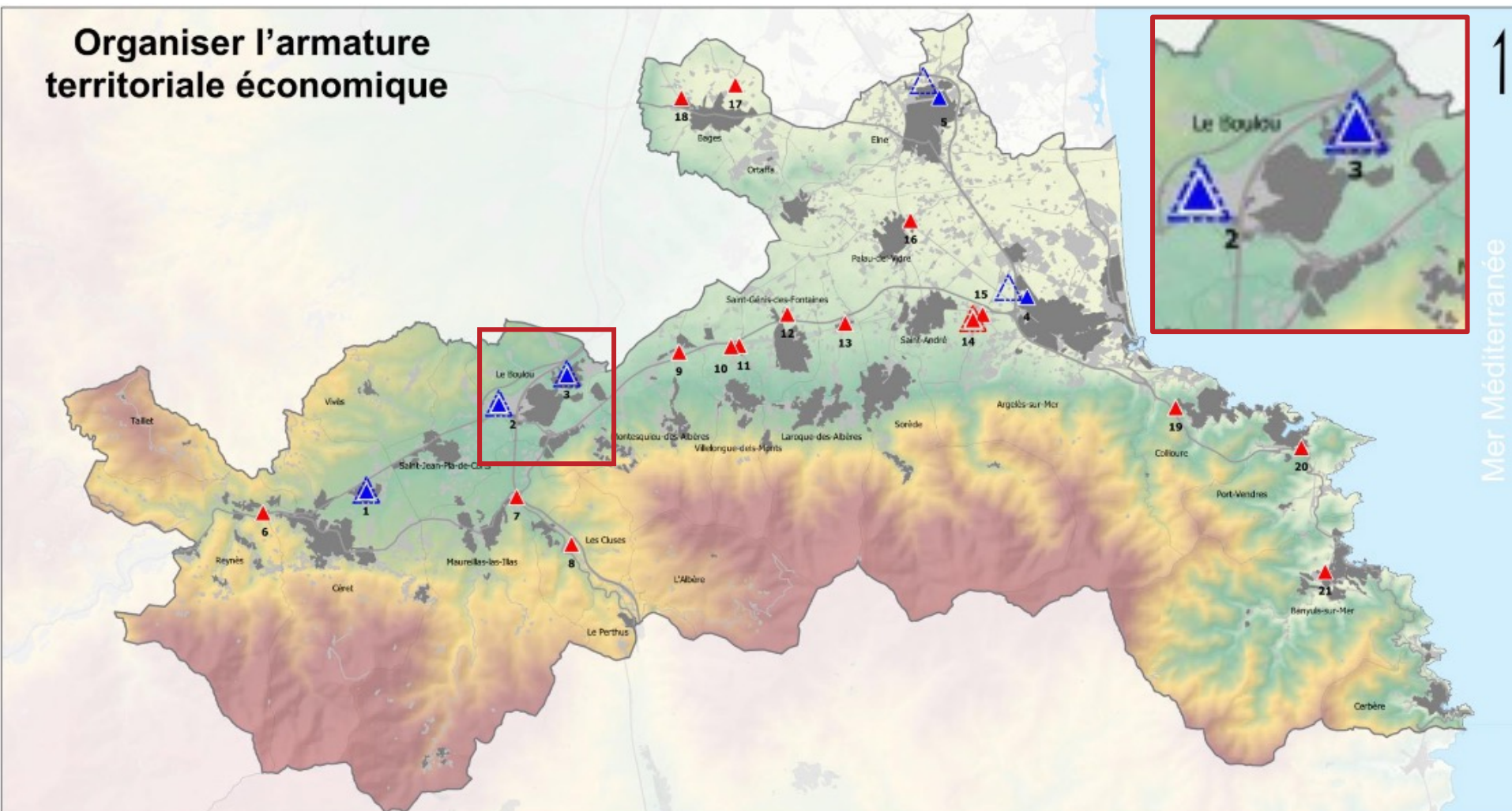
NB : En aucun cas, les espaces urbanisés et artificialisés représentés sur cette carte ne sauraient représenter fidèlement les parcelles urbanisées et artificialisées des différentes communes. Les documents d'urbanisme locaux sont invités à décliner à leur échelle la représentation des espaces urbanisés et artificialisés de leur territoire.

Pour des raisons de lisibilité, la localisation de certains pictogrammes est imprécise, elle est donc donnée à titre indicatif.

Éléments de fond de carte : - voie ferrée à grande vitesse (LGV) - autoroute - route principale - limite communale - espace urbanisé - autre espace artificialisé

Sources : IGN BD TopoR2015, DDTM66, OCS GE - IGN 2015, AURICA 2020. Réalisation : AURICA/Évier 2020. Tous droits réservés.

Organiser l'armature territoriale économique



Reconnaitre, optimiser et qualifier les Parcs d'Activités Economiques

- ▲ PAE de proximité
- ▲ PAE structurant

Développer une offre qualitative en foncier économique (extension/création)

- ▲ PAE de proximité (Enveloppe 1*)
- ▲ PAE structurant (Enveloppes 1 et 2)

* Une 2ème enveloppe pourra être déployée ultérieurement (cf. II - B - 4.3)

- espace urbanisé
- autre espace artificialisé
- périmètre du SCOT
- limite communale

Dénomination des PAE

Numéro	Nom	Numéro	Nom	Numéro	Nom
1	Tech Oulrich	8	ZA Les Cluses	15	PA Albères-Méditerranée
2	Distriport	9	Agoullous	16	Al Cagne
3	En Cavallès	10	Matemala	17	L'Usine
4	ZAE Argelès-sur-Mer	11	Caball d'En Boux	18	Les Matès
5	ZAE Elne	12	La Tuilerie	19	Cap Dourats
6	La Cabanasse	13	ZA Laroque-des-Albères	20	Col del Mitg
7	John Morgan	14	ZA St-André	21	La Rhétorie

Échelle = 1: 113 000 (en A3)

0 2.5 5 km



Sources : IGN BD Topo®2015, OCS GE IGN 2015, AURCA 2020. Réalisation : AURCA/janvier 2020. Tous droits réservés.

1.2.5 Le contexte environnemental

La commune du Boulou se situe sur le piémont des Albères dans la plaine du Tech, à la croisée de la plaine du Roussillon et entre les massifs des Albères et des Aspres.

La commune est traversée par différents cours d'eau. Le Tech, fleuve côtier long de près de 85 km qui prend sa source à 2 345 m d'altitude à Prats-de-Mollo-la-Preste avant de rejoindre la Méditerranée à Argelès-sur-Mer, est le principal cours d'eau de la commune. Il présente une richesse écologique et paysagère particulière, consacrée par un site Natura 2000 (directive habitat) et 2 ZNIEFF (1 type 1 et 1 type 2). Sa ripisylve importante crée un marqueur paysager significatif et offre des espaces propices à la promenade. La Valmagne est tout autant déterminante dans la composition de l'armature urbaine de la commune, elle traverse la partie nord de la commune et crée une interface naturelle entre le centre-ville et la ZAE d'En Cavailhès. Le réseau hydrographique est enfin complété par la présence de cours d'eau intermittents et moins structurants comme le Rec de les Albères.

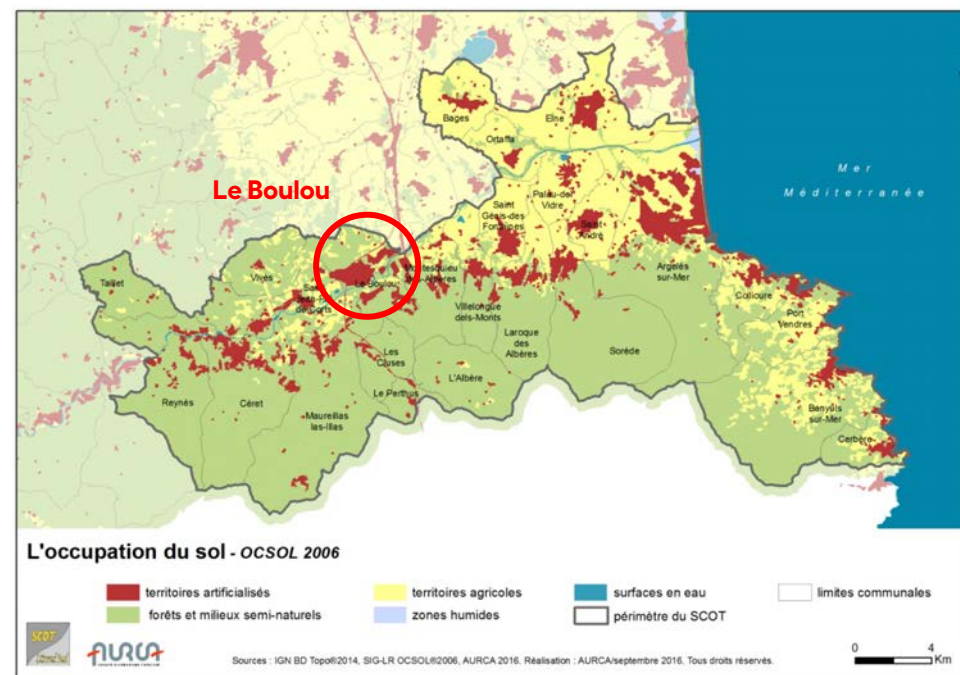
Plusieurs zones humides sont inventoriées dans la commune. Elles sont liées aux cours d'eau, principalement le Tech (zone humide avérée). Les autres zones humides sont considérées comme probables, liées aux cours d'eau également (Valmagne, Còrrec de la Canavera, etc.).

Le nord et le sud de la commune sont majoritairement marqué par la végétation : maquis et chênaies se développent volontiers, l'agriculture occupe une place très mineure tout comme dans la plaine. Les forêts de conifères sont peu présentes dans la commune.

La topographie facilite la lecture du territoire boulounenc en ce que la ville se dresse sur l'étroite plaine supérieure du Tech contrainte par le massif des Albères au sud et le massif des Aspres au nord-ouest. Au nord, la topographie est relativement douce, les points culminant des Aspres s'établissent à environ 170 m ; le réseau hydrographique forme un ensemble de plis complexes. Au sud, la topographie est plus marquée, les points culminant des Albères sur la commune s'établissent à environ 340 m.

L'agriculture est résiduelle sur la commune, la culture de la vigne domine les rares parcelles agricoles du territoire.

À l'exception du quartier des Chartreuses, agrippé aux Albères, la ville s'étire dans la plaine du Tech aux confins du massif des Aspres et du massif des Albères. Le Tech qui la traverse scinde la ville en deux parties : en rive gauche le village historique, ses extensions résidentielles et ses zones d'activités économiques ; en rive droite les extensions majoritairement résidentielles.



L'occupation du sol du territoire du SCOT Littoral Sud
Source : SCOT Littoral Sud

1.2.6 Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation économique

L'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis depuis 2019 (date de prise en compte des objectifs du SCoT Littoral Sud) met en avant des capacités sur les deux grands espaces économiques du Boulou.

ZAE d'En Cavaillès

En 2019, le potentiel de densification dans la ZAE d'En Cavaillès est important. Il est à la fois représenté par des parcelles issues d'une opération d'ensemble (21 lots) et de parcelles hors opération d'ensemble (8 lots potentiels) pour un total de **29 lots potentiels**.

En 2025, ce potentiel est moins important du fait de la construction de plusieurs parcelles. On note également l'urbanisation d'une parcelle au nord de la ZAE d'En Cavaillès, générant désormais des dents creuses au sein d'une opération d'ensemble. Au total, **10 lots sont encore non bâtis en 2025**.

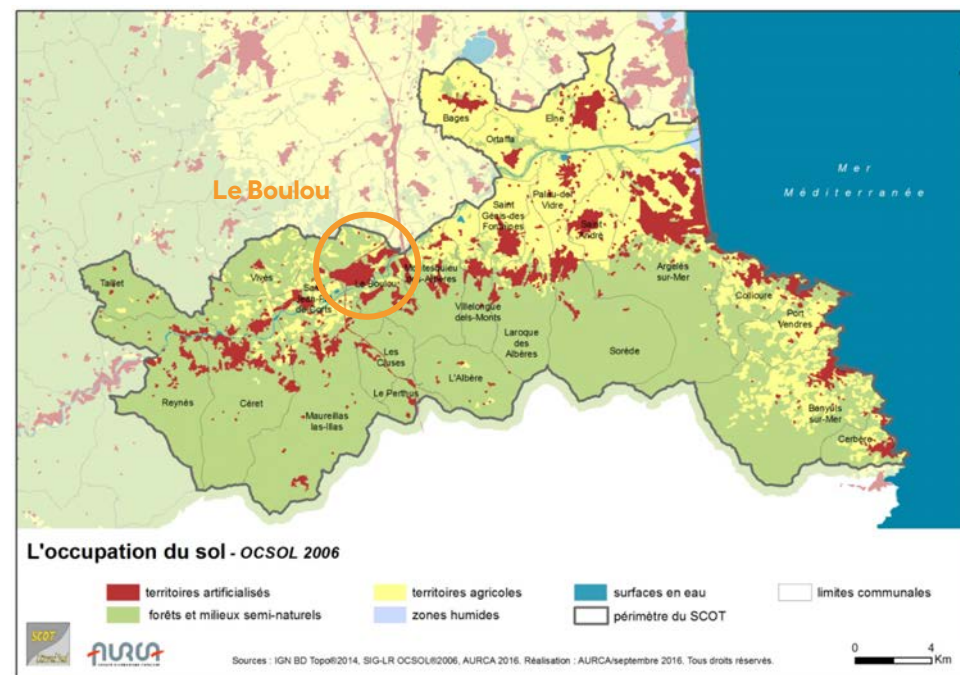
Autoport/Distriport

En 2019 comme en 2025, le potentiel de densification dans le secteur de l'autoport/distriport se concentre sur le renouvellement urbain du distriport. La commune a déjà engagé dans une démarche de requalification et de renouvellement urbain de cet espace à travers un appel à projet qui n'a pas abouti.

1.2.7 Les capacités d'urbanisation à vocation économique du PLU

Les capacités d'urbanisation pour le développement économique se concentrent dans la ZAE d'En Cavaillès en dehors des dents creuses. En effet, deux espaces non urbanisés sont actuellement classés en zone UE et peuvent faire l'objet d'opération d'aménagement (environ 2,9 ha). À ce titre, la Communauté de Communes du Vallespir a engagé une extension du PAE d'En Cavaillès à son nord-ouest (environ 1,3 ha).

En dehors des zones UE, le PLU prévoit des développements économiques significatifs à En Cavaillès et sur le secteur de l'autoport/distriport (14,7 ha à En Cavaillès et 14 ha à l'autoport). Ces zones sont classées 3AU au PLU et sont bloquées à la fois par le règlement de la zone et par l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs. Ainsi, les zones 3AU n'ouvrent plus de droit à construire, une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.



L'occupation du sol du territoire du SCoT Littoral Sud
Source : SCoT Littoral Sud

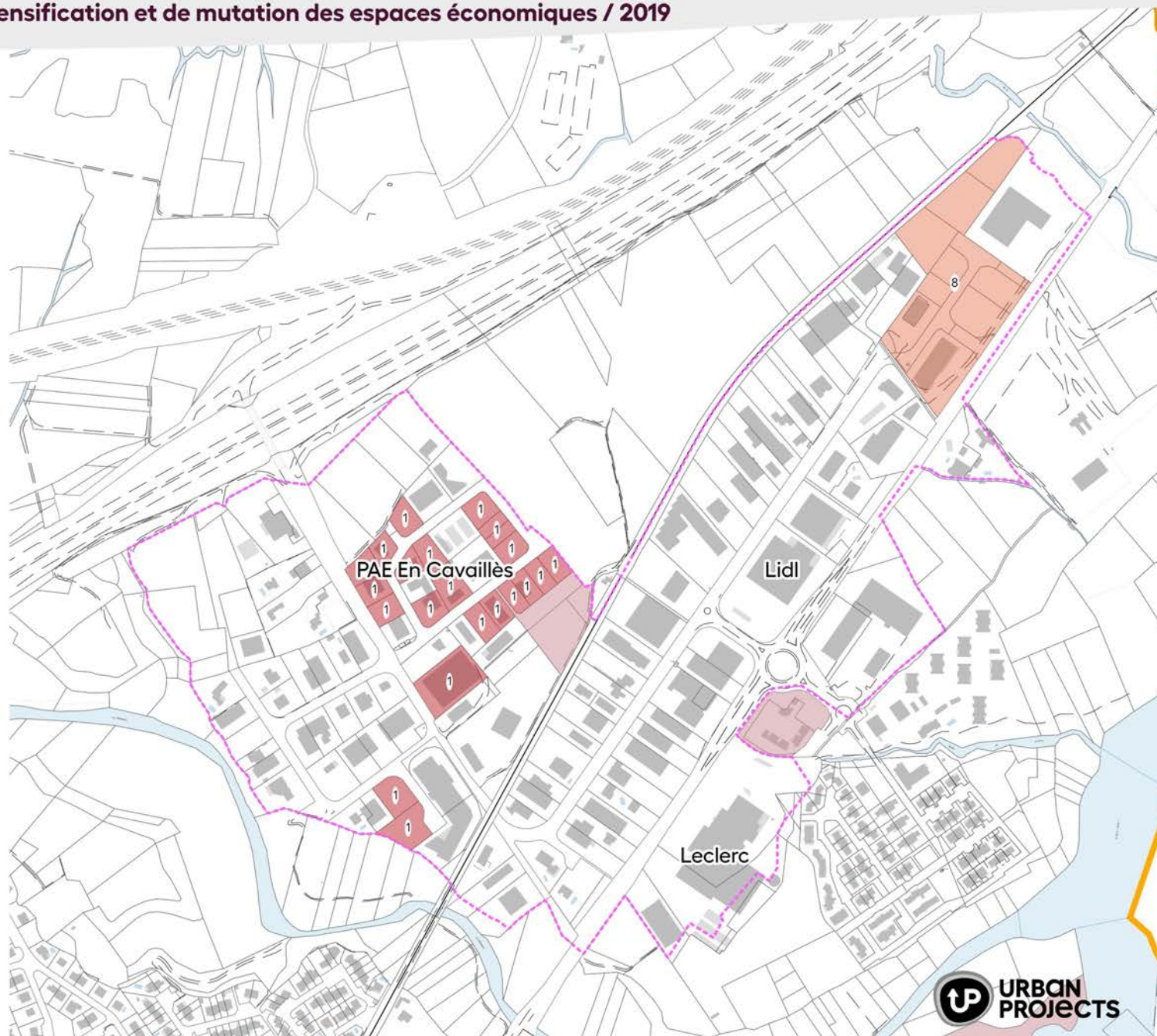
LE BOULOU - Potentiel de densification et de mutation des espaces économiques / 2019

Légende

 Périmètre des zones UE

Potentiel de densification 2019

-  Dent creuse activités (en opération d'ensemble)
-  Dent creuse activités (hors opération d'ensemble)
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur

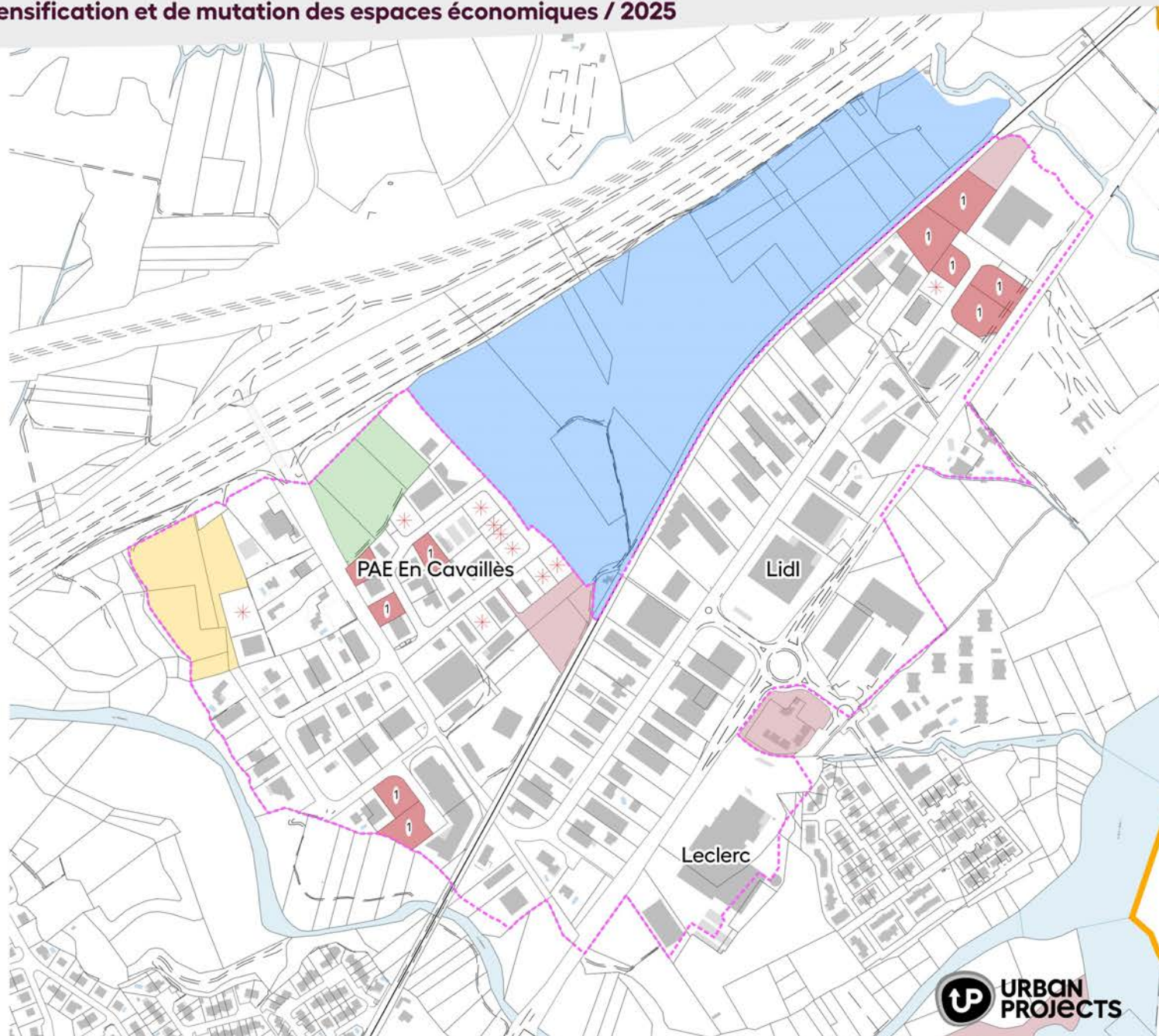


0 100 200 m

LE BOULOU - Potentiel de densification et de mutation des espaces économiques / 2025

Légende

-  Bâti non cadastré / PC accordé
 -  Extension engagée
 -  Extension probable
 -  Zones 3AU bloquées
 -  Périmètre des zones UE
- Potentiel de densification 2025**
-  Dent creuse activités (en opération d'ensemble)
 -  Équipement, espace et ouvrage public majeur



LE BOULOU - Potentiel de densification et de mutation des espaces économiques / 2019

Légende

 Périmètre des zones UE

Potentiel de densification 2019

-  Dent creuse activités (en opération d'ensemble)
-  Dent creuse activités (hors opération d'ensemble)
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur



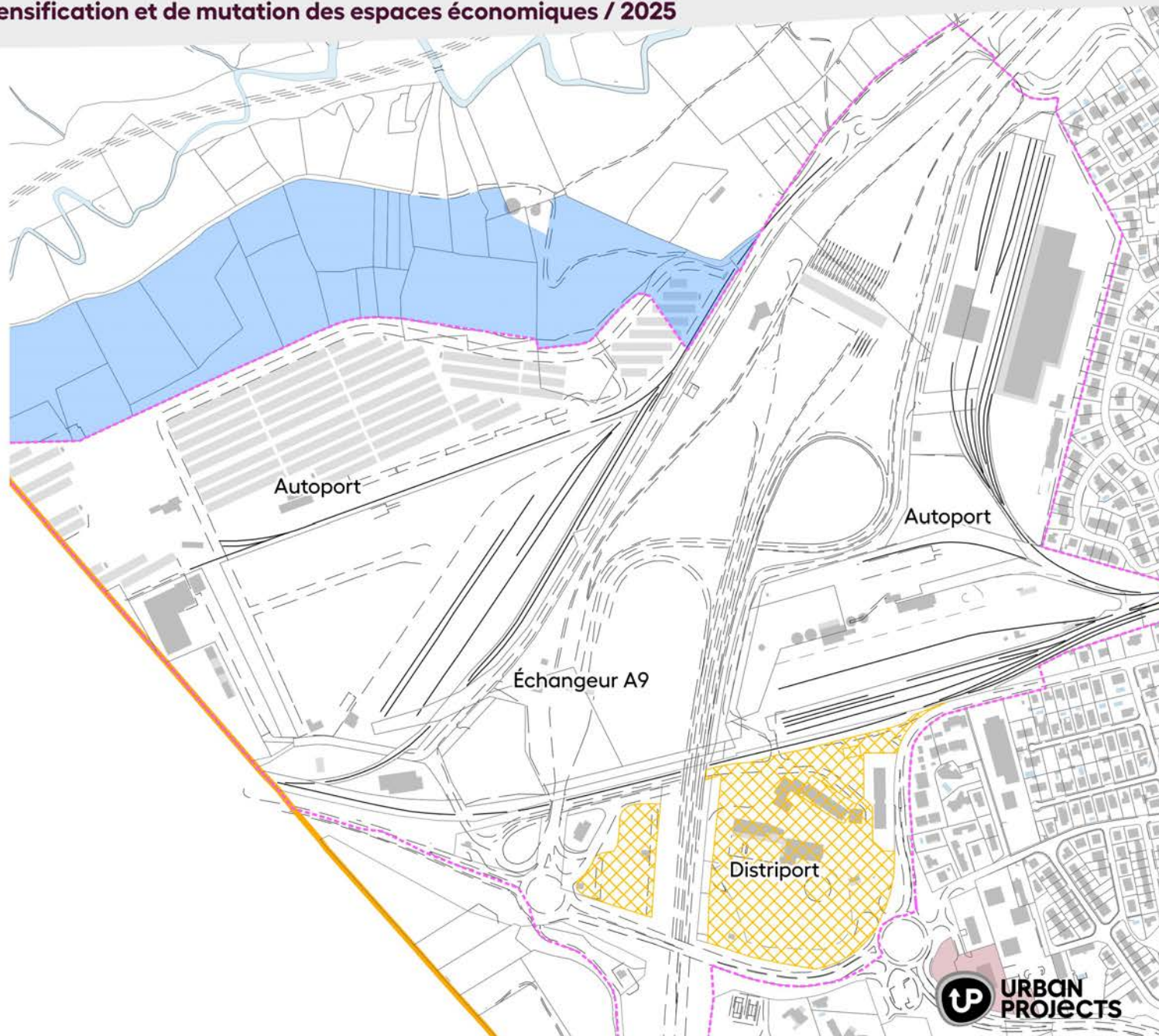
0 100 200 m



LE BOULOU - Potentiel de densification et de mutation des espaces économiques / 2025

Légende

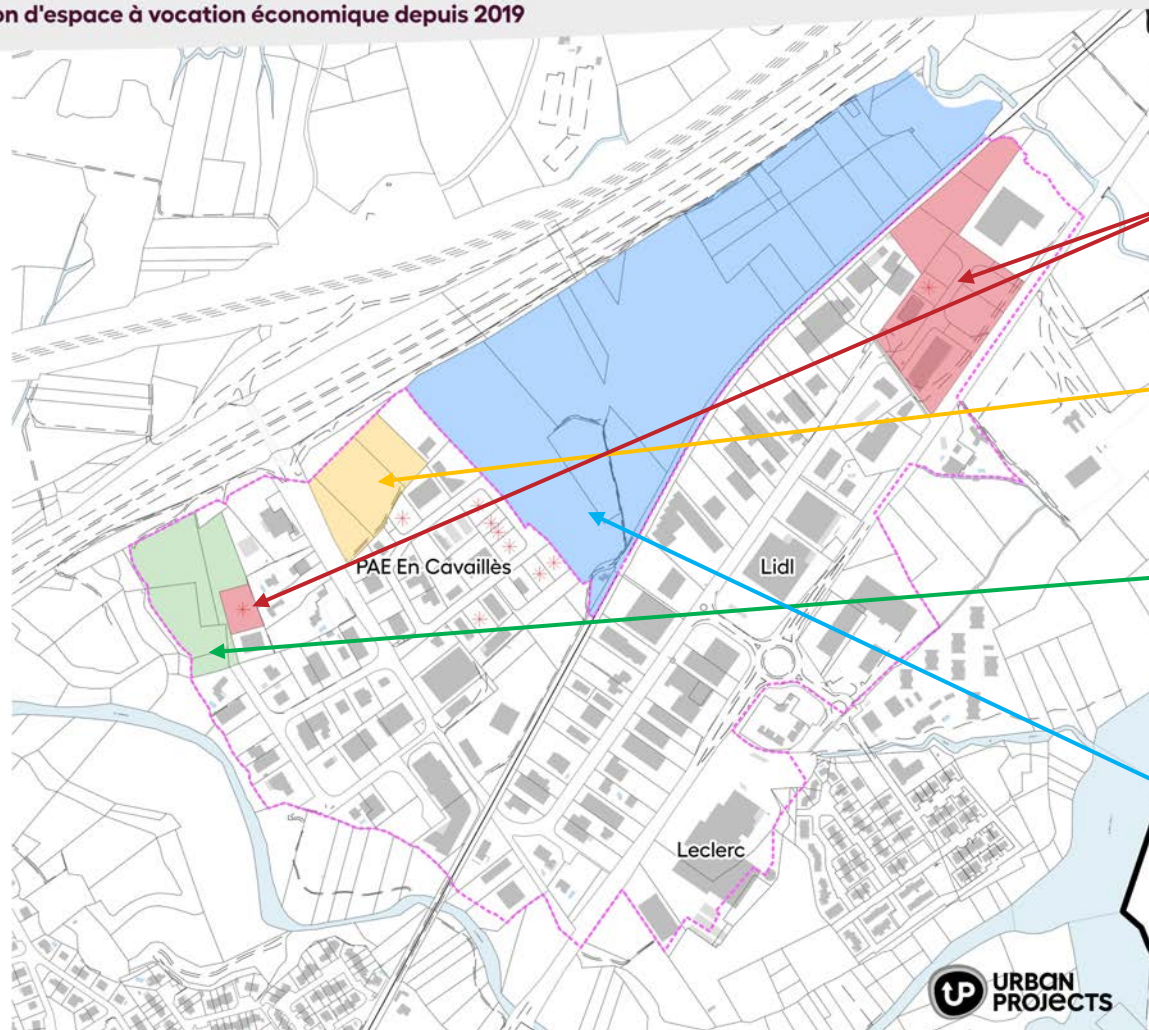
-  Bâti non cadastré
-  Zones 3AU bloquées
-  Périmètre des zones UE
- Potentiel de densification 2025**
-  Renouvellement urbain
potentiel activités
-  Équipement, espace et ouvrage
public majeur



LE BOULOU - Consommation d'espace à vocation économique depuis 2019

Légende

- * Bâti non cadastré / PC accordé
- Zones 3AU bloquées
- Périimètre des zones UE
- Consommation d'espace**
 - Consommation effective
 - Consommation engagée
 - Consommation probable (zone UE ouverte à l'urbanisation)



1.2.8 La consommation d'espace à vocation économique

La consommation d'espace à vocation économique a été modérée depuis 2019. Elle se limite à 2,9 ha principalement au nord de la ZAE d'En Cavaillès.

L'extension du PAE d'En Cavaillès engagée par la Communauté de Communes du Vallespir devrait conduire à une nouvelle consommation d'espace d'environ 1,3 ha à l'horizon 2026.

Notons enfin que le classement en zone UE d'environ 1,4 ha dans la ZAE d'En Cavaillès est susceptible d'emporter une nouvelle consommation d'espace.

La zone 3AU est bloquée depuis plus 9 ans : elle est non urbanisable, caduque sans droit à construire. Une ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une révision du PLU ou une mise en compatibilité. Le projet de modification du PLU prévoit de reclasser cette zone en agricole stricte (A0).

Toutefois, les consommations d'espaces passées, engagées ou probables sont en cohérence avec les objectifs du SCoT Littoral Sud qui définit une enveloppe de 17,5 ha pour les PAE structurants du Boulou. Le caractère bloqué et dorénavant sans droit à construire des zones 3AU permet de ne pas excéder les objectifs du SCoT à l'horizon fin 2028.

1.3 Présentation de l'objet de la modification du PLU sur le secteur d'En Cavaillès

1.3.1 Le PAE d'En Cavaillès, phase 1

La Communauté de Communes du Vallespir (CCV) exerce la compétence développement économique sur l'ensemble de son territoire qui inclut la commune du Boulou.

Désireuse d'accompagner le développement économique, en 2010, la CCV a déposé un permis d'aménager dans le secteur d'En Cavaillès au nord de la commune du Boulou. Ce dernier a été accordé la même année. Il porte sur une emprise d'environ 4,67 ha et se compose de 26 lots au total pour une superficie moyenne d'environ 1 300 m²/lot (environ 3,37 ha cessible). Le règlement du permis d'aménager visait à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce nouvel espace économique afin d'en faire une vitrine attractive du territoire et d'assurer une cohérence et harmonie à l'échelle de la zone répondant aux exigences qualitatives de la CCV et de la commune du Boulou. À ce jour, le règlement du permis d'aménager n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme du fait de son ancienneté (plus de 10 ans). Cela fragilise l'équilibre de la zone, en particulier sur les aspects extérieurs des constructions et leur implantation.

En collaboration avec la CCV, la commune du Boulou a souhaité entreprendre une modification de son PLU afin d'intégrer les principales règles du règlement du permis d'aménager dans le PLU. L'objectif est d'assurer le maintien à long terme de la qualité urbaine, architecturale et paysagère sur l'ensemble du PAE, mais aussi la cohérence et l'harmonie d'ensemble aujourd'hui établies. En effet, quelques lots sont encore disponibles ou non bâtis, les CCV et communes souhaitent garantir une unité d'ensemble. De plus, le règlement en vigueur du PLU est plus permissif que l'ancien règlement du permis d'aménager et ne suffit pas à lui seul à maintenir le parti urbain, paysager et architectural pensé dans le cadre du permis d'aménager.



Le PAE en avril 2023
Source : Google Street View



1.3.2 Le PAE d'En Cavaillès, phase 2

Plus récemment en 2025, la CCV a engagé une extension du PAE afin de répondre au besoin en foncier économique sur le territoire et plus particulièrement sur la commune du Boulou. Cette extension vient en continuité nord-ouest du PAE existant. Composée de 4 lots de tailles variées (environ 1,08 ha de cessible pour environ 1,3 ha d'emprise) permettant de répondre à la demande en terrain de grande emprise (3 000 à 5 000 m²). Il est pensé comme une fin à l'urbanisation aux abords de l'autoroute A9, les futurs aménagements comprennent notamment des espaces paysagers plantés en franges urbaines pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions, installations et équipements de la zone.

Dans un souci de cohérence urbaine, le nouveau permis d'aménager de la CCV sur cette extension s'appuie sur le parti urbain, architectural et paysager de la précédente phase. Toutefois, là encore, le règlement du PLU ne suffira pas, à long terme, à assurer le maintien des règles disposées dans ce nouveau permis d'aménager.

En ce sens, la CCV et la commune souhaitent retranscrire les dispositions des règlements des permis d'aménager au sein du PLU. L'objectif étant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère à long terme, mais aussi la qualité et performance énergétique sur l'ensemble de ce secteur.



2. Procédure de modification simplifiée

2.1 Rappel du cadre réglementaire

Le recours à la procédure de modification simplifiée est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et dès lors que le projet ne prévoit pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification simplifiée peut être déclenchée dès lors que le projet de modification n'a pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Ces différentes conditions sont respectées par la modification simplifiée ici présentée.

La modification simplifiée est alors la procédure adaptée à cette nouvelle évolution du PLU du Boulou :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par le PADD.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels. En effet, il s'agit d'un toilettage réglementaire.
- Elle ne comporte aucun risque grave de nuisance.
- Elle n'opère pas une majoration de 20% ni ne réduit des possibilités de constructions, il ne diminue pas non plus de surfaces à urbaniser ou urbaines.

2.2 Déroulement de la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU du Boulou n'est pas soumise à enquête publique.

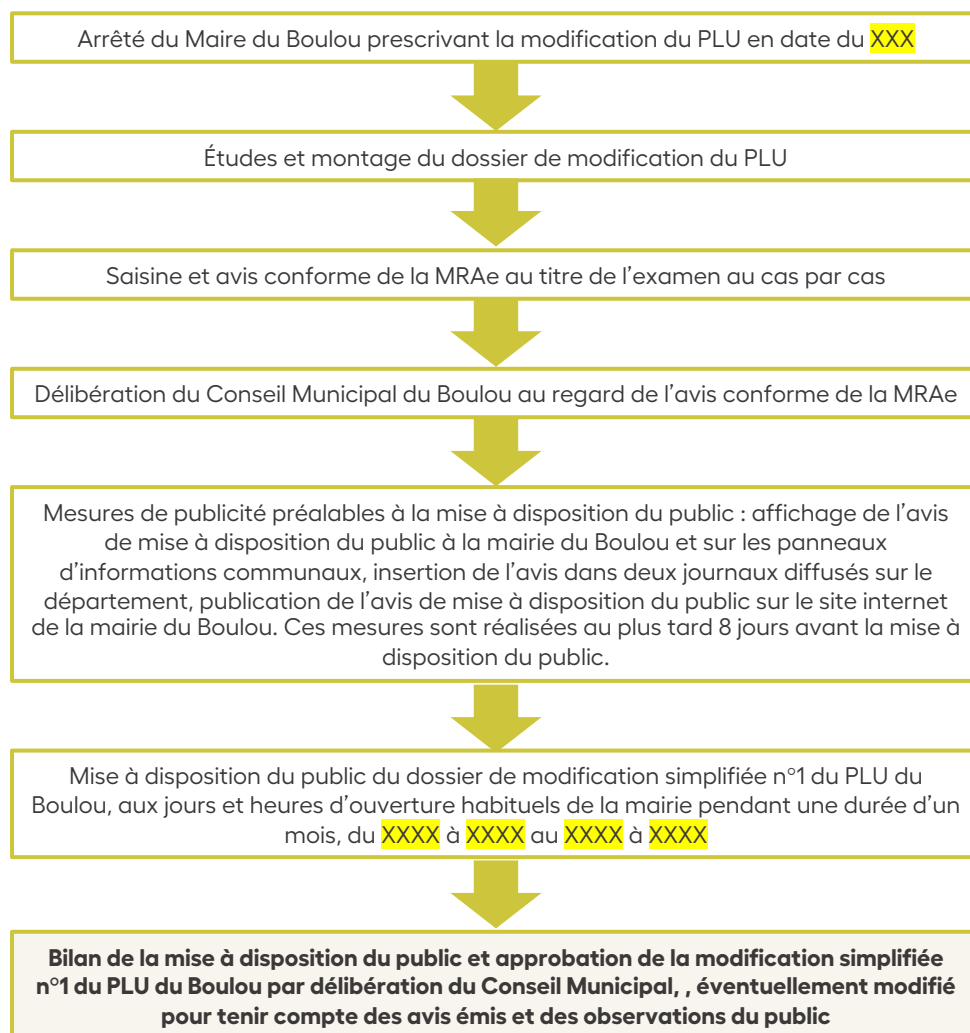
La modification simplifiée n°1 du PLU du Boulou doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU a été notifié aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet de la région Occitanie,
- Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Orientales,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie – Pyrénées Méditerranée,
- Madame la Présidente du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT Littoral Sud,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Vallespir,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Pyrénées-Orientales,
- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Pyrénées-Orientales,
- Monsieur le Président de la SNCF Occitanie.

2.4 Insertion de la mise à disposition du public dans la procédure



3. Contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est composé des pièces suivantes :

- **Une notice explicative de modification** : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée. Cette notice se comporte comme un complément au rapport de présentation ;
- **Un règlement modifié** : ce document remplace le règlement approuvé le 18 décembre 2017 par la 2^{ème} modification du PLU et comprend :
 - Un règlement écrit modifié
 - Un règlement graphique modifié
- **Des annexes modifiées** :
 - l'annexe sur le classement sonore des infrastructures terrestres de transport est modifiée pour intégrer les derniers arrêtés préfectoraux en date du 26 décembre 2012.
 - l'arrêté préfectoral portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur la commune du Boulou est annexé.
- **Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.**

4. Caractéristiques de la modification simplifiée

4.1 Objet de la modification du PLU simplifiée

La présente modification simplifiée poursuit les objectifs suivants tels que définis dans l'arrêté de prescription :

- Modification du règlement écrit et graphique visant le secteur d'« En Cavaillès » (zone UE)
- Intégration du périmètre de la zone d'aménagement différé pour le terminal ferroviaire en annexe ;
- Modification des zones UB et UC dans le secteur du Casino afin de favoriser la densification et le renouvellement urbain de la friche du Domitien ;
- Toilettage des emplacements réservés ;
- Corrections mineures de règles dans les zones UB et UD.
- Mise à jour certaines annexes et références à celles-ci au sein des pièces opposables du PLU.

Plus précisément, la modification simplifiée a pour objectif de :

- Reclasser le secteur du Parc d'Activités Économiques intercommunal d'En Cavaillès, son extension et ses abords immédiats compris entre l'autoroute A9, la voie ferrée et le chemin du Mas Llinas de UE en UEc et UEc1 ;
- Adapter le règlement de la zone UE en intégrant des dispositions particulières à la zone UEc/UEc1 et apporter quelques corrections/adaptations aux règles de la zone UE ;
- Adapter certaines dispositions des zones UB et UD afin de favoriser la densification des parcelles et mettre en cohérence la réglementation avec les besoins de la population mais aussi faciliter les projets innovants d'équipements et bâtiments publics ;
- Corriger au sein du règlement les références aux arrêtés préfectoraux portant classement des infrastructures terrestres de transport ;
- Mettre à jour la date d'approbation du PPRif dans le règlement du PLU ;
- Mettre à jour certaines annexes du PLU (classement sonore, ZAD, etc.).

4.2 Justification de la procédure de modification simplifiée

Les modifications du PLU entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée au regard des critères mentionnés au 2.1, à savoir qu'elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n°1 ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels qui sont des cas dans lesquels il est requis de procéder à une révision du PLU.

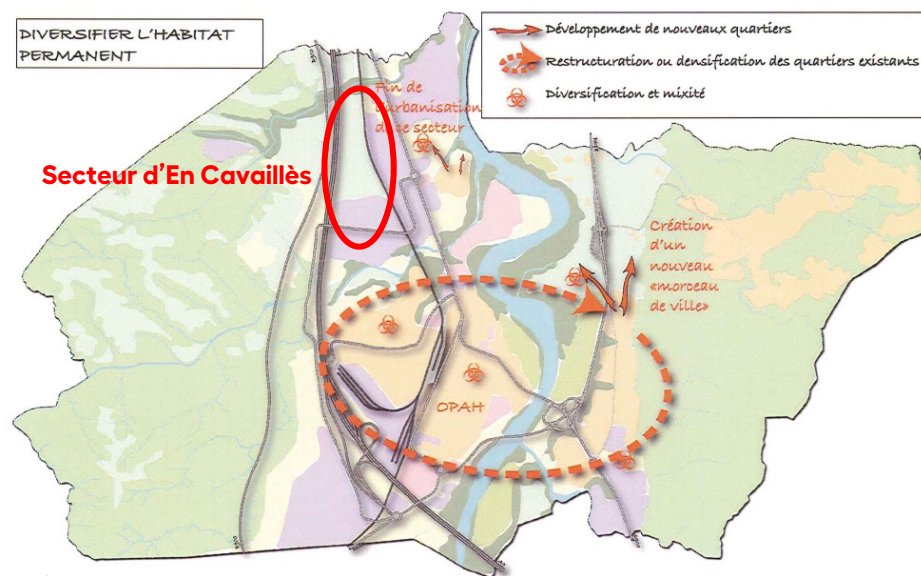
4.3 Cohérence des modifications avec le PADD

La procédure de 3^{ème} modification du PLU du Boulou s'inscrit pleinement dans les orientations et objectifs portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

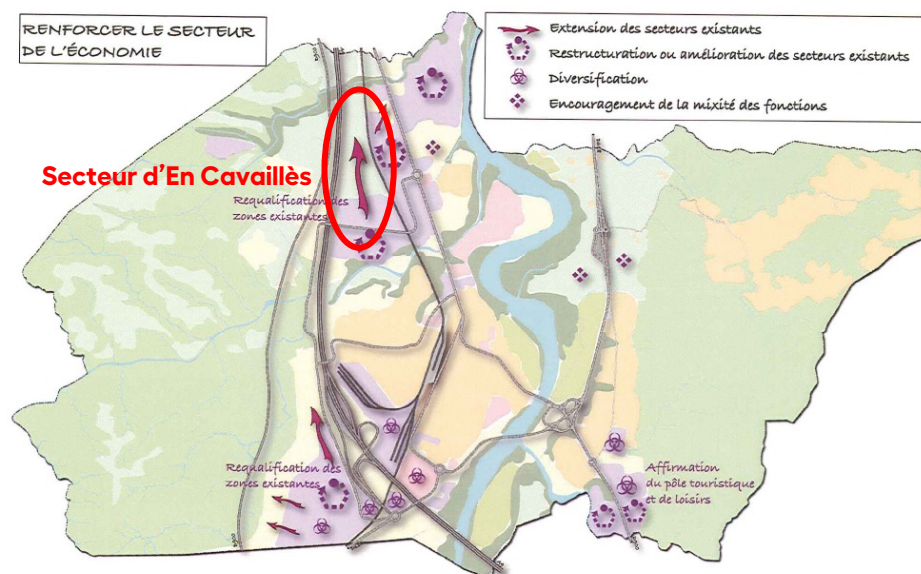
La zone UE et ses secteurs UEc/UEc1 ne sont pas directement concernés par la première orientation du PADD. Celle-ci vise à promouvoir la diversification et la mixité du tissu urbain existant, de restructurer et densifier les quartiers existants et de développer de nouveaux quartiers.

La zone UE et ses secteurs UEc/UEc1 sont en revanche directement concernés par le parti d'aménagement économique développé par le PADD dans l'orientation 2. Il se résume à restructurer et améliorer les secteurs existants ainsi qu'à étendre le parc d'activités économiques le long de l'autoroute A9.

- Le reclassement en UEc/UEc1 d'une partie de la zone UE ne remet pas en question les ambitions portées par le PADD de restructuration et d'extension de la ZAE d'En Cavaillès. Elle vise en revanche à conforter les ambitions en maintenant les capacités d'extension et en recherchant une cohérence et unité d'ensemble. La zone UEc/UEc1 créée par la modification du PLU porte à la fois dans cette orientation du PADD et sur une zone préalablement classée UE. Elle est donc en parfaite cohérence avec le PADD. La refonte du règlement sur ce secteur a pour objectif de restructurer la trame économique de la commune en agissant sur les modalités d'implantation, de hauteur et d'aspects extérieurs des constructions notamment. Ces nouvelles dispositions sont les garantes et l'amorce d'un projet de requalification et valorisation des espaces économiques de la commune dont le rayonnement excède les limites communales et intercommunales.



Orientation 1 PADD du PLU de Le Boulou



Orientation 2 PADD du PLU du Boulou

5. Présentation des modifications apportées au PLU

5.1 Adaptation du règlement graphique / plan de zonage

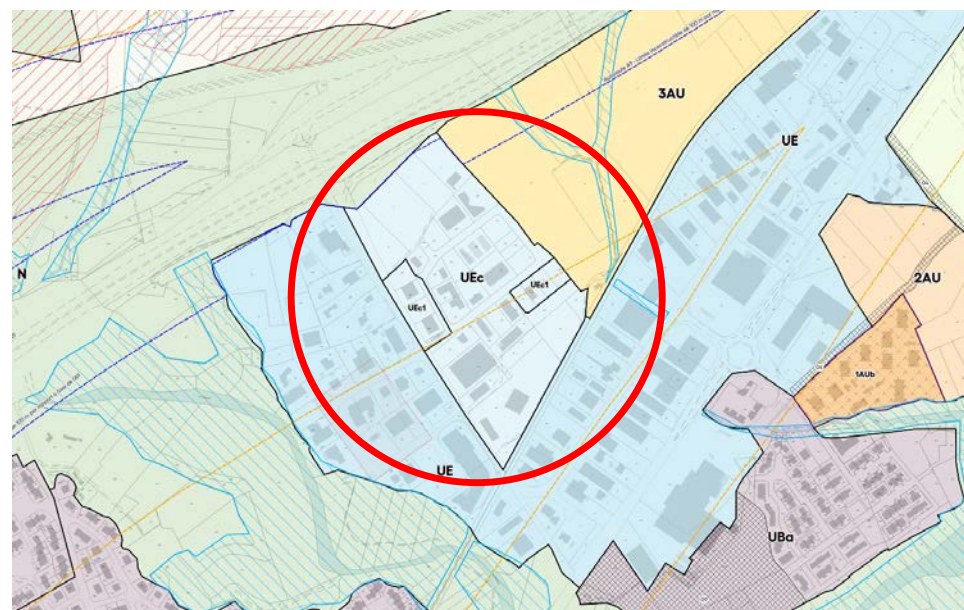
5.1.1 Reclassement partiel de la zone UE en UEc/UEc1

La zone UE du secteur d'En Cavaillès est divisée afin de créer une nouvelle zone UEc/UEc1. Le périmètre de cette nouvelle zone correspond à celui du permis d'aménager de la zone d'activité d'En Cavaillès de la Communauté de Communes du Vallespir et étendue aux parcelles riveraines par souci de cohérence urbaine, architecturale et paysagère.

L'objectif est d'intégrer les dispositions réglementaires issues du permis d'aménager. En effet, celui-ci est arrivé à l'échéance des dix ans au-delà duquel il n'est plus applicable. La commune et la Communauté de Communes souhaitent néanmoins que les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère travaillés pour cette zone d'activités économiques continuent d'être poursuivis, notamment pour assurer l'harmonie et la cohérence à l'échelle de la zone. Cela s'intègre également dans la politique intercommunale de valorisation et requalification des zones d'activités économiques du territoire. En cela, la CCV a déjà repris les prescriptions du précédent permis d'aménager dans la nouvelle extension qu'elle projette sur le nord-ouest de la zone UEc. L'insertion des parcelles au sud-est situées hors des opérations d'aménagement portée par la CCV permettra ainsi d'atteindre la qualité et l'harmonie urbaine sur tout un casier et dans une perspective de requalification et de renouvellement urbain futur de ces espaces.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

5.1.2 Modification de la zone UC dans le secteur du Casino et de la friche du Domitien

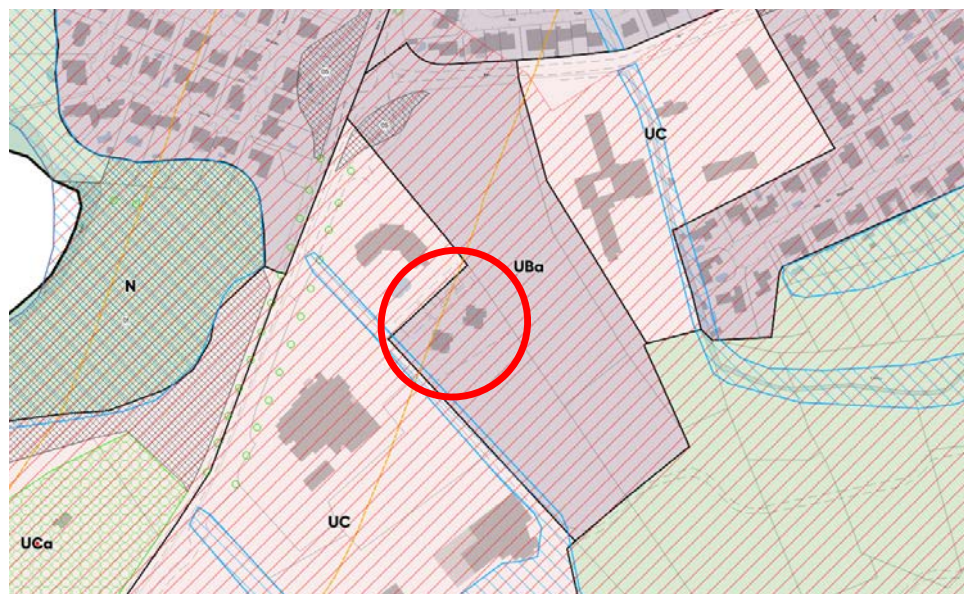
La zone UC dans le secteur du casino et de la friche du Domitien (ancien hôtel) est modifiée en faveur de la zone UBa. Il s'agit de renforcer la densification urbaine et le renouvellement dans ce secteur de la commune en plein renouveau.

En effet, la zone UC du PLU est destinée à accueillir des activités à caractère touristique. La friche de l'ancien hôtel du Domitien fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain dont l'objectif est d'associer une opération de logements (zone UB) et la création d'hébergements touristiques dans les bâtiments désaffectés de l'ancien hôtel. Le projet de résidence hôtelière porté sur les bâtiments de l'ancien hôtel ne prévoit pas le maintien des courts de tennis en fond de parcelle. Sans bouleverser la vocation de ce secteur, la commune souhaite favoriser le renouvellement urbain des courts de tennis et de deux bungalows désaffectés et non praticables afin de permettre la production de logements, en lien avec l'extension urbaine projetée dans la continuité sud (autorisation d'urbanisme en instruction depuis octobre 2025).

Cette modification de zonage permettra alors de renforcer la production de logements dans l'enveloppe urbaine et de répondre aux besoins immédiats de la population : la production de logements dans la commune est en forte baisse depuis 2023. Par ailleurs, le projet prévoit sur cet espace d'environ 3 700 m² la réalisation de 15 à 20 logements collectifs sociaux qui permettront de répondre aux besoins d'installation des ménages modestes dans des logements décents et à loyer maîtrisé.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

5.1.4 Mise à jour du tableau des surfaces

Le tableau des surfaces des zones est mis à jour en cohérence avec la modification du règlement graphique.

PLU approuvé du 18 décembre 2017 (2ème modification)			PROJET (modification simplifiée n°1 du PLU)			Évolution
Superficie (en ha)	% du territoire		Superficie (en ha)	% du territoire		
Zones Urbaines U						0,0%
Vocation dominante Habitat						
UA	18,4	1,27%	UA	18,4	1,27%	
UB	83,8	5,77%	UB	83,8	5,77%	
UBa	13,6	0,94%	UBa	14,0	0,97%	
UBb	39,3	2,71%	UBb	39,3	2,71%	
UC	11,7	0,81%	UC	11,4	0,78%	
UCa	5,4	0,37%	UCa	5,4	0,37%	
UD	63,6	4,38%	UD	63,6	4,38%	
Sous-total	235,8	16,2%	Sous-total	235,8	16,2%	
Vocation dominante Activités économiques						
UE	103,4	7,13%	UE	97,8	6,74%	
UEa	25,8	1,78%	UEa	25,8	1,78%	
UEb	1,1	0,07%	UEb	1,1	0,07%	
			UE2	4,6	0,32%	
			UE2a	0,9	0,06%	
Sous-total	130,3	9,0%	Sous-total	130,3	9,0%	
Total U	366,1	25,2%	Total U	366,1	25,2%	
Zones À Urbaniser AU						0,0%
Vocation dominante Habitat						
1AUa	7,5	0,52%	1AUa	7,5	0,52%	
1AUb	2,1	0,14%	1AUb	2,1	0,14%	
1AUc	6,6	0,46%	1AUc	6,6	0,46%	
2AU	4,5	0,31%	2AU	4,5	0,31%	
Sous-total	20,8	1,4%	Sous-total	20,8	1,4%	
Vocation dominante Activités et Équipements						
3AU	28,7	1,98%	3AU	28,7	1,98%	
3AUa	2,7	0,18%	3AUa	2,7	0,18%	
Sous-total	31,4	2,2%	Sous-total	31,4	2,2%	
Total AU	52,2	3,6%	Total AU	52,2	3,6%	
Zone Agricoles A						0,0%
A	210,1	14,48%	A	210,1	14,48%	
Total A	210,1	14,5%	Total A	210,1	14,5%	
Zones Naturelles N						0,0%
N	747,8	51,54%	N	747,8	51,54%	
Na	6,6	0,46%	Na	6,6	0,46%	
Nb	40,3	2,78%	Nb	40,3	2,78%	
Nep	4,4	0,30%	Nep	4,4	0,30%	
Nh	1,4	0,10%	Nh	1,4	0,10%	
Nj	22,1	1,52%	Nj	22,1	1,52%	
Total N	822,6	56,7%	Total N	822,6	56,7%	
Total	1451,0	100%	Total	1451,0	100%	

5.2 Adaptation du règlement d'urbanisme

Le règlement du PLU est modifié et complété notamment par un ensemble de règles spécifiques à la nouvelle zone UEc et UEc1. Certaines règles applicables à l'ensemble de la zone UE sont également corrigées.

Des modifications sont également apportées aux autres zones, en préambule des articles 1 à 13 pour corriger/mettre à jour des références à des Servitudes d'Utilité Publique et arrêtés préfectoraux.

Les modifications apportées au règlement d'urbanisme et leurs justifications sont présentées dans les tableaux ci-après.

5.2.1 Modifications apportées à l'ensemble des zones (hors UE)

Qualification de la zone (pour toutes les zones hors UE) *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :

- **Le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997 ; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **Le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011 **et a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 22 juillet 2013** ; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

[...]

Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement, la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :

- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux ~~n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002~~ **n°2012361-0018, n°2012361-0011, n°2012361-0015 et n°2012361-0008 du 26 décembre 2012.**

Justification des modifications apportées règlement

Il s'agit de corrections rendues nécessaires par la mise à jour des SUP et annexes du PLU.

5.2.2 Modifications apportées à la zone UE

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

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, commerce, artisanat, services, bureaux, activités tertiaires...

Elle comporte ~~deux~~ **plusieurs** secteurs :

- un secteur UEa et un secteur UEb où la hauteur est différente ;
- **un secteur UEc sur le secteur du Parc d'Activités Économiques d'En Cavaillès comprenant un sous-secteur UEc1 dans lequel des règles différentes peuvent être établies, notamment pour favoriser la mitoyenneté des constructions.**

En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :

- **Le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997 ; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **Le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011 **et a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 22 juillet 2013** ; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

[...]

Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement, la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :

- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux ~~n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002~~ **n°2012361-0018, n°2012361-0011, n°2012361-0015 et n°2012361-0008 du 26 décembre 2012.**

Justification des modifications apportées règlement

Il s'agit de corrections rendues nécessaires par la création d'une zone UEc/UEc1 au sein de la zone UE et la mise à jour des SUP et annexes du PLU.

Article UE 1 – Les occupations ou utilisations du sol interdites *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1. Les constructions à **destination** ~~usage~~ d'habitations ~~sauf celles indiquées à l'article UE2.~~

[...]

9. **Les nouveaux commerces de moins de 300 m² de surface de vente**
10. **Les piscines et barbecues d'agrément**

Justification des modifications apportées règlement

Il s'agit d'éviter la création de logements non essentiels au bon fonctionnement des activités de la zone et de préserver les capacités d'implantation d'entreprises après changement de propriétaires.

Les nouveaux commerces de moins de 300 m² sont interdits afin de conserver l'attractivité des Sites d'Implantation Périphérique Majeurs au sens du SCoT Littoral Sud et de conforter la compatibilité du PLU du Boulou avec le SCoT Littoral Sud.

Les piscines et barbecues d'agrément sont interdits, ces équipements n'ont pas lieu d'être dans une zone d'activités économiques.

Article UE 2 – Les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, de la commune ou de l'intercommunalité et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- ~~2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 70 m² de surface de plancher ; de plus, l'habitation doit être intégrée au bâtiment d'activité et limitée à un seul logement ; le bâtiment d'activité doit être d'une superficie au moins équivalente à la superficie de l'habitation.~~
3. Les ~~bâtiments~~ constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 10 m² ~~de superficie~~ d'emprise au sol et/ou de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur ~~à l'exception des ombrières photovoltaïques au sol.~~

[...]

Justification des modifications apportées règlement

Il s'agit d'éviter la création de logements non essentiels au bon fonctionnement des activités de la zone et de préserver les capacités d'implantation d'entreprises après changement de propriétaires.

L'article 2 est mis en cohérence avec les dispositions de l'article 1. Le point 3 est clarifié pour assurer une meilleure compréhension et application de la règle.

Article UE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

2. Accès

[...]

En UEc etUEc1, les nouveaux accès individuels, groupés et collectifs sur le chemin du Mas Llinas sont interdits.

Justification des modifications apportées règlement

Le chemin du Mas Llinas est une voie structurante de la ZAE d'En Cavaillès et dont le caractère de voie primaire doit être affirmé à moyen terme. Il s'agit donc de limiter les accès individuels, groupés et collectifs afin de ne pas entraver ou perturber la circulation sur le chemin du Mas Llinas, tout en veillant à la sécurité de l'ensemble des usagers en reportant les points d'échanges sur les voies existantes et présentant une moindre densité de trafic routier.

Article UE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée, y compris les regards de déshuilage pour les parcs de stationnement des véhicules ou activités polluantes.

Les opérations d'ensemble et les nouvelles constructions hors opérations d'ensemble, y compris les extensions des constructions existantes, devront prévoir les mesures nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols à raison d'au moins 100 litres/m² imperméabilisés et, le cas échéant, avec un débit de fuite à 7 litres/seconde/m² imperméabilisé.

[...]

Justification des modifications apportées règlement

Ces dispositions viennent assurer la bonne gestion des eaux pour limiter les ruissellements urbains et leurs effets en aval en période de forte précipitation notamment. Ces règles sont également prises pour éviter la pollution des milieux naturels par ruissellement pluvial, tout particulièrement au regard des enjeux écologiques en aval avec la présence de *La Valmagne* et du *Tech* (exutoires naturels).

Article UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 m des voies et impérativement à 12 m de l'axe de la voie ferrée.

En Uec et UEc1, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres des voies. Les constructions annexes non closes peuvent s'implanter librement sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres, 3,00 mètres pour les ombrières photovoltaïques.

En référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, et pour ce qui concerne l'Autoroute A9 ainsi que la RD900, les constructions doivent respecter, à compter de l'axe des voies, un recul de 50 m de l'A9 et de 35 m de la RD 900.

[...]

Justification des modifications apportées règlement

Ces modifications viennent affirmer le parti d'aménagement travaillé dans le permis d'aménager du *PAE d'En Cavailles*. Les règles d'implantation sont prises pour assurer la qualité urbaine et paysagère de la zone.

Article UE 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Les constructions seront édifiées, soit en mitoyenneté, soit à 4m des limites séparatives.

En UEa, lors de la création de lotissements, les constructions seront édifiées, soit en mitoyenneté, soit à minimum 2,00 mètres des limites séparatives.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Des conditions d’implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif dont l’implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d’exploitation ou de gestion.

Règles particulières au secteur UEc et son sous-secteur UEc1

La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). Toutefois, les constructions peuvent s’implanter en limite dès lors que des mesures pour limiter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu, etc.).

Les constructions non closes peuvent s’implanter librement sous réserve que leur hauteur totale n’excède pas 2,50 mètres, 3,00 mètres pour les ombrières photovoltaïques.

Justification des modifications apportées règlement

En UEa, les modifications visent à favoriser la densification des espaces économiques associés au Distriport.

En UEc et UEc1, les modifications viennent affirmer le parti d’aménagement du permis d’aménager du *PAE d’En Cavailles*. Les règles d’implantation sont prises pour assurer la qualité urbaine et paysagère de la zone tout en assurant la densité des espaces urbains.

Article UE 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Néant

En dehors des annexes et ombrières photovoltaïques au sol énoncées à l’article UE 2, les constructions non contiguës sur une même propriété sont interdites.

Justification des modifications apportées règlement

L’objectif est de favoriser la compacité des constructions principales et leur lien de fonctionnalité et de conserver une unité et harmonie d’ensemble en limitant la juxtaposition de petits volumes bâtis.

Article UE 10 – La hauteur maximale des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout.

En secteur UEa, la hauteur est fixée ~~est fixée~~ à 23,00 mètres.

En secteur UEb, la hauteur est fixée ~~est fixée~~ à 15,00 mètres.

En secteur UEc et UEc1, la hauteur est fixée à 14,00 mètres.

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

~~La hauteur est fixée à 2,50 mètres pour les constructions annexes.~~

Pour les constructions annexes et les constructions non closes, la hauteur totale maximale est de 2,50 mètres, 3,00 mètres pour les ombrières photovoltaïques.

Justification des modifications apportées règlement

La hauteur fixée à 14,00 mètres pour les activités industrielles en UEc/UEc1 doit favoriser l'implantation d'activités productives génératrices d'emplois et de richesses pour le territoire.

La hauteur spécifique aux constructions sans façades a pour objectif de faciliter la création d'ombrières photovoltaïques sur parking.

Article UE 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1. Principes généraux

Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

[...]

Justification des modifications apportées règlement

Cette disposition existe déjà dans le règlement de la zone, à la fin de l'article 11. Elle est déplacée pour faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables.

Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

2. Dispositions générales

Toitures et couvertures

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 25%, sauf en cas de toiture en tuiles où la pente sera comprise entre 30% et 33%.

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...

Dans le cas d’énergie renouvelable, les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d’énergie doivent s’intégrer aux volumes architecturaux.

Il est rappelé que les dispositions de l’article L.171-4 du code de la construction et de l’habitat et L.111-19-1 du code de l’urbanisme relatives aux performances énergétiques et environnementales demeurent applicables à l’ensemble de la zone.

Règles applicables au secteur UEc et son sous-secteur UEc1

Les toitures en tuiles sont proscrites. Les toitures peuvent être végétalisées ou couvertes par des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Les toitures visibles seront à deux pentes. Les pentes visibles de toiture seront de 25%. Toutefois :

- Dans le cas où plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, une toiture monopente pourra être construite sur le bâtiment dont la surface est significativement la plus faible.
- Les toitures monopentes pourront être autorisées pour la réalisation de toitures photovoltaïques.

Dans le cas de toitures végétalisées non dissimulées derrière un acrotère, une pente comprise entre 15% et 20% sera autorisée.

L’implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est obligatoire sur au moins 40% de l’emprise de la toiture, les pentes peuvent être modifiées sans être supérieures à 40%. Les éléments producteurs d’énergie doivent s’intégrer aux volumes et ne pas déroger à l’article 10 (hauteur absolue).

Les terrasses accessibles à l’étage devront s’intégrer au volume construit, en ne dépassant pas toutefois 30% de la surface couverte du bâtiment.

Les toitures en bacs aciers, dont la pente sera de 25%, auront une finition mate. Les finitions brillantes, satinées, métallisées et nacrées sont interdites. Les couleurs seront à choisir dans le nuancier ci-après.

Une seule couleur sera utilisée pour l’ensemble des toitures des bâtiments implantés sur une même unité foncière, y compris les annexes.

Toutes les pièces particulières de couverture (faîtières, rives costières, chatières, aérateurs, closoirs etc.) seront de la même couleur que la couverture.

Justification des modifications apportées règlement

Le rappel de l’article L.171-4 du code de la construction et de l’habitat doit permettre une meilleure information des obligations minimales en matière de production d’énergie et de paysage.

Les dispositions pour la zone UEc/UEc1 sont prises pour assurer l’unité, l’harmonie et la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la zone, et notamment au regard des constructions existantes. Certaines dispositions favorisent l’implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture afin de répondre aux impératifs de la loi énergie climat du 8 novembre 2019 et de l’article L.111-19-1 du code de l’urbanisme.

Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (suite) *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Façades

Règles applicables au secteur UEc et son sous-secteur UEc1

Les décrochés de façades sont interdits. Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

L’utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite. Ils devront être enduits. Les façades vitrées sont également admises.

Les teintes de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier ci-après. L’une des couleurs, choisie dans le nuancier, couvrira la totalité ou l’essentiel de la surface de façades d’une même construction. Tout au plus, deux couleurs pourront être retenues pour l’ensemble des façades extérieures d’une même construction et de l’ensemble des constructions d’une même unité foncière. Les finitions brillantes, satinées, métallisées et nacrées sont interdites.

Des teintes différentes que celles mentionnées dans le nuancier de couleur pourront être admises ponctuellement pour souligner un élément particulier des constructions (porche d’entrée, auvent, angle d’une construction...). Les surfaces de couleurs différentes de celles du nuancier doivent être limitées. Aussi, il ne sera autorisé qu’une seule couleur différente du nuancier par unité foncière.

L’ensemble des menuiseries d’une même construction doit être de la même teinte.

Aucun conduit de cheminée ou de ventilation notamment ne sera autorisé en façade. Les conduits en toiture visibles depuis les voies et emprises publiques limitrophes sont également interdits. Les conduits devront être installés à l’intérieur des constructions ou en toiture de façon non visible (derrière l’acrotère par exemple).

Les gouttières et descentes d’eaux pluviales, boîte à eau, chéneaux seront le plus discrets possibles. Leur couleur se rapprochera de celle des façades. Les couleurs vives et très contrastées ne sont pas autorisées.

3. Zones de stockages extérieurs

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3,00 mètres et l’ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres... sur une hauteur suffisante afin d’établir un écran visuel.

Règles applicables au secteur UEc et son sous-secteur UEc1

Les espaces de stockage extérieur ne peuvent s’installer en bordure de voie. Ils sont interdits dans une bande de 15,00 mètres depuis l’axe du chemin du Mas Llinas.

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3,00 mètres et l’ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres... sur une hauteur suffisante afin d’établir un écran visuel.

Justification des modifications apportées règlement

Ces dispositions sont prises pour assurer l’unité, l’harmonie et la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la zone UEc/UEc1, et notamment au regard des constructions existantes.

Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (suite et fin) *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

4. Enseignes et préenseignes

Elles doivent être traitées avec un souci d’insertion particulier, c’est à dire faire partie de l’architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions). ~~Elles ne doivent pas être édifiées au dessus des pignons et égouts de toitures.~~

~~Les enseignes de type totems sont interdites, à l’exception des enseignes à usage de signalisation publique.~~

5. Climatiseurs

~~Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6 mètres de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.~~

Les climatiseurs et groupes frigorifiques doivent être implantés de façon à être la moins visible possible depuis les voies et emprises publiques limitrophes. En outre, ils seront soit :

- intégrés dans les constructions (dans le volume utile des constructions ou un local spécifique) ;
- encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci ;
- disposés en toiture derrière l’acrotère ;
- disposés en pied de façade et dissimulés par un élément occultant (brise vue maçonné, métallique, bois ; haie, etc.).

Dans tous les cas, la pose de climatiseurs et groupes frigorifiques non intégrés dans les constructions ne peut être autorisée à une distance de moins de 3,00 mètres de toute limite.

Justification des modifications apportées règlement

Le PLU ne peut se substituer aux règlements national ou local de publicité, les dispositions relatives aux enseignes et préenseignes sont interdites dans le PLU.

Ces dispositions doivent contribuer à éviter la profusion d’éléments parasites en façades qui nuisent à la qualité urbaine par leur nombre et leur diversité et créent une forme de banalisation des paysages peu valorisantes pour le territoire. Il s’agit également d’assurer la qualité paysagère de l’entrée de ville et d’éviter l’implantation d’enseignes trop voyantes ou nombreuses en limite des grands axes routiers tels que l’A9 et l’ex RD900.

Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

9. Clôtures

Règles applicables aux secteurs UE, UEa et UEb hors UEc et son sous-secteur UEc1

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l’esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe “façades”.
- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder ~~1,30 m~~ **1,80 mètre** hors tout sur les voies publiques ou privées et 1,80 m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d’un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

Règles applicables au secteur UEc et son sous-secteur UEc1

Sur voies

Les limites sur voies seront exclusivement plantées de haies vives, éventuellement doublées d’une clôture côté intérieur en grillage en treillis soudé de couleur verte. Les coffrets de raccordement aux réseaux seront intégrés à la clôture. Les portails et portillons seront implantés préférentiellement en limite ou, à défaut, dans l’alignement de la clôture en grillage.

La bande plantée sera d’une largeur minimale de 1,00 mètre le long de la voie publique. Elle sera composée d’essences choisies parmi celles figurant dans la palette végétale à l’article 13. Sont interdits, en particulier, les thuyas et les cyprès.

La hauteur des clôtures en bordure de voies publiques ou privées sera égale à 1,80 mètre.

En limites séparatives

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Elles seront constituées d’un grillage ou treillis soudés et de potelets de couleur verte.

Les murs bahut, ainsi que toutes les clôtures décoratives sont interdits.

Seules les haies vives sont autorisées pour réaliser un écran visuel. Tous les dispositifs d’occultation artificiels sont interdits (haies en PVC, cannisses en PVC, nattes tissées, etc.).

Portails et portillons en clôture

Les portails seront les plus simples possibles : portail plein ou à barreaudage vertical, de forme rectangulaire. Les formes arrondies et les éléments ornementaux tels que les volutes sont interdits.

Leur hauteur sera celle de la clôture, soit 1,80 mètre.

Les portails et portillons ne doivent pas s’ouvrir sur la voie. Ils seront de la même couleur et teinte que la clôture sur laquelle ils s’implantent.

Justification des modifications apportées règlement

Ces dispositions sont prises pour assurer l’unité, l’harmonie et la cohérence urbaine de la zone UEc/UEc1, et notamment au regard des constructions existantes. Les clôtures sont les premiers éléments visibles depuis les voies et emprises publiques, leur esthétisme contribue à la qualité urbaine et paysagère des espaces publics. Leur unité est donc essentielle afin d’éviter la multiplicité des traitements qui nuit à la qualité urbaine et paysagère.

Les règles de hauteur des clôtures en UE sont également modifiées pour assurer une meilleure protection des biens des entreprises, notamment des stockages extérieurs.

Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

10. Propositions originales

Les projets qui n'utilisent pas les solutions des dispositions générales ci-avant ne peuvent être admis que dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux précisés au paragraphe 1 du présent article.

Pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif, des conditions différentes peuvent être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

11. Bâtiments annexes

Les corps de bâtiment en annexe (édicules, appentis, vérandas...), contre ou isolés du bâtiment, sont interdits. Les auvents et ombrières photovoltaïques restent autorisés.

12. Nuancier de couleurs

Le nuancier de couleur applicable à l'ensemble de la zone, y compris pour les constructions répondant aux « propositions originales ».

Le RAL est donné à titre indicatif, les couleurs devront être identiques ou sensiblement similaires à celles-ci-dessous.

			
Couleur RAL 1001 (beige)	Couleur RAL 1019 (beige), à ne pas utiliser en toiture	Couleur RAL 1024 (jaune ocre)	Couleur RAL 5008 (ardoise)
			
Couleur RAL 6003 (vert bronze)	Couleur RAL 7004 (gris de sécurité)	Couleur RAL 7006 (cacao)	Couleur RAL 7015 (basalte)
			
Couleur RAL 7022 (graphite)	Couleur RAL 7035 (gris clair)	Couleur RAL 7036 (gris platine)	Couleur RAL 8012 (bordeaux)

Justification des modifications apportées règlement

Ces compléments des règles apportés à l'ensemble de la zone UE et/ou pour la zone UEc/UEc1 visent à assurer une cohérence urbaine et architecturale dans l'ensemble de la zone UE. Ces dispositions permettent l'émergence de projets « novateurs » et « audacieux » en termes d'architecture qui peuvent contribuer à renvoyer une image valorisante de la ZAE d'En Cavaillès quelque peu vieillissante selon les secteurs.

Les coloris imposés en UEc/UEc1 assureront l'harmonie d'ensemble sur ce secteur.

Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[...]

Les besoins en stationnement **pour véhicule motorisé quatre roues** devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, s'il n'est pas possible de répondre aux obligations mentionnées ci-après, le stationnement existant ne pourra pas être réduit.

[...]

Il doit être aménagé au minimum **3 places de stationnement pour chaque activité autorisée dans la zone**. En plus de ces obligations minimales, il doit être aménagé :

- ~~une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher pour les activités spécialisées, tertiaires, artisanales et commerciales.....~~
- Une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher pour la partie accessible au public des bâtiments à destination de commerces et activités de service (hors restauration, hôtels et autres hébergements touristiques), équipements d'intérêt collectif et services publics;
- une place de stationnement par chambre ~~d'hôtel~~ pour les bâtiments à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques;
- une place de stationnement pour 10 m² ~~de salle de restaurant~~, de surface de plancher accessible au public pour les bâtiments à destination de restauration ;
- Une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher pour les bâtiments à destination de bureaux. Seules les surfaces des bureaux et salles de réunions sont prises en compte ;
- Une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher si la destination n'est pas connue.
- ~~une place de stationnement réservée au personnel à raison d'une place pour trois emplois.~~
- ~~une place de stationnement par logement autorisé~~

Le nombre de places est à arrondir à l'unité supérieure.

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Justification des modifications apportées règlement

Ces modifications viennent préciser les conditions de création de stationnement afin que le domaine public ne soit pas le seul à supporter le stationnement privatif. Il s'agit également d'assurer à tout à chacun les capacités de stationnement, qu'il soit simple visiteur dans la zone ou salarié. Concernant le stationnement des commerces, il s'agit d'une mise à jour des règles rendue nécessaires par l'évolution législative (loi ALUR).

Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Obligations pour le stationnement des vélos

Le stationnement des vélos sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur. En outre,

Pour les bâtiments neufs :

- Dans les bâtiments neufs à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail), le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.
- Dans les bâtiments neufs accueillant un service public, le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à :
 - 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les emplacements qui leurs sont réservés
 - 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les emplacements qui leurs sont réservés.
 - Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un cinéma, le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à 10 % de la capacité du parc de stationnement. L'obligation s'applique jusqu'à un maximum de 100 emplacements. Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.

Pour les bâtiments existants disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux :

- Dans les bâtiments faisant l'objet de travaux à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail), le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment lorsqu'ils disposent d'au moins 10 places de stationnement pour véhicules motorisés. Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.
- Dans les bâtiments faisant l'objet de travaux accueillant un service public, le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à :
 - 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les emplacements qui leurs sont réservés
 - 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les emplacements qui leurs sont réservés.
 - Lorsqu'elles sont extérieures au bâtiment, les infrastructures de stationnement des vélos dédiées aux usagers doivent être situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment. L'obligation ne s'applique qu'aux bâtiments qui disposent d'au moins 10 places de stationnement pour véhicules motorisés. Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.
- Dans les bâtiments faisant l'objet de travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un cinéma, le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à 10 % de la capacité du parc de stationnement. L'obligation s'applique jusqu'à un maximum de 100 emplacements. Lorsqu'elles sont extérieures au bâtiment, les infrastructures de stationnement des vélos doivent être situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment. L'obligation ne s'applique qu'aux bâtiments qui disposent d'au moins 10 places de stationnement pour véhicules motorisés. Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.

Pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

- Dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, le nombre minimal d'emplacements obligatoires correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment. L'obligation ne s'applique qu'aux bâtiments qui disposent d'au moins 10 places de stationnement pour véhicules motorisés. Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer dans tous les cas d'un minimum de 2 emplacements.

Pour les bâtiments existants, par dérogation, les obligations ci-dessus ne s'appliquent pas lorsqu'au moins une des situations suivantes se présente :

- Lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public. Cette exemption ne s'applique pas lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.
- Lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation de ces infrastructures interdirait le respect des obligations minimales imposées par le plan local d'urbanisme (PLU).

Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (SUITE) *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

~~Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :~~

- ~~▪ pour les constructions < à 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement deux roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.~~
- ~~▪ pour les constructions > ou = à 100m² de surface de plancher : 2 places de stationnement deux roues (3m²) par tranche de 100m² de surface de plancher.~~

~~Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.~~

~~L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1^{er}, 6^e et 8^e du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1^{er} de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.~~

Justification des modifications apportées règlement

Ces modifications viennent renforcer la prise en compte des besoins en stationnement pour les deux-roues (vélo) dans le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitat.

Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[...]

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de paysagement, de gestion des eaux et de production d'énergie, en particulier les articles L.111-19-1 et R.111-51-1 à R.111-25-19 du code de l'urbanisme.

Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, il sera mis en œuvre une plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

Règles applicables au secteur UEc et son sous-secteur UEc1

1. Espaces libres

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Les espaces libres doivent être plantés :

- Au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les essences retenues seront choisies parmi la palette végétale ci-après.

Des rideaux de végétation seront disposés pour masquer à la vue les installations annexes non bâties telles que dépôts, aire de lavage et de stockage extérieur, aires de stationnements.

En UEc1, les espaces libres et plantations seront majoritairement situés le long du chemin du Mas Llinas.

Justification des modifications apportées règlement

La réglementation des espaces libres et des plantations vient assurer le maintien d'espace en pleine terre nécessaire à la fois pour la régulation des eaux pluviales et la limitation des effets d'îlot de chaleur. Ces dispositions contribuent également à maintenir/créer une nature en ville support de biodiversité locale, mais aussi à intégrer les constructions dans l'environnement naturel et tout particulièrement depuis l'autoroute A9.

Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

2. Palette végétale

La présente palette végétale s'applique à l'ensemble des aménagements paysagers de la zone. Elle présente une liste exhaustive de végétaux (arbres et arbustes) à mettre en œuvre. Les aménagements devront être composés de ces essences sans que toutefois elles soient nécessairement toutes employées.

Essences d'arbres de grande taille

- Châtaigner (hauteur à l'âge adulte : de 15 à 20 mètres, distance entre deux plantations : 6 à 10 mètres) ;
- Frêne oxyphylle (hauteur à l'âge adulte : de 15 à 20 mètres, distance entre deux plantations : 6 à 10 mètres) ;
- Noyer commun (hauteur à l'âge adulte : de 12 à 15 mètres), distance entre deux plantations : 8 à 12 mètres) ;
- Platane (hauteur à l'âge adulte : de 20 à 25 mètres, distance entre deux plantations : 6 à 10 mètres) ;
- Tilleul argenté (hauteur à l'âge adulte : de 12 à 18 mètres, distance entre deux plantations : 6 à 10 mètres) ;
- Tilleul à grandes feuilles (hauteur à l'âge adulte : de 15 à 20 mètres, distance entre deux plantations : 6 à 10 mètres) ;
- Tilleul à petites feuilles (hauteur à l'âge adulte : de 15 à 20 mètres, distance entre deux plantations : 6 à 10 mètres).

Arbres de taille moyenne

- Aulne à feuilles en cœur (hauteur à l'âge adulte : de 12 à 18 mètres) ;
- Charme houblon (hauteur à l'âge adulte : de 10 à 15 mètres) ;
- Chêne pubescent ou blanc (hauteur à l'âge adulte : de 8 à 12 mètres) ;
- Érable de Montpellier (hauteur à l'âge adulte : de 4 à 10 mètres).

Grands arbustes (généralement plus de 2 mètres à l'âge adulte) - Feuillus caducs

- Abricotier (hauteur à l'âge adulte : de 6 à 8 mètres) ;
- Amandier (hauteur à l'âge adulte : de 4 à 7 mètres) ;
- Arbre de Judée (hauteur à l'âge adulte : de 3 à 6 mètres) ;
- Baguenaudier (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 4 mètres) ;
- Cognassier (hauteur à l'âge adulte : de 4 à 6 mètres) ;
- Eleagnus Umbellata (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 4 mètres) ;
- Lilas (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 4 mètres) ;
- Noisetiers à fruits (hauteur à l'âge adulte : de 3 à 8 mètres) ;
- Prunier mirobolant (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 7 mètres).

Grands arbustes (généralement plus de 2 mètres à l'âge adulte) - Feuillus persistants

- Arbousier (hauteur à l'âge adulte : de 3 à 6 mètres) ;
- Chêne vert (hauteur à l'âge adulte : de 10 à 15 mètres) ;
- Laurier noble ou sauce (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 8 mètres).

Petits arbustes (généralement moins de 2 mètres à l'âge adulte) - Feuillus caducs

- Amélanchier (hauteur à l'âge adulte : de 1 à 2 mètres) ;
- Argousier (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 4 mètres) ;
- Coronille (hauteur à l'âge adulte : de 1 à 1,5 mètres) ;
- Prunellier ou Épine Noire (hauteur à l'âge adulte : de 1 à 4 mètres).

Petits arbustes (généralement moins de 2 mètres à l'âge adulte) - Feuillus persistants

- Genêt d'Espagne (hauteur à l'âge adulte : de 1 à 3 mètres) ;
- Laurier rose (hauteur à l'âge adulte : de 1 à 3 mètres) ;
- Laurier-tin (hauteur à l'âge adulte : de 2 à 4 mètres) ;
- Romarin (hauteur à l'âge adulte : de 1 à 2 mètres).

Justification des modifications apportées règlement

La palette végétale est exhaustive et s'inspire d'essences locales et adaptées au climat du Boulou. Elle permet d'assurer une cohérence paysagère.

5.2.3 Modifications apportées à la zone UB

Article UB 2 – Les occupations ou utilisations des sols soumises à des conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1. [...]
2. [...]
3. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser **3,50 mètres** ~~2,50m~~ de hauteur hors-tout et **25 m²** ~~20 m²~~ de superficie (surface de plancher).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie (**emprise au sol**), 2,50 mètres de hauteur.

Justification des modifications apportées règlement

Ces modifications visent à renforcer la densification des parcelles bâties de la zone UB et assurer une meilleure mise en œuvre des dispositions du règlement du PLU. En effet, la limitation à 2,50 mètres hors tout pour les garages est insuffisante pour la création de garages avec toiture à pentes, limitant ainsi leur création et la mise en protection des biens. En fixant une hauteur maximale à 3,50 mètres, l'objectif est donc de faciliter la création de garage tout en maîtrisant les incidences négatives potentielles sur les fonds voisins lorsqu'ils sont implantés en limite séparative. De la même manière, la surface de plancher maximale est rehaussée à 25 m² au lieu de 20 m² afin de faciliter la création de garages doubles pouvant accueillir deux voitures (dimension conventionnelle de 2,50 x 5 m par place de stationnement, 5 x 5 m = 25 m² de surface de plancher pour 2 voitures).

Concernant les annexes, la surface est précisée en emprise au sol, toutes les annexes bâties pouvant ne pas générer de surface de plancher.

Article UB 10 – La hauteur maximale des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1. [...]
2. [...]
3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 10,50 mètres hors-tout. Cette hauteur est portée à :

- 14,00 mètres dans le secteur UBa
- 8, 00 mètres dans le secteur Ubb
- **3,50 mètres pour les garages**
- 2,50 mètres pour les constructions annexes

Justification des modifications apportées règlement

Les modifications apportées à cet article viennent mettre en cohérence les règles de hauteur avec celles nouvellement définies à l'article UB 2.

Article UB 11 – Les occupations ou utilisations des sols soumises à des conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[...]

Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics, **les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer.** ~~des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....~~

Justification des modifications apportées règlement

Il s'agit de permettre davantage de souplesse dans la mise en œuvre des règles relatives aux aspects extérieurs pour les bâtiments et équipements publics. Ceux-ci seront réalisés par une collectivité publique qui sera déjà garante de la qualité urbaine et architecturale de son projet et de sa bonne intégration dans le tissu urbain constitué. Aussi, les dérogations accordées aux bâtiments et équipements publics visent à favoriser la création et l'innovation architecturale, notamment par l'utilisation des procédés techniques et matériaux biosourcés et plus respectueux de l'environnement.

5.2.4 Modifications apportées à la zone UD

Article UD 2 – Les occupations ou utilisations des sols soumises à des conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1. [...]
2. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser **3,50 mètres** ~~2,50m~~ de hauteur hors-tout et **25 m²** ~~20 m²~~ de superficie (surface de plancher).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser **20 m²** ~~10 m²~~ de superficie (**emprise au sol**), 2,50 mètres de hauteur.

Justification des modifications apportées règlement

Ces modifications visent à renforcer la densification des parcelles bâties de la zone UD et assurer une meilleure mise en œuvre des dispositions du règlement du PLU. En effet, la limitation à 2,50 mètres hors tout pour les garages est insuffisante pour la création de garages avec toiture à pentes, limitant ainsi leur création et la mise en protection des biens. En fixant une hauteur maximale à 3,50 mètres, l'objectif est donc de faciliter la création de garage tout en maîtrisant les incidences négatives potentielles sur les fonds voisins lorsqu'ils sont implantés en limite séparative. De la même manière, la surface de plancher maximale est rehaussée à 25 m² au lieu de 20 m² afin de faciliter la création de garages doubles pouvant accueillir deux voitures (dimension conventionnelle de 2,50 x 5 m par place de stationnement, 5 x 5 m = 25 m² de surface de plancher pour 2 voitures).

Concernant les annexes, la surface est précisée en emprise au sol, toutes les annexes bâties pouvant ne pas générer de surface de plancher. Leur surface est augmentée à 20 m² : s'agissant du quartier des Chartreuses où les terrains sont plus grands qu'en UB, cette augmentation de surface ne contrevient pas au maintien d'espaces de pleine terre dans ce quartier.

Par ailleurs, ces modifications restent mineures et ne sont pas susceptibles d'augmenter significativement l'exposition des biens et des personnes au risque incendie. Soulignons également que les mesures prévues au PPRif et les obligations légales de débroussaillage sont régulièrement mises en œuvre aux abords de la zone UD.

Article UD 10 – La hauteur maximale des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1. [...]
2. [...]
3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé, à l'exception des bâtiments et équipements publics et sauf adaptation mineure en raison du relief.

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur est fixée à **3,50 mètres pour les garages** et 2,50m pour les **autres** constructions annexes.

Justification des modifications apportées règlement

Les modifications apportées à cet article viennent mettre en cohérence les règles de hauteur avec celles nouvellement définies à l'article UD 2.

Article UD 11 – Les occupations ou utilisations des sols soumises à des conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[...]

Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics, **les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer. des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....**

Justification des modifications apportées règlement

Il s'agit de permettre davantage de souplesse dans la mise en œuvre des règles relatives aux aspects extérieurs pour les bâtiments et équipements publics. Ceux-ci seront réalisés par une collectivité publique qui sera déjà garante de la qualité urbaine et architecturale de son projet et de sa bonne intégration dans le tissu urbain constitué. Aussi, les dérogations accordées aux bâtiments et équipements publics visent à favoriser la création et l'innovation architecturale, notamment par l'utilisation des procédés techniques et matériaux biosourcés et plus respectueux de l'environnement.

5.3 Modification des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés du Plu est modifiée pour supprimer le n°2 visant à prolonger l'avenue du Pic du Néoulous. En effet, la commune ne souhaite plus réaliser cet aménagement qui ne présente pas d'intérêt significatif pour désenclaver le quartier afin de favoriser des opérations de densification du tissu urbain existant, notamment par divisions parcellaires.

Notons que la commune, par délibération du 24 avril 2024, a renoncé à acquérir les parties de parcelles qu'elle a mis en emplacement réservé sur les parcelles AC 65 et AC 68. Par conséquent, les réservations sur ces parcelles sont devenues inopérantes et la mise en œuvre du projet de voirie initial n'est plus possible.

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Création d'un espace vert	Commune	32 576
2	Prolongement de l'avenue Pic Néoulous pour désenclavement en zone UB	Commune	2 134
3	Aménagement d'un terrain pour des activités de loisirs et d'agrément	Commune	9 021
4	Voie de liaison inter-quartiers	Commune	5 984
5	Aménagement des abords du carrefour des actuelles RD 618 et RD 900	Commune	3 461
6	Réalisation des travaux de protection des berges du Tech et aménagement d'un parking paysager	Commune	699
7	Aménagement du centre de loisirs du « Moulin »	Commune	997
8	Création d'une voie de desserte du quartier Les Castagnes	Commune	455
9	Collège et équipements connexes	Commune	37 469
10	Nouveau cimetière	Commune	43 307



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

5.4 Mise à jour des annexes du PLU

5.4.1 Classement sonore

L'annexe sur le classement sonore des infrastructures terrestres de transport est modifiée pour intégrer les derniers arrêtés préfectoraux en date du 26 décembre 2012. L'annexe se compose désormais des arrêtés suivants :

- Arrêté préfectoral n°2012361-0018 (autoroutes) ;
- Arrêté préfectoral n°2012361-0011 (routes départementales) ;
- Arrêté préfectoral n°2012361-0015 (voies communales) ;
- Arrêté préfectoral n°2012361-0008 (voies ferrées).

Les arrêtés listés ci-dessus sont présentés ci-après.



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service de l'Environnement,
de la Forêt et de la Sécurité
Routière

Unité Environnement -
Energies

Dossier suivi par :
Bernard Kibikalo

Tél : 04 68 51 95 23

Mail : bernard.kibikalo
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 26 DEC. 2012

ARRETE PREFECTORAL n° 2012361-0048

relatif au classement sonore de l'autoroute A9 dans le
département des Pyrénées-Orientales.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R 111-4-1, R 111-23-1 à R 111-23-3 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment l'article L 571-10, et ses articles R571-32 à R571-43 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R 111-1, R 111-3-1, R123-13, R123-14, R123-22, R123-23-3 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;

Vu le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements ;

Vu les décrets n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures des transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 9 janvier 2006 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;

Vu l'avis des maires des communes concernées, suite à leur consultation en date du 9 août 2012;

Considérant que l'article 13 de la Loi du 31 décembre 1992 susvisée a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transports terrestres, sur la base du classement de celle-ci au titre du bruit ;

Considérant la nécessité de réexaminer les bases techniques de certains des arrêtés en vigueur et d'intégrer les évolutions en terme de croissance de trafic, de vitesses autorisées, de caractéristiques géométriques des voies ou des infrastructures nouvelles bruyantes dans les Pyrénées-Orientales ;

Considérant que, dans le département des Pyrénées-Orientales, il a été choisi de découper ou de regrouper les infrastructures concernées, existantes ou en projet, dans les conditions suivantes :

- Classement des voies ferrées,
- Classement de l'autoroute A9,
- Classement des routes nationales,
- Classement des routes départementales,
- Classement des voies communales,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la préfecture des Pyrénées-Orientales,

ARRETE

Article 1er : Les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 9 janvier 2006 susvisés sont abrogés.

Article 2 : Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département des Pyrénées-Orientales aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées en annexe 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe 1.

Article 3 : Les tableaux en annexe 2 donnent, pour chaque infrastructure concernée :

- le numéro de tronçon,
- l'origine du tronçon,
- la fin du tronçon,
- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté susmentionné (voir article 5 du présent arrêté),
- le type de « tissu » dans lequel elle se situe.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée.

Article 4 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Article 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte, pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Adresse Postale : 2 rue Jean Richou - BP 50934 - 66329 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : Standard - 04 68 48 38 12 34

Renseignements : INTERNET : www.pyrenees-orientales.gouv.fr
COURRIEL : ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB(A)
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en « U »
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour la voie en tissu ouvert (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche). Ces niveaux sonores sont alors augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Conformément au décret n°95-21 susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les bruits et mentionnés à l'article 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Cet isolement est déterminé, soit de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, soit de manière spécifique sous la responsabilité du maître d'ouvrage du bâtiment à construire, par un calcul conforme aux modalités définies à l'article 7 du même arrêté.

Article 6 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, qui sont affectés par le bruit, devront être reportés à titre d'information dans les documents d'urbanisme en vigueur, conformément aux dispositifs des articles R 123-13 et R 313-11 du code de l'urbanisme.

Le classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit ainsi que la référence du présent arrêté préfectoral et la mention des lieux où cet arrêté peut être consulté, devront figurer dans les annexes des documents d'urbanisme, conformément à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme informera le demandeur, lorsqu'il y aura lieu, que son terrain se trouve dans le secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres bruyante.

Ce dispositif a vocation à informer le maître d'ouvrage du bâtiment, de l'existence de secteurs affectés par le bruit, dans lesquels il lui appartient de respecter les règles de construction définies par les arrêtés préfectoraux en matière d'isolation acoustique.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, les Sous-Préfets territorialement compétents, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, les Maires des communes concernées, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera également adressée :

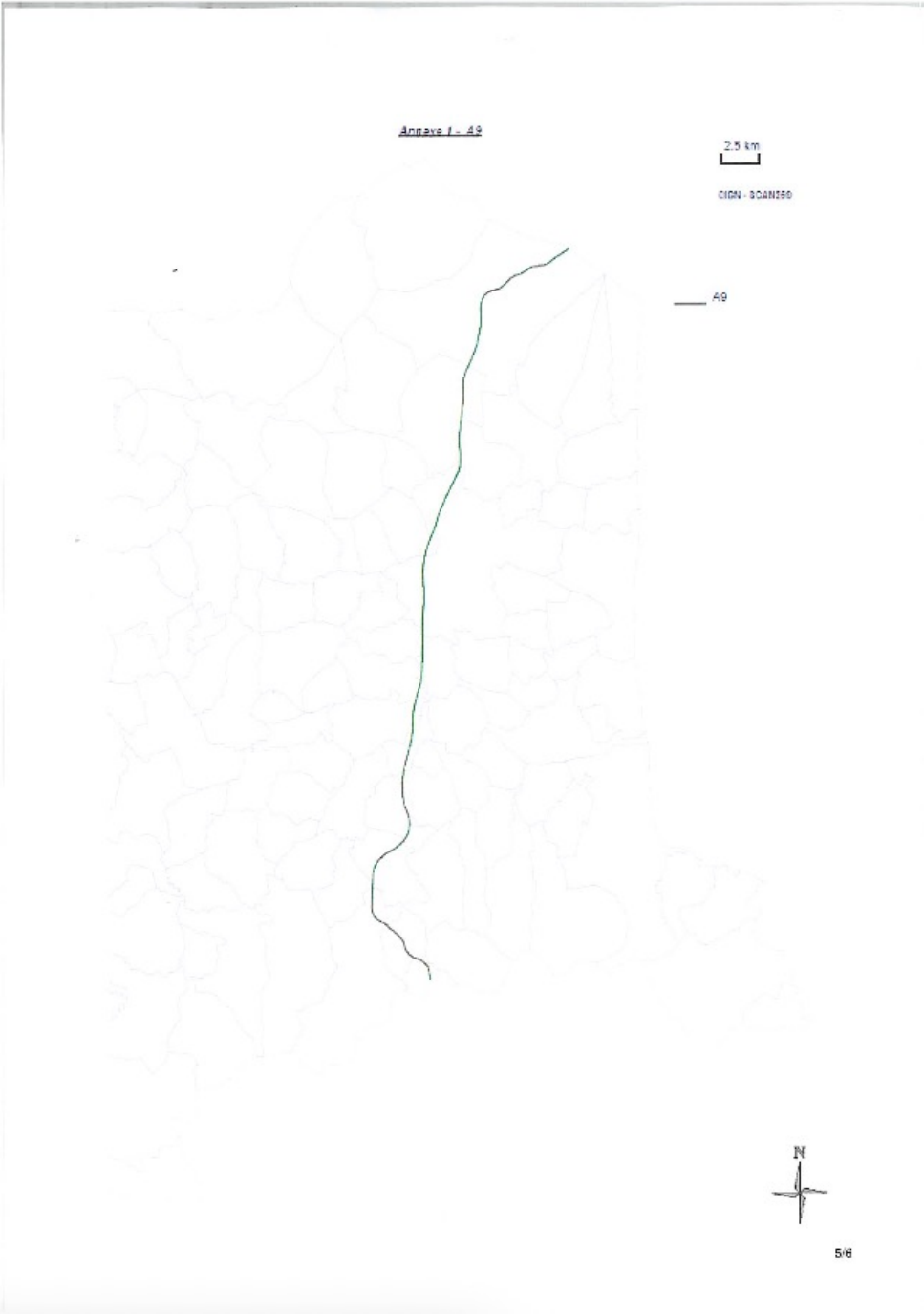
- au Directeur des Autoroutes du Sud de la France,

Article 8 : Le présent arrêté peut être déféré au Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 9 : Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du Département des Pyrénées-Orientales et de son affichage en mairie des communes concernées.

LE PREFET :

R. BIDAL



Annexe 2:

Infrastructure	Noms_rouges	Origine_rouges	Fin_rouges	Catégorie_classement	Longueur_emprunte	Vitesse
A9	A9_1	Limite Aude-PY	Echangeur Rivesaltes - Perpignan Nord	1	300 m	Vitesse couvert
	A9_2	Echangeur Rivesaltes - Perpignan Nord	Echangeur Perpignan Sud	1	300 m	Vitesse couvert
	A9_3	Echangeur Perpignan Sud	Echangeur Le Boulou	1	300 m	Vitesse couvert
	A9_4	Echangeur Le Boulou	Pointe frontière	1	300 m	Vitesse couvert

6/6



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service de l'Environnement,
de la Forêt et de la Sécurité
Routière

Unité Environnement -
Energies

Dossier suivi par :
Bernard Kibikabo

Tél : 04.68.51.95.23

Mail : bernard.kibikabo
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 26 DEC. 2012

ARRETE PREFECTORAL n° 2012-361-0011

relatif au classement sonore des routes
départementales dans le département des Pyrénées-
Orientales.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R 111-4-1, R 111-23-1 à R 111-23-3 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment l'article L 571-10, et ses articles R571-32 à R571-43 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R 111-1, R 111-3-1, R123-13, R123-14, R123-22, R123-23-3 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;

Vu le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements ;

Vu les décrets n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures des transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 9 janvier 2006 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et déterminant l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;

Vu l'avis des maires des communes concernées, suite à leur consultation en date du 9 août 2012 ;

Considérant que l'article 13 de la Loi du 31 décembre 1992 susvisée a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transports terrestres, sur la base du classement de celle-ci au titre du bruit ;

Considérant la nécessité de réexaminer les bases techniques de certains des arrêtés en vigueur et d'intégrer les évolutions en terme de croissance de trafic, de vitesses autorisées, de caractéristiques géométriques des voies ou des infrastructures nouvelles bruyantes dans les Pyrénées-Orientales ;

Considérant que, dans le département des Pyrénées-Orientales, il a été choisi de découper ou de regrouper les infrastructures concernées, existantes ou en projet, dans les conditions suivantes :

- Classement des voies ferrées,
- Classement de l'autoroute A9,
- Classement des routes nationales,
- Classement des routes départementales,
- Classement des voies communales,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la préfecture des Pyrénées-Orientales,

ARRETE

Article 1er : Les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 9 janvier 2006 susvisés sont abrogés.

Article 2 : Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département des Pyrénées-Orientales aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées en annexe 2 et représentées sur le plan joint en annexe 1.

Article 3 : Les tableaux en annexe 2 donnent, pour chaque infrastructure concernée :

- le numéro de tronçon,
- l'origine du tronçon,
- la fin du tronçon,
- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté susmentionné (voir article 5 du présent arrêté),
- le type de « tissu » dans lequel elle se situe.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée.

Article 4 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Article 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte, pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Adresse Postale : 2 rue Jean Pichape - BP 50444 - 66206 PERPIGNAN CEDEX

Tél : 04.68.51.95.23

Site Internet :

Internet : www.pyrenees-orientales.gouv.fr
Courriel : dnm@pyrenees-orientales.gouv.fr

Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB(A)
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en « U »
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour la voie en tissu ouvert (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche). Ces niveaux sonores sont alors augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Conformément au décret n°95-21 susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les bruits et mentionnés à l'article 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Cet isolement est déterminé, soit de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, soit de manière spécifique sous la responsabilité du maître d'ouvrage du bâtiment à construire, par un calcul conforme aux modalités définies à l'article 7 du même arrêté.

Article 6 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, qui sont affectés par le bruit, devront être reportés à titre d'information dans les documents d'urbanisme, conformément aux dispositifs des articles R 123-13 et R 313-11 du code de l'urbanisme.

Le classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit ainsi que la référence du présent arrêté préfectoral et la mention des lieux où cet arrêté peut être consulté, devront figurer dans les annexes des documents d'urbanisme, conformément à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme informera le demandeur, lorsqu'il y aura lieu, que son terrain se trouve dans le secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres bruyante.

Ce dispositif a vocation à informer le maître d'ouvrage du bâtiment, de l'existence de secteurs affectés par le bruit, dans lesquels il lui appartient de respecter les règles de construction définies par les arrêtés préfectoraux en matière d'isolation acoustique.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, les Sous-Préfets territorialement compétents, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, les Maires des communes concernées, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera également adressée :

- à Madame la Présidente du Conseil Général des Pyrénées-Orientales,

Article 8 : Le présent arrêté peut être déféré au Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 9 : Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du Département des Pyrénées-Orientales et de son affichage en mairie des communes concernées.

LE PREFET



R. BIDAL

[illegible][illegible]

[illegible]

Infrastructure	Aliméne	Origine	Provenance	Catégorie	Layover	Esca	Urban
RD 68	RD 68.1	Liège, RD 0-0320	Provenance: PR 30-3450	3	100 m	Tout ouvert	
RD 70	RD 70.1	X 60-115, PR 0-0200	E/S Buisson Nord	4	30 m	Tout ouvert	
RD 70.5	RD 70.5	E/S Buisson Nord	X 60-115, PR 0-0330	3	100 m	Tout ouvert	
RD 70.5	RD 70.5	X 60-115, PR 0-0330	E/S Buisson	3	100 m	Tout ouvert	
RD 70.4	RD 70.4	E/S Buisson	X 60-115, PR 0-0330	4	30 m	Tout ouvert	
RD 76	RD 76.1	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	4	30 m	Tout ouvert	
RD 76.2	RD 76.2	E/S Buisson	X 60-115, PR 0-0330	4	30 m	Tout ouvert	
RD 76.3	RD 76.3	E/S Buisson	X 60-115, PR 0-0330	4	30 m	Tout ouvert	
RD 81	RD 81.1	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.2	RD 81.2	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.3	RD 81.3	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.4	RD 81.4	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.5	RD 81.5	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.6	RD 81.6	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.7	RD 81.7	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.8	RD 81.8	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.9	RD 81.9	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.10	RD 81.10	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.11	RD 81.11	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.12	RD 81.12	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.13	RD 81.13	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.14	RD 81.14	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.15	RD 81.15	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.16	RD 81.16	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.17	RD 81.17	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.18	RD 81.18	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.19	RD 81.19	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.20	RD 81.20	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.21	RD 81.21	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.22	RD 81.22	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.23	RD 81.23	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.24	RD 81.24	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.25	RD 81.25	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.26	RD 81.26	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.27	RD 81.27	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.28	RD 81.28	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.29	RD 81.29	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.30	RD 81.30	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.31	RD 81.31	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.32	RD 81.32	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.33	RD 81.33	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.34	RD 81.34	X 60-115, PR 0-0330	X 60-115, PR 0-0330	2	250 m	Tout ouvert	
RD 81.35	RD 81.35						

Annexe 2 - Routes départementales

Infrastructure	Numéro, Tronçon	Origine, Tronçon	Fus, Tronçon	Catégorie	Longueur	Taux usuel
RD 99	RD 99_1	X gironde RD 1, cimetière	E/S 51, carrefour de la 51	3	100 m	Tout usuel
	RD 99_2	E/S 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 99_3	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 99_4	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 99_5	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 99_6	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
RD 91	RD 91_1	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 91_2	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 91_3	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 91_4	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 91_5	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 91_6	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
RD 114	RD 114_1	X gironde RD 1, cimetière	E/S 51, carrefour de la 51	3	100 m	Tout usuel
	RD 114_2	E/S 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 114_3	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 114_4	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 114_5	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
	RD 114_6	X 51, carrefour de la 51	X 51, carrefour de la 51	4	30 m	Tout usuel
RD 115	RD 115_1	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 115_2	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 115_3	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 115_4	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 115_5	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 115_6	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel

Annexe 2 - Routes départementales

Infrastructure	Numéro, Tronçon	Origine, Tronçon	Fus, Tronçon	Catégorie	Longueur	Taux usuel
RD 117	RD 117_1	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 117_2	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 117_3	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 117_4	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 117_5	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 117_6	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
RD 318	RD 318_1	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 318_2	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 318_3	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 318_4	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 318_5	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel
	RD 318_6	X gironde RD 300, gironde RD 300	X gironde RD 300, gironde RD 300	3	100 m	Tout usuel

Infrastructure	Aliméto	Coqne	Coqne	Coqne
	RD 612_1 RD 612_2 RD 612_3 RD 612_4 RD 612_5 RD 612_6 RD 612_7 RD 612_8 RD 612_9 RD 612_10 RD 612_11 RD 612_12 RD 612_13 RD 612_14 RD 612_15 RD 612_16 RD 612_17 RD 612_18 RD 612_19 RD 612_20 RD 612_21 RD 612_22 RD 612_23 RD 612_24 RD 612_25 RD 612_26 RD 612_27 RD 612_28 RD 612_29 RD 612_30 RD 612_31 RD 612_32 RD 612_33 RD 612_34 RD 612_35 RD 612_36 RD 612_37 RD 612_38 RD 612_39 RD 612_40 RD 612_41 RD 612_42 RD 612_43 RD 612_44 RD 612_45 RD 612_46 RD 612_47 RD 612_48 RD 612_49 RD 612_50 RD 612_51 RD 612_52 RD 612_53 RD 612_54 RD 612_55 RD 612_56 RD 612_57 RD 612_58 RD 612_59 RD 612_60 RD 612_61 RD 612_62 RD 612_63 RD 612_64 RD 612_65 RD 612_66 RD 612_67 RD 612_68 RD 612_69 RD 612_70 RD 612_71 RD 612_72 RD 612_73 RD 612_74 RD 612_75 RD 612_76 RD 612_77 RD 612_78 RD 612_79 RD 612_80 RD 612_81 RD 612_82 RD 612_83 RD 612_84 RD 612_85 RD 612_86 RD 612_87 RD 612_88 RD 612_89 RD 612_90 RD 612_91 RD 612_92 RD 612_93 RD 612_94 RD 612_95 RD 612_96 RD 612_97 RD 612_98 RD 612_99 RD 613_1 RD 613_2 RD 613_3 RD 613_4 RD 613_5 RD 613_6 RD 613_7 RD 613_8 RD 613_9 RD 613_10 RD 613_11 RD 613_12 RD 613_13 RD 613_14 RD 613_15 RD 613_16 RD 613_17 RD 613_18 RD 613_19 RD 613_20 RD 613_21 RD 613_22 RD 613_23 RD 613_24 RD 613_25 RD 613_26 RD 613_27 RD 613_28 RD 613_29 RD 613_30 RD 613_31 RD 613_32 RD 613_33 RD 613_34 RD 613_35 RD 613_36 RD 613_37 RD 613_38 RD 613_39 RD 613_40 RD 613_41 RD 613_42 RD 613_43 RD 613_44 RD 613_45 RD 613_46 RD 613_47 RD 613_48 RD 613_49 RD 613_50 RD 613_51 RD 613_52 RD 613_53 RD 613_54 RD 613_55 RD 613_56 RD 613_57 RD 613_58 RD 613_59 RD 613_60 RD 613_61 RD 613_62 RD 613_63 RD 613_64 RD 613_65 RD 613_66 RD 613_67 RD 613_68 RD 613_69 RD 613_70 RD 613_71 RD 613_72 RD 613_73 RD 613_74 RD 613_75 RD 613_76 RD 613_77 RD 613_78 RD 613_79 RD 613_80 RD 613_81 RD 613_82 RD 613_83 RD 613_84 RD 613_85 RD 613_86 RD 613_87 RD 613_88 RD 613_89 RD 613_90 RD 613_91 RD 613_92 RD 613_93 RD 613_94 RD 613_95 RD 613_96 RD 613_97 RD 613_98 RD 613_99 RD 614_1 RD 614_2 RD 614_3 RD 614_4 RD 614_5 RD 614_6 RD 614_7 RD 614_8 RD 614_9 RD 614_10 RD 614_11 RD 614_12 RD 614_13 RD 614_14 RD 614_15 RD 614_16 RD 614_17 RD 614_18 RD 614_19 RD 614_20 RD 614_21 RD 614_22 RD 614_23 RD 614_24 RD 614_25 RD 614_26 RD 614_27 RD 614_28 RD 614_29 RD 614_30 RD 614_31 RD 614_32 RD 614_33 RD 614_34 RD 614_35 RD 614_36 RD 614_37 RD 614_38 RD 614_39 RD 614_40 RD 614_41 RD 614_42 RD 614_43 RD 614_44 RD 614_45 RD 614_46 RD 614_47 RD 614_48 RD 614_49 RD 614_50 RD 614_51 RD 614_52 RD 614_53 RD 614_54 RD 614_55 RD 614_56 RD 614_57 RD 614_58 RD 614_59 RD 614_60 RD 614_61 RD 614_62 RD 614_63 RD 614_64 RD 614_65 RD 614_66 RD 614_67 RD 614_68 RD 614_69 RD 614_70 RD 614_71 RD 614_72 RD 614_73 RD 614_74 RD 614_75 RD 614_76 RD 614_77 RD 614_78 RD 614_79 RD 614_80 RD 614_81 RD 614_82 RD 614_83 RD 614_84 RD 614_85 RD 614_86 RD 614_87 RD 614_88 RD 614_89 RD 614_90 RD 614_91 RD 614_92 RD 614_93 RD 614_94 RD 614_95 RD 614_96 RD 614_97 RD 614_98 RD 614_99 RD 615_1 RD 615_2 RD 615_3 RD 615_4 RD 615_5 RD 615_6 RD 615_7 RD 615_8 RD 615_9 RD 615_10 RD 615_11 RD 615_12 RD 615_13 RD 615_14 RD 615_15 RD 615_16 RD 615_17 RD 615_18 RD 615_19 RD 615_20 RD 615_21 RD 615_22 RD 615_23 RD 615_24 RD 615_25 RD 615_26 RD 615_27 RD 615_28 RD 615_29 RD 615_30 RD 615_31 RD 615_32 RD 615_33 RD 615_34 RD 615_35 RD 615_36 RD 615_37 RD 615_38 RD 615_39 RD 615_40 RD 615_41 RD 615_42 RD 615_43 RD 615_44 RD 615_45 RD 615_46 RD 615_47 RD 615_48 RD 615_49 RD 615_50 RD 615_51 RD 615_52 RD 615_53 RD 615_54 RD 615_55 RD 615_56 RD 615_57 RD 615_58 RD 615_59 RD 615_60 RD 615_61 RD 615_62 RD 615_63 RD 615_64 RD 615_65 RD 615_66 RD 615_67 RD 615_68 RD 615_69 RD 615_70 RD 615_71 RD 615_72 RD 615_73 RD 615_74 RD 615_75 RD 615_76 RD 615_77 RD 615_78 RD 615_79 RD 615_80 RD 615_81 RD 615_82 RD 615_83 RD 615_84 RD 615_85 RD 615_86 RD 615_87 RD 615_88 RD 615_89 RD 615_90 RD 615_91 RD 615_92 RD 615_93 RD 615_94 RD 615_95 RD 615_96 RD 615_97 RD 615_98 RD 615_99 RD 616_1 RD 616_2 RD 616_3 RD 616_4 RD 616_5 RD 616_6 RD 616_7 RD 616_8 RD 616_9 RD 616_10 RD 616_11 RD			

[illegible]



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service de l'Environnement,
de la Forêt et de la Sécurité
Routière

Unité Environnement -
Energies

Dossier suivi par :
Bernard Kibikio

Tél : 04.68.51.95.23

✉ : bernard.kibikio
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 26 DEC. 2012

ARRETE PREFECTORAL n° 2012.361-0015

relatif au classement sonore des voies communales
dans le département des Pyrénées-Orientales.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R 111-4-1, R 111-23-1 à R 111-23-3 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment l'article L 571-10, et ses articles R571-32 à R571-43 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R 111-1, R 111-3-1, R123-13, R123-14, R123-22, R123-23-3 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;

Vu le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements ;

Vu les décrets n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures des transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 9 janvier 2006 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;

Vu l'avis des maires des communes concernées, suite à leur consultation en date du 9 août 2012 ;

Considérant que l'article 13 de la Loi du 31 décembre 1992 susvisée a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transports terrestres, sur la base du classement de celle-ci au titre du bruit ;

Considérant la nécessité de réexaminer les bases techniques de certains des arrêtés en vigueur et d'intégrer les évolutions en terme de croissance de trafic, de vitesses autorisées, de caractéristiques géométriques des voies ou des infrastructures nouvelles bruyantes dans les Pyrénées-Orientales ;

Considérant que, dans le département des Pyrénées-Orientales, il a été choisi de découper ou de regrouper les infrastructures concernées, existantes ou en projet, dans les conditions suivantes :

- Classement des voies ferrées,
- Classement de l'autoroute A9,
- Classement des routes nationales,
- Classement des routes départementales,
- Classement des voies communales,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la préfecture des Pyrénées-Orientales,

ARRETE

Article 1er : Les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 9 janvier 2006 susvisés sont abrogés.

Article 2 : Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département des Pyrénées-Orientales aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées en annexe 2 et représentées sur le plan joint en annexe 1.

Article 3 : Les tableaux en annexe 2 donnent, pour chaque infrastructure concernée :

- le numéro de tronçon,
- l'origine du tronçon,
- la fin du tronçon,
- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté susmentionné (voir article 5 du présent arrêté),
- le type de « tissu » dans lequel elle se situe.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie.

Article 4 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Article 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte, pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Adresse postale : 2 rue Jean Ricard - BP 20006 - 06020 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : Standard +33 (0)4.68.51.95.24

Renseignements :

INTERNET : www.pyrenees-orientales.gouv.fr
COURRIEL : notes@pyrenees-orientales.gouv.fr

Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB(A)
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en « U »
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour la voie en tissu ouvert (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche). Ces niveaux sonores sont alors augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Conformément au décret n°95-21 susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les bruits et mentionnés à l'article 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Cet isolement est déterminé, soit de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, soit de manière spécifique sous la responsabilité du maître d'ouvrage du bâtiment à construire, par un calcul conforme aux modalités définies à l'article 7 du même arrêté.

Article 6 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, qui sont affectés par le bruit, devront être reportés à titre d'information dans les documents d'urbanisme en vigueur, conformément aux dispositifs des articles R 123-13 et R 313-11 du code de l'urbanisme.

Le classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit ainsi que la référence du présent arrêté préfectoral et la mention des lieux où cet arrêté peut être consulté, devront figurer dans les annexes des documents d'urbanisme, conformément à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme informera le demandeur, lorsqu'il y aura lieu, que son terrain se trouve dans le secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres bruyante.

Ce dispositif a vocation à informer le maître d'ouvrage du bâtiment, de l'existence de secteurs affectés par le bruit, dans lesquels il lui appartient de respecter les règles de construction définies par les arrêtés préfectoraux en matière d'isolation acoustique.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, les Sous-Préfets territorialement compétents, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, les Maires des communes concernées, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : Le présent arrêté peut être délégué au Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

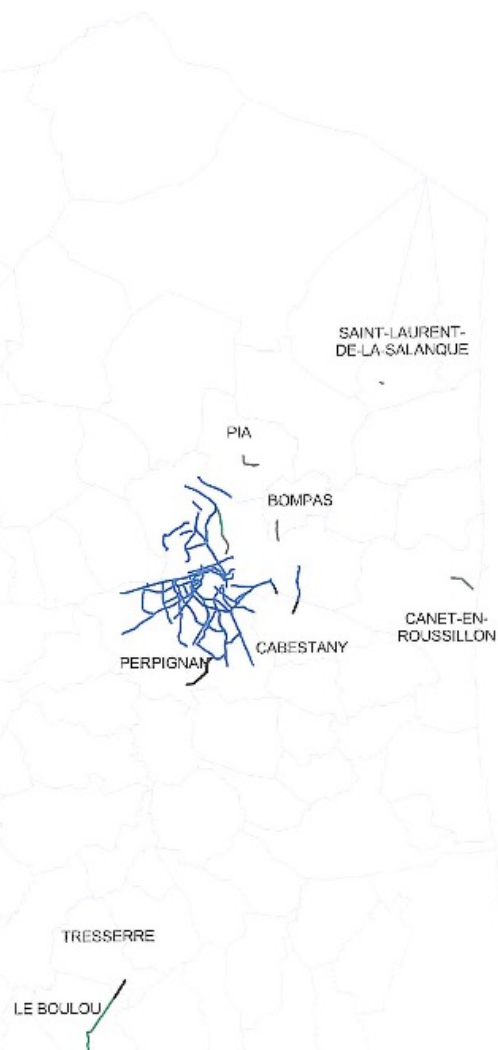
Article 9 : Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du Département des Pyrénées-Orientales et de son affichage en mairie des communes concernées.

LE PREFET :

 R. BIDAL

Annexe 1 : Voies Communales

2 km
SIGN - SCAN250



Annexe 2 : Voies communales

Relevance	Nature/Projet	Nomenclature	Objet/Projet	IN_PONNO	CHIFFRE	Longueur	Unité	Unité
Parcours 1	Route 101	Voie communale	X route 101	X DE 1	3	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 102	Voie communale	X route 102	X route 102	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 103	Voie communale	X route 103	X route 103	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 104	Voie communale	X route 104	X route 104	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 105	Voie communale	X route 105	X route 105	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 106	Voie communale	X route 106	X route 106	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 107	Voie communale	X route 107	X route 107	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 108	Voie communale	X route 108	X route 108	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 109	Voie communale	X route 109	X route 109	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 110	Voie communale	X route 110	X route 110	4	100 m	Voie communale	Voie communale
Parcours 2	Route 201	Voie communale	X route 201	X route 201	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 202	Voie communale	X route 202	X route 202	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 203	Voie communale	X route 203	X route 203	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 204	Voie communale	X route 204	X route 204	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 205	Voie communale	X route 205	X route 205	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 206	Voie communale	X route 206	X route 206	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 207	Voie communale	X route 207	X route 207	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 208	Voie communale	X route 208	X route 208	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 209	Voie communale	X route 209	X route 209	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 210	Voie communale	X route 210	X route 210	4	100 m	Voie communale	Voie communale
Parcours 3	Route 301	Voie communale	X route 301	X route 301	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 302	Voie communale	X route 302	X route 302	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 303	Voie communale	X route 303	X route 303	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 304	Voie communale	X route 304	X route 304	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 305	Voie communale	X route 305	X route 305	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 306	Voie communale	X route 306	X route 306	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 307	Voie communale	X route 307	X route 307	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 308	Voie communale	X route 308	X route 308	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 309	Voie communale	X route 309	X route 309	4	100 m	Voie communale	Voie communale
	Route 310	Voie communale	X route 310	X route 310	4	100 m	Voie communale	Voie communale

Annexe 2 - Voies communales

[illegible]

Annexe 2 - Vols commandés

[illegible]



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service de l'Environnement,
de la Forêt et de la Sécurité
Routière

Unité Environnement -
Energies

Dossier suivi par :
Bernard Kibikalo

Tél : 04.68.51.95.23

✉ : bernard.kibikalo
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 26 DEC. 2012

ARRETE PREFECTORAL n° 2012 364 - 0008

relatif au classement sonore des voies ferrées dans le
département des Pyrénées-Orientales.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R 111-4-1, R 111-23-1 à R 111-23-3 ;

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L 571-10, et ses articles R571-32 à R571-43 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R 111-1, R 111-3-1, R123-13, R123-14, R123-22, R123-23-3 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;

Vu le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements ;

Vu les décrets n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures des transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 15 mars 2002 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;

Vu l'avis des maires des communes concernées, suite à leur consultation en date du 9 août 2012 ;

Considérant que l'article 13 de la Loi du 31 décembre 1992 susvisée a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transports terrestres, sur la base du classement de celle-ci au titre du bruit ;

Considérant la nécessité de réexaminer les bases techniques de certains des arrêtés en vigueur et d'intégrer les évolutions en terme de croissance de trafic, de vitesses autorisées, de caractéristiques géométriques des voies ou des infrastructures nouvelles bruyantes dans les Pyrénées-Orientales ;

Considérant que, dans le département des Pyrénées-Orientales, il a été choisi de découper ou de regrouper les infrastructures concernées, existantes ou en projet, dans les conditions suivantes :

- Classement des voies ferrées,
- Classement de l'autoroute A9,
- Classement des routes nationales,
- Classement des routes départementales,
- Classement des voies communales,

Sur proposition de M. le Secrétaire Général de la préfecture des Pyrénées-Orientales,

ARRETE

Article 1er : Les arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 15 mars 2002 susvisés sont abrogés .

Article 2 : Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département des Pyrénées-Orientales aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées en annexe2 et représentées sur le plan joint en annexe 1.

Article 3 : Le tableau en annexe 2 donne pour chaque infrastructure concernée :

- le tronçon de voie ferrée,
- les communes concernées,
- la délimitation du tronçon,
- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté susmentionné (voir article 5 du présent arrêté),
- la largeur des secteurs affectés par le bruit,
- le type de « tissu » dans lequel elle se situe.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du rail extérieur de la voie.

Article 4 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application .

Article 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte, pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Adresse Postale : 2 rue Jean Pichon - BP 28818 - 66019 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : Standard +33 (0)4.68.50.12.24

Renseignements : INTERNET : www.pyrenees-orientales.gouv.fr
COURRIEL : info@pyrenees-orientales.gouv.fr

Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB(A)
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en « U »
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour la voie en tissu ouvert (distance mesurée à partir du rail extérieur de la voie la plus proche). Ces niveaux sonores sont alors augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Conformément au décret n°95-21 susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les bruits et mentionnés à l'article 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Cet isolement est déterminé, soit de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, soit de manière spécifique sous la responsabilité du maître d'ouvrage du bâtiment à construire, par un calcul conforme aux modalités définies à l'article 7 du même arrêté.

Article 6 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, qui sont affectés par le bruit, devront être reportés à titre d'information dans les documents d'urbanisme en vigueur, conformément aux dispositifs des articles R 123-13 et R 313-11 du code de l'urbanisme.

Le classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit ainsi que la référence du présent arrêté préfectoral et la mention des lieux où cet arrêté peut être consulté, devront figurer dans les annexes des documents d'urbanisme, conformément à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme informera le demandeur, lorsqu'il y aura lieu, que son terrain se trouve dans le secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres bruyante.

Ce dispositif a vocation à informer le maître d'ouvrage du bâtiment, de l'existence de secteurs affectés par le bruit, dans lesquels il lui appartient de respecter les règles de construction définies par les arrêtés préfectoraux en matière d'isolation acoustique.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, les Sous-Préfets territorialement compétents, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, les Maires des communes concernées, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera également adressée :

- au Directeur Régional de la SNCF,

3/4

Une copie du présent arrêté sera également adressée :

- au Directeur Régional de la SNCF,
- au Directeur Régional de RFF,

Article 8 : Le présent arrêté peut être déféré au Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 9 : Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du Département des Pyrénées-Orientales et de son affichage en mairie des communes concernées.

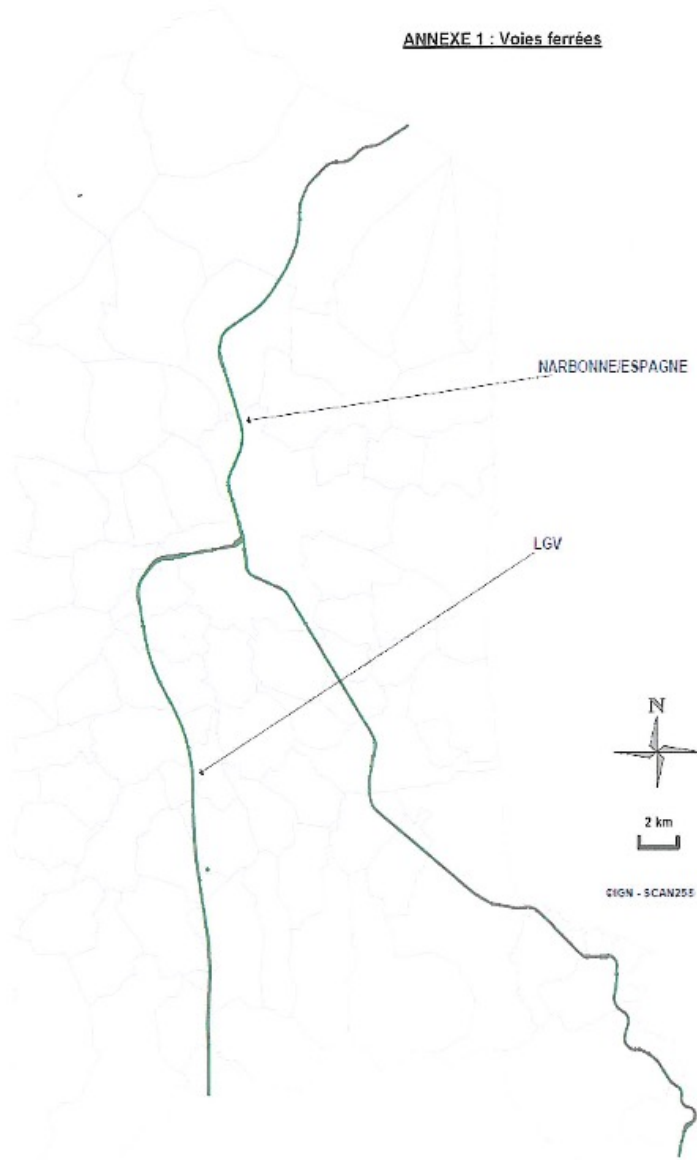
LE PREFET :



R. BIDAL

4/4

ANNEXE 1 : Voies ferrées



Annexe 2

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation	Catégorie	Largeur	Tissu
Ligne : Narbonne/Espagne	Argelès-sur-Mer, Banyuls-sur-Mer, Cerbère, Collioure, Cornella-del-Vercol, Elne, Palau-del-Vidre, Perpignan, Port-Vendres, Rivesaltes, Saint-André, Salses-le-Château, Thésy, Villeneuve de la Raho, Toulouges, Le Soler,	De l'Aude à l'Espagne	1	300m	Ouvert
« LGV » : Perpignan/Espagne	Perpignan, Toulouges, Le Soler, Canohès, Ponteilla, Trouillas, Villemolaque, Saint Jean Lascille, Banyuls-des-Aspres, Tresserre, Montesquieu-des-Albères, Le Boulou,	De Perpignan à l'Espagne	1	300m	Ouvert



5.4.2 Zone d'Aménagement Différé

Par arrêté préfectoral n°DDTM/AD/2025099-0001 du 8 avril 2025, le Préfet des Pyrénées-Orientales à créer un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sur la commune du Boulou; sur le secteur d'En Cavaillès. Cette information doit figurer parmi les annexes obligatoires du PLU au titre de l'article R.151-52 7° du code de l'urbanisme. L'arrêté est annexé au PLU.



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service conseils et aménagement des territoires
Aménagement durable

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/AD/2025 099 - 0001
portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD)
sur le territoire de la commune de Le Boulou

Le préfet des Pyrénées-Orientales,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'urbanisme notamment les articles L. 210-1, L. 211-2, L. 212-1 à 5, L. 213-1 à 18, L. 300-1 et suivants et R. 212-1 et suivants, relatifs aux zones d'aménagement différé (ZAD) et au droit de préemption ;

VU les dispositions prévues par le code de l'urbanisme et notamment son article L.212-1 qui permet la création d'une zone d'aménagement différé par décision motivée du représentant de l'État dans le département ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Thierry BONNIER, préfet des Pyrénées-Orientales ;

VU la délibération du conseil municipal de Le Boulou du 16 juillet 2024 relative à la signature d'une convention opérationnelle « grand projet » portant sur la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique en lien avec l'activité logistique et le ferroutage, et constitution de réserves foncières en vue de permettre la compensation environnementale nécessaire au projet, entre l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) et les communes de Le Boulou, de Saint Jean Pla de Corts et la communauté de communes du Vallespir;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud approuvé le 2 mars 2020 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Boulou en vigueur au 18 décembre 2017 ;

Considérant que le projet « Aménagements ferroviaires en Cavaillès faisceau fret et connexion Llinea Figueras - Perpignan (LFP) » est inscrit sur l'annexe 2 des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur (PENE) ainsi que sur la liste

2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil disponibles sur le site :
www.pyrenees-orientales.gouv.fr

Tél. 04 68 38 12 34
Mél : ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

indicative de projets d'envergure régionale (PER) non matures identifiés par du projet de modification du SRADDET approuvée le 14 septembre 2024 ;

Considérant que ce projet avancé et structurant, porté par SNCF Réseau et son opérateur VIIA, revêt une importance toute particulière pour le trafic européen de marchandises à origine et/ou destination de l'Espagne ;

Considérant que le périmètre proposé est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud conformément aux articles L. 122-1-15 et R. 122-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le périmètre identifié pour la création d'un nouveau faisceau de voies de services à l'extérieur de la commune permettra de désengorger les activités de formation des trains, d'augmenter les volumes de marchandises transitant sur le corridor fret européen, de réduire les nuisances sonores impactants le voisinage direct ;

Considérant la saisine de la commune de Le Boulou du 05 février 2025 ;

SUR proposition de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales ;

ARRÊTE

Article 1er : Une zone d'aménagement différé est créée sur le territoire de la commune de Le Boulou, sur le secteur dit « Les Vinyes d'en Cavailles » sur les parcelles définies par le périmètre du plan joint en annexe (parcelles AD n° 10, 11, 12, 13 et AE n° 10, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 24, 26, 28, 54, 55, 58, 59, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 et 88.

Article 2 : La commune est désignée comme bénéficiaire du droit préemption.

Article 3 : La durée d'exercice de ce droit de préemption est de 6 années renouvelables et court à compter de la publication du présent arrêté.

Article 4 : le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales,
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Montpellier. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr ».

Article 5 : le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Orientales, la directrice départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Orientales, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales.

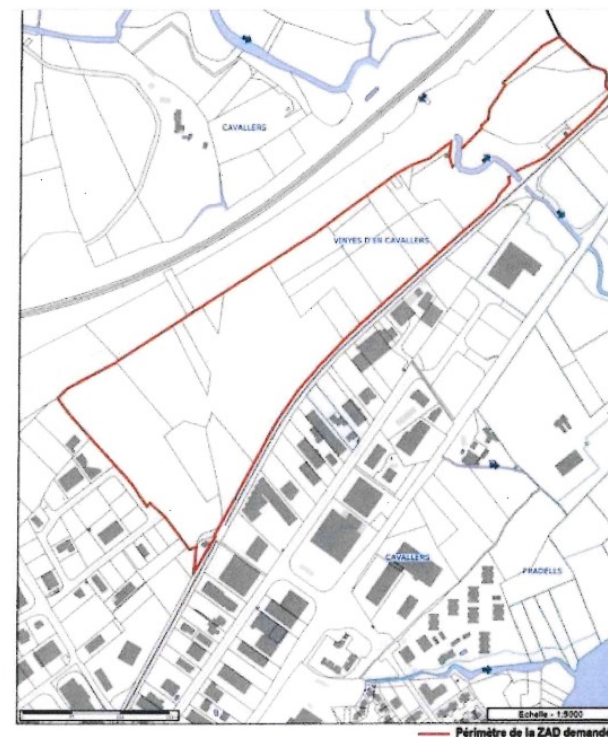
Fait à Perpignan, le 8 Avril 2025

Le préfet

 Thierry BONNIER

Annexe 1 : périmètre de la ZAD

Plan (faisant foi)



Références cadastrales

Section AD n° 10, 11, 12 et 13
Section AE n° 10, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 24, 26, 28, 54, 55, 58, 59, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 et 88

5.5 Compatibilité des modifications apportées au PLU avec le SCoT Littoral Sud

5.5.1 Sur les secteurs économiques

Cette modification est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT Littoral Sud :

Orientations du SCoT	Projet de modification du PLU
Consommation d'espace des PAE : 17,5 ha dans les pôles structurants (Distriport/ En Cavaillès)	La zone UEc/UEc1 est compatible avec l'enveloppe foncière allouée par le SCoT de 17,5 ha : seul un secteur d'environ 1,3 ha et à considérer dans cette enveloppe. À l'échelle de l'ensemble des zones UE du PLU, la consommation d'espace maximale à vocation économique sur la période du SCoT est évaluée à 5,8 ha environ, y compris les opérations passées et engagées. Le PLU respecte les objectifs du SCoT. Les zones 3AU dévolues aux activités économiques sont bloquées depuis plus 9 ans (secteur d'En Cavaillès et secteur Autoport/Distriport). Elles n'ouvrent plus de droit à construire et renforce d'autant plus la compatibilité du PLU avec le SCoT puisqu'elles ne sont pas susceptibles de générer une nouvelle consommation d'espace à court terme.
Minimum 300 m ² de surface de vente dans les PAE structurants	Les commerces de moins de 300 m ² de surface de vente sont interdits dans l'ensemble de la zone UE et ses secteurs, en compatibilité avec le SCoT.
Limiter la hauteur des stockages et implanter ces derniers à l'opposé des façades donnant sur la voie principale en assurant leur intégration	Le règlement de la zone UEc/UEc1 dispose des règles permettant de favoriser l'implantation des espaces de manière non visible depuis les voies publiques. Des dispositions sont également prises pour favoriser leur dissimulation derrière des haies.
Traiter les franges des PAE en créant des coutures avec les espaces voisins	Le traitement des limites de la zone UEc/UEc1 n'est pas abordé. Toutefois, rappelons qu'une partie de la zone UEc/UEc1 a fait l'objet d'un permis d'aménager mis en œuvre sans possibilité de revenir à travers le PLU sur les aménagements existants, ni au regard des contraintes techniques (réseaux, voirie...) et de coût pour la collectivité. L'autre partie de la zone fait l'objet d'un permis d'aménager porté par la Communauté de Communes du Vallespir ; il intègre le traitement paysager des franges d'urbanisation comme présenté au 1.3.2 de la présente notice.
Garantir le traitement paysager des parkings, franges, bassins de rétention et espaces libres	
Favoriser et orienter le développement des énergies renouvelables en encourageant l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments d'activité	L'utilisation des énergies renouvelables est imposée pour les nouvelles constructions en UEc/UEc1 et facilitée à travers des dérogations d'implantation des constructions non closes par rapport aux limites afin de favoriser la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques.
Maîtriser la qualité paysagère des PAE en définissant la qualité architecturale des constructions en rapport avec la composition générale du parc (volumes, matériaux, couleurs, etc.)	Les règles d'aspect extérieur visent à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone UEc/UEc1, en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT.

5.5.2 Sur le renforcement de la densification et du renouvellement urbain

Cette modification est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT Littoral Sud :

- Le reclassement de UC vers UBa d'environ 3 700 m² va permettre de renforcer le renouvellement urbain de la friche du Domitien et d'optimiser les espaces urbanisés pour la production de logement et limiter ainsi la consommation d'espace.
- Le reclassement de UC vers UBa ne contrevient pas à l'objectif du SCoT « d'assurer le renouvellement de l'offre d'hébergement [touristique] existante et d'encourager sa montée en gamme ». L'ancien hôtel du Domitien conserve sa vocation d'hébergement touristique, en lien notamment avec les Thermes du Boulou.

6. Évaluation environnementale

6.1 Avis de la MRAe sur le cas par cas évaluation environnementale

En attente de l'avis de la MRAe

6.2 Décision du conseil municipal en l'absence d'évaluation environnementale

En attente de l'avis de la MRAe

6.3 Évaluation simplifiée des incidences

6.3.1 Espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur la conservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : il n'est prévu aucune réduction ou augmentation des zones naturelles, agricoles et forestières.

6.3.2 Natura 2000

Le Boulou est couverte par le site Natura 2000 de la directive « Habitats, Faune, Flore » du Tech (FR9101478) qui couvre un territoire de 1 466 km² de Prats-de-Mollo-la-Preste à Argelès-sur-Mer.

Le Tech est l'un des plus importants fleuves côtiers des Pyrénées-Orientales. Le site concerne les cours moyen et aval du fleuve, la partie amont étant proposée au titre du domaine biogéographique alpin. Ce fleuve est caractérisé par un régime torrentiel très marqué, entraînant de fortes crues lors des épisodes pluvieux qui peuvent être intenses et subits. La vallée constitue un axe important de pénétration vers le massif pyrénéen, Andorre et l'Espagne. Elle accueille encore des activités industrielles (du fait des ressources énergétiques procurées par le fleuve) et thermales actives. L'ensemble de ce réseau hydrographique est proposé pour le Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*) qui présente une très grande variabilité génétique dans tout le bassin versant du Tech. Ce site aurait constitué un lieu de refuge pour l'espèce au moment des glaciations. Le haut du bassin est colonisé par le Desman des Pyrénées (*Galymus pyrenaicus*) endémique pyrénéo-cantabrique. Les individus y sont isolés et leur conservation est nécessaire. Ce site est un des derniers secteurs où la Loutre (*Lutra lutra*) est connue dans les Pyrénées-Orientales. La qualité de l'eau et les aménagements envisagés pour prémunir les lieux habités contre les crues du fleuve constituent des facteurs de vulnérabilité du site auxquels s'ajoute le développement de la fréquentation touristique sur cet axe majeur entre les stations littorales du Roussillon et la chaîne des Pyrénées.

Le secteur d'En Cavaillès est situé à environ 700 m et le secteur de Lo Naret, secteur Casino, est situé à environ 565 m. L'urbanisation existante qui sépare les deux sites limite voire empêche toute interaction directe entre les deux espaces et donc les risques d'incidences directes sur les espèces endémiques telles que la Loutre d'Europe ou le Desman des Pyrénées. Les incidences sur le Barbeau méridional sont tout autant très faibles en raison de l'éloignement géographique du site avec les zones humides de la commune.

La remontée des espèces par le ruisseau de La Valmagne n'est pas à écarter. Toutefois, cette dernière se situe à environ 200 m du site d'En Cavaillès objet de la modification simplifiée n°1 du PLU et est séparé physiquement par l'urbanisation existante de la ZAE d'En Cavaillès. Les incidences sont donc très faibles.

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

6.3.3 Les ZNIEFF

La commune est également couverte par plusieurs sites ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type I Vallée du Tech de Céret à Ortaffa (612 ha dont 90 ha sur Le Boulou) :** Le cours d'eau et ses abords offrent une variété de milieux abritant plusieurs espèces d'intérêt patrimonial : la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*, espèce protégée en France), l'Émyde lépreuse (*Mauremys leprosa*, espèce très rare en France et présente uniquement en Languedoc-Roussillon), le Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*, espèce protégée en Europe), le Lézard ocellé (*Timon lepidus*, espèce protégée en France), l'Andryale de Raguse (*Andryala ragusina*), l'Euphorbe de Terracine (*Euphorbia terracina*, espèce protégée dans la région). Les forêts riveraines, quant à elles, offrent des zones favorables au développement du Lamier flexueux (*Lamium flexuosum*), une plante de l'ouest méditerranéen, connue en France dans une vingtaine de communes des Albères et de la plaine du Roussillon.
 - Le secteur d'En Cavaillès se situe à environ 650 m
 - Le secteur de Lo Naret, secteur Casino, se situe à environ 600 m
- **ZNIEFF de type II rivière Le Tech (931 ha dont 103 ha sur Le Boulou) :** La végétation des berges offre des zones favorables à la reproduction et à l'alimentation de plusieurs oiseaux patrimoniaux : le Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*), le Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), la Pie-grièche méridionale (*Lanius meridionalis*) et la Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*). Parmi la flore patrimoniale, diverses plantes rares sont également recensées : l'Andryale de Raguse (*Andryala ragusina*), le Lamier flexueux (*Lamium flexuosum*), la Leersie faux-riz (*Leersia oryzoides*) et le Céraiste aquatique (*Myosoton aquaticum*).
 - Le secteur d'En Cavaillès se situe à environ 650 m
 - Le secteur de Lo Naret, secteur Casino, se situe à environ 600 m

- **ZNIEFF de type II Massif des Albères (10 831 ha dont 183 ha sur Le Boulou) :** Le massif des Albères est un relief qui émerge de la plaine du Roussillon. Il est isolé vers l'ouest du reste de la chaîne frontalière par le col du Perthus qui est une altitude basse altitude (290 mètres). Un peu comme une île, cet isolement a favorisé la formation au cours du temps de sous-espèces et d'espèces endémiques de ce territoire. La zone est par ailleurs exposée à des influences montagnardes, littorales et ibériques, ce qui lui confère une spécificité et une originalité remarquables. On peut par exemple observer des peuplements forestiers originaux et rares en contexte méditerranéen comme les hêtraies à lf (*Taxus baccata*) et les bois de tilleuls dans les ravins. Son intérêt écologique est ainsi matérialisé par la présence de 5 ZNIEFF de type I.
 - Le secteur d'En Cavaillès se situe à environ 1 600 m
 - Le secteur de Lo Naret, secteur Casino, se situe à environ 125 m

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur les sites ZNIEFF.

6.3.4 Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue

Le SRCE du Languedoc-Roussillon identifie des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la commune. Ils concernent principalement le Tech et ses boisements rivulaires qui l'accompagnent de part et d'autre. Le secteur des Moleres, au sud Lo Naret et à l'ouest des Chartreuses du Boulou est également identifié au SRCE. Les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et la trame bleue de la commune identifiés au SRCE LR sont pris en compte. Le PLU classe ces espaces en zone naturelle.

La trame verte et bleue du SCoT Littoral Sud se calque sur celle de SRCE. En outre, il identifie La Valmagne, la rivière de Maureillas et le Còrrec de la Canavera comme cours d'eau à préserver et valoriser, la protection des milieux écologiques prioritaires des contreforts des Albères et le maintien et la restauration du fonctionnement écologique du Tech.

La modification simplifiée n°1 du PLU n'interfère pas avec les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue communale identifiée à diverses échelles et en particulier régionale à travers le Schéma Régional de Cohérence Écologique annexé au SRADDET et supracommunale à travers le SCoT Littoral Sud. Notons également que les secteurs faisant l'objet de la modification du PLU sont dépourvus de végétation significative, la trame verte urbaine ne sera donc pas affectée.

6.3.5 Espèces faisant l'objet d'un PNA

La modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les Plans Nationaux d'Action à savoir :

- PNA Lézard Ocellé (2020-2029) : toute la commune
- PNA Aigle Royal – Domaines vitaux (2014-2023) : massif des Albères hors secteur des Chartreuses
- PNA Chiroptère (2016-2025) : toute la commune
- PNA Cistude d'Europe (2020-2029) : toute la commune
- PNA Émyde lépreuse (2012-2016) : le Tech et la rivière de Maureillas
- PNA Loutre (2019-2028) : le Tech et la rivière de Maureillas

PNA Aigle Royal – Domaines vitaux (2014-2023) : Le survol par des Aigles Royaux du secteur d'En Cavaillès objet de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU n'est pas improbable. Pour l'espèce, cela revient à survoler un espace déjà urbanisé (quartiers résidentiels et d'activités économiques) et occupé par des infrastructures de transport majeures à l'échelle nationale et départementale (A9, LGV, RD900). **La modification simplifiée n°1 du PLU ne contribue pas augmenter l'emprise de la tâche urbaine et les infrastructures de transport pas favorables à l'espèce.**

PNA Émyde lépreuse (2012-2016) – PNA Loutre d'Europe (2019-2028) : La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'interaction directe avec les milieux aquatiques de la commune. Un bassin de rétention permet de maîtriser l'incidence des ruissellements urbains générés par le secteur UEc/UEc1 créé avant rejet dans le milieu naturel. Cela participe à réduire l'apport de polluants éventuels vers les milieux naturels sensibles tels que La Valmagne et le Tech.

PNA Lézard ocellé (2020-2029) : Le périmètre du PNA du Lézard Ocellé recoupe toute la commune. Les habitats naturels recensés sur les secteurs objet de la modification simplifiée n°1 du PLU ne sont toutefois pas propices à la présence du Lézard ocellé qui préfère les zones de garrigues ouvertes avec quelques buissons, la présence de pierriers ou trous, paysage plutôt retrouvé au nord et au sud de la commune. On peut conclure que le Lézard ocellé n'est pas potentiel sur le site.

6.3.6 Zones humides

Le secteur d'En Cavaillès se situe à environ 650 m de la zone humide du Tech et le secteur de Lo Naret, secteur Casino, se situe à environ 600 m de la zone humide du Tech.

La modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur les zones humides.

6.3.7 Qualité des eaux superficielles et souterraines

D'après les données du SDAGE RM, pour les masses d'eau superficielles :

- Le Tech 2, du Lamanère au Valmagne, état écologique bon (2010-11), objectif de bon état 2021 ;
- Le Tech 3, du Valmagne au Tanyari, état écologique moyen (2010-2011), objectif de bon état 2027 ;
- La Valmagne, état écologique moyen (2010-2011), objectif de bon état 2015 ;
- Rivière de Maureillas, état écologique bon (2010-2011), objectif bon état 2015.

D'après les données du SDAGE RM, pour les masses d'eau souterraines :

- Pliocène du Roussillon, objectif de bon état 2021 ;
- Quaternaire du Roussillon, objectif de bon état 2015 ;
- Domaine plissé Pyrénées axiales, objectif de bon état 2015.

Aucune incidence sur la qualité des eaux souterraines n'est à prévoir suite à la modification simplifiée n°1 du PLU. Aucune incidence notable à prévoir sur la qualité des eaux superficielles.

6.3.8 Ressource en eau

Le reclassement en UBa d'une partie de la zone UC va permettre la production d'environ 15 à 20 logements collectifs sociaux. Cette production n'est pas susceptible d'affecter significativement la ressource en eau de la commune. Aussi, la commune a mis en place la REUT qui permet de limiter la sollicitation de la ressource en eau pour l'arrosage des espaces et équipements publics.

6.3.9 Périmètre de captage d'eau

La commune est couverte par :

- le Périmètre de Protection Rapprochée Lo Siecret, AP du 22 janvier 1962 et DUP du 24 mars 1986 ;
- le Périmètre de Protection Rapprochée Ortes del Bosc, DUP du 17 août 1978 ;
- le Périmètre de Protection Rapprochée F2 Trompettes Hautes, AP du 22 janvier 1962 et DUP du 24 mars 1986 ;
- le Périmètre de Protection Rapprochée Sources Le Boulou – Saint-Martin-Clémentine, Décret ministériel du 15 janvier 1892 ;
- Périmètre de Protection Éloignée F1 F2 Salita (Brouilla), DUP et AP du 25 juin 1998.

Les secteurs objet de la modification simplifiée n°1 du PLU ne sont pas affectés par les différents périmètres de protection des captages d'eau potable présents sur la commune.

6.3.10 Assainissement

La majeure partie de la commune est couverte par l'assainissement collectif. Seuls quelques écarts sont concernés par l'assainissement individuel, le secteur des Chartreuses (au sud de la ville, sur une émergence des contreforts des Albères) étant également desservi par l'assainissement collectif. Le syndicat mixte SPANC66 est en charge de la gestion du service sur la commune.

Le Boulou dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 11 000 EH pour une population desservie de 5 570 habitants en 2020. La charge entrante maximale est de 9 685 EH en 2018.

D'après le service Eau France en Bassin Rhône-Méditerranée, la STEP communale est conforme en équipement et performance au regard de la réglementation européenne en 2020. La conformité en performance au regard de la police de l'eau était de 91% en 2020.

Le reclassement en UBa d'une partie de la zone UC va permettre la production d'environ 15 à 20 logements collectifs sociaux. Cette production n'est pas susceptible d'affecter significativement les capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

6.3.11 Déchets

Le reclassement en UBa d'une partie de la zone UC va permettre la production d'environ 15 à 20 logements collectifs sociaux. Cette production n'est pas susceptible d'affecter significativement les capacités de collecte et de traitement des déchets qui sont gérés à l'échelle départementale.

6.3.12 Risques naturels, technologiques

La commune est couverte par deux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles :

- PPR inondation approuvé le 19 novembre 1997
- PPR incendie de forêt approuvé le 28 mars 2011, révision partielle approuvée le 22 juillet 2013. Le secteur du Casino objet de la modification est affecté par le risque feu de forêt : la zone est classée b2 à risque modéré qui induit la mise en place de certaines mesures pour limiter le risque de propagation. Ce secteur est également très partiellement affecté par le risque inondation, il s'agit d'un axe d'écoulement des eaux depuis le massif des Albères présent en frange sur un chemin d'accès aux pistes DFCL. Ces risques sont pris en compte.

La modification du PLU n'est donc pas de nature à augmenter significativement l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.

6.3.13 Zones comportant du patrimoine culturel, architectural

La commune comprend un monument historique : Portail classé (22 janvier 1910) de l'église Sainte-Marie. Le secteur d'En Cavaillès se situe à environ 250 m au-delà du rayon de 500 m de protection des monuments historiques et le secteur Casino se situe à environ 820 m du rayon de 500 m de protection des monuments historiques.

Le PLU identifie des éléments protégés en cœur de village pour des motifs culturels et patrimoniaux (silhouette villageoise ancienne et ancienne chapelle). Le secteur d'En Cavaillès se situe à environ 700 m de la silhouette villageoise et environ 900 m de l'ancienne chapelle et le secteur Casino se situe à environ 1 200 m de la silhouette villageoise et de l'ancienne chapelle.

La modification simplifiée n°1 du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir d'incidence sur les monuments historiques et plus largement sur le patrimoine communal.

La commune comprend des zones de présomption de prescriptions archéologiques. L'une d'elle concerne le secteur d'En Cavaillès mais n'est pas susceptible d'être affectée.

6.3.14 Les paysages

Atlas des paysages DREAL :

La commune est située sur 3 unités paysagères identifiées au sein de l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon : « La plaine de Céret aux portes du Vallespir », « La plaine de l'Illobérès » et « Le massif des Aspres ». La majeure partie de la commune est concernée par la première unité paysagère. Les deux plaines sont marquées par différents enjeux dont, pour Le Boulou, concernent la réhabilitation du mitage et de l'urbanisation diffuse le long des principaux axes routiers dont le paysage est dégradé (RD900, RD618), la valorisation des paysages routiers et fluviaux (le Tech) mais aussi la protection ou préservation ou valorisation des paysages ouverts et des reliefs maquant du sud du territoire communal.

Le site d'En Cavaillès est marqué à la fois par des enjeux de réhabilitation du mitage et de l'urbanisation diffuse et de protection des paysages ouverts. La modification simplifiée n°1 du PLU concourt à apporter une réponse à ces enjeux en venant encadrer plus strictement l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions sur la nouvelle zone UEc et UEc1.

SCoT Littoral Sud :

Le Boulou s'insère dans l'unité paysagère n°5 de la plaine du Bas-Vallespir et la vallée du Tech. « Cette unité paysagère forme une cuvette délimitée par les horizons montagneux remarquables des Aspres au nord et des Albères au sud. Le paysage rural, essentiellement agricole, se compose de vergers et de vignes, cultivées sur les terrasses alluviales et les coteaux. Le contraste, autrefois saisissant entre les versants boisés et la plaine agricole s'estompe, avec l'abandon des vergers, l'augmentation des friches et leur évolution vers des peuplements arborés. Le paysage de cette unité a subi, ces dernières décennies, une urbanisation linéaire le long des axes routiers (RD 115 et RD 618) et consommatrice d'espace autour du Boulou et de Céret. L'étalement urbain associé à la présence de nombreuses friches contribue à fragmenter l'espace et à renvoyer une image de plus en plus confuse.

Le site d'En Cavaillès est peu visible depuis l'autoroute A9 et la RD900 et l'est seulement dans le sens Perpignan/Barcelone. Les parties visibles s'insèrent parfaitement dans leur environnement et n'obstruent pas les vues ouvertes sur le massif des Albères. Le paysage de plaine du Tech est également respecté par des hauteurs bâties conformes à l'existant et peu importantes. Par ailleurs, la volonté d'affirmer la qualité urbaine, architecturale et environnementale du secteur d'En Cavaillès est une des raisons de la modification du PLU pour créer une zone UEc et UEc1 en lieu et place de UE afin d'assurer la cohérence d'ensemble sur cette zone en frange urbaine et visible depuis les A9 et RD900. L'objectif est donc de poursuivre la revalorisation des paysages le long des axes routiers.

Aussi, la modification simplifiée n°1 du PLU aura une incidence positive sur les paysages :

- La création d'un secteur UEc/UEc1 vise à conserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur qui a été développé à travers deux permis d'aménager. L'objectif est de conserver l'unité et la cohérence d'ensemble et d'assurer la qualité des paysages en bordure d'autoroute et en entrée de ville.
- Le reclassement partiel de la zone UC vers UBa dans le secteur du Casino vise à favoriser le renouvellement urbain de la friche de l'ancien hôtel du Domitien. Cette opération permettra de requalifier les paysages urbains et d'offrir une plus grande qualité à l'entrée de ville vers le Casino et les Thermes du Boulou.

6.3.12 Bruit

La modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible de générer de nouvelles nuisances sonores.

6.3.13 Qualité de l'air

La modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'affecter significativement la qualité de l'air.

6.3.14 Population et équipements publics

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence significative sur l'augmentation de la population. Sur le secteur du Casino, la production de 15 à 20 logements sur la friche du Domitien reclassée de UC vers UBa va permettre l'accueil d'environ 30 à 45 personnes selon la typologie des logements créés, dont une partie de cette population pourra être issue du desserrement des ménages ou de leur mobilité résidentielle.

L'ensemble des équipements publics et collectifs ainsi que les services publics sont en mesure d'admettre une nouvelle population et ce notamment au regard du futur collège dans le secteur d'En Cavaillès.

6.3.14 Économie

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'activité économique. Concernant les secteurs UEc et UEc1, la modification simplifiée n°1 vient encadrer le développement des commerces afin de favoriser leur maintien et développement en cœur de ville dès lors que leur surface est inférieure à 300 m². Il s'agit d'une incidence positive sur l'attractivité du cœur de ville et le maintien et développement de commerces et services de proximité. Cette nouvelle disposition est prise en compatibilité avec le SCoT Littoral Sud.

Sur le secteur du Casino, le reclassement partiel de la zone UC vers UBa n'obère pas les capacités de développement économique et touristique sur la friche du Domitien. En effet, seuls les espaces non indispensables à l'activité touristique et dédiés à des courts de tennis et bungalows désaffectés sont reclassés à vocation d'habitat.

6.3.16 Risques et nuisances industrielles

La modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'augmenter ni d'exposer de nouvelles populations et nouveaux biens aux risques et nuisances industrielles. L'interdiction des logements dans la zone UE, UEc et UEc1 contribuera à réduire l'exposition des populations.

6.3.17 Énergies

La modification simplifiée n°1 du PLU n'aura pas d'incidence notable sur les besoins en énergie. À l'inverse, elle aura des incidences très positives sur la production d'énergie renouvelable : le règlement de la zone UE est modifié pour imposer la création de panneaux photovoltaïques sur au moins 40% de l'ensemble des toitures dès le premier mètre carré. Ces dispositions excèdent volontairement le cadre minimum réglementaire du code de l'urbanisme afin de soutenir la production en énergie renouvelable et favoriser leur installation dans les espaces urbanisés pour conserver les sols naturels et agricoles libres de toute installation photovoltaïque.

7. Concertation et avis des PPA

7.1 Concertation du public

La présente procédure n'a pas fait l'objet d'une concertation du public en dehors de la mise à disposition du public.

7.2 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Les Personnes Publiques Associées et Consultées ont été notifiées de la présente modification simplifiée n°1 du PLU. Les avis suivants ont été reçus et pris en compte :

- Xxx
- Xxx

Les avis listés ci-dessus sont joints à la mise à disposition du public.

COMMUNE DU BOULOU

PLAN LOCAL D'URBANISME

