

COMMUNE DU BOULOU  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Déclaration de projet  
*Pièce n°1.2 – Présentation de l'intérêt général*

## REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN PÔLE DE VIE SÉNIOR

**DOCUMENT DE TRAVAIL**  
**Février 2023**





# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>5</b>	<b>6. Un projet en cohérence avec les documents d'urbanisme supra-communaux</b>	<b>28</b>
<b>1. Coordonnées du responsable du projet – Maître d'ouvrage</b>		6.1 Le SRADDET Occitanie 2040	28
<b>2. Présentation de la commune et du site du projet</b>	<b>6</b>	6.2 Un projet en cohérence avec le SCoT Littoral Sud approuvé et arrêté	30
2.1 Présentation et caractéristiques générales de la commune	6	<b>7. Intérêt général du projet</b>	<b>33</b>
2.2 Localisation et présentation du site dans la commune du Boulou	8	7.1 Dynamiser l'offre des logements de la commune face au vieillissement de la population	33
<b>3. Diagnostic sociodémographique</b>	<b>12</b>	7.2 Dynamiser l'activité économique	34
3.1 Évolution démographique de la commune	12	7.3 Objectifs sociaux justifiant l'intérêt général	36
3.2 Structure et implantation des ménages	12	7.4 Objectifs urbains justifiant l'intérêt général	37
3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements	13	7.5 Un projet marqué par les principes du développement durable	38
<b>4. Diagnostic socio-économique</b>	<b>15</b>		
4.1 Caractéristiques de l'emploi	15		
4.2 Caractéristiques des activités économiques	16		
<b>5. La programmation et les caractéristiques du projet</b>	<b>17</b>		
5.1 Le programme général	17		
5.2 Le programme des constructions	18		
5.3 L'accessibilité et les mobilités	18		
5.4 Le parti paysager	22		
5.6 Le parti environnemental	24		



## Introduction

Pour l'application des dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, et de la jurisprudence (Conseil d'État, arrêt du 23 octobre 2013 - commune de Crolles), il appartient à l'autorité compétente (la Communauté de communes du Vallespir) d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération constituant l'objet de la mise en compatibilité du PLU, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

L'intérêt général du projet doit également se justifier par la cohérence du parti d'aménagement retenu.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme s'applique pour toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Il convient de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération, c'est-à-dire le fondement de fait ou de droit de la déclaration de projet et le bien-fondé de la réalisation du projet.

Le présent chapitre a vocation à détailler le caractère d'intérêt général du projet de pôle de vie sénior au nord-est de la ville.

L'opération, portée par **la commune du Boulou** consiste en un renouvellement urbain d'une partie de la carrière Vaills, intégrant un bâtiment à fonctions mixtes : des logements seniors T2 et T3, des services médicaux et de loisirs (piscine). Le bâtiment est muni d'un parc d'agrément et d'un parking.

Le site est situé entrée de ville nord-est du Boulou, actuellement peu mise en valeur.

## 1. Coordonnées du responsable du projet – Maître d'ouvrage

Commune Le Boulou  
Mairie du Boulou  
2 Av. Léon-Jean Grégory  
66 160 Le Boulou  
04 68 87 51 00



## 2. Présentation de la commune du Boulou et du site de projet

### 2.1 Présentation et caractéristiques générales de la commune

La commune du Boulou est un nœud central pour la Communauté de communes du Vallespir et pour sa région l'Occitanie. Sa position à proximité de l'Espagne sur de grands axes routiers comme l'autoroute A9, lui a permis de s'élever à un rang économique élevé. Aujourd'hui, le Boulou est un lieu de passage pour les transports de marchandise par voies ferroviaires ou routières. Ce poids économique de la commune l'a rendue attractive, Le Boulou comptait en 2019, 5 278 habitants. Enfin, le rôle important du Boulou s'est affirmé à l'échelle du SCoT où elle est l'un des deux pôles stratégiques du territoire, le deuxième étant Céret.

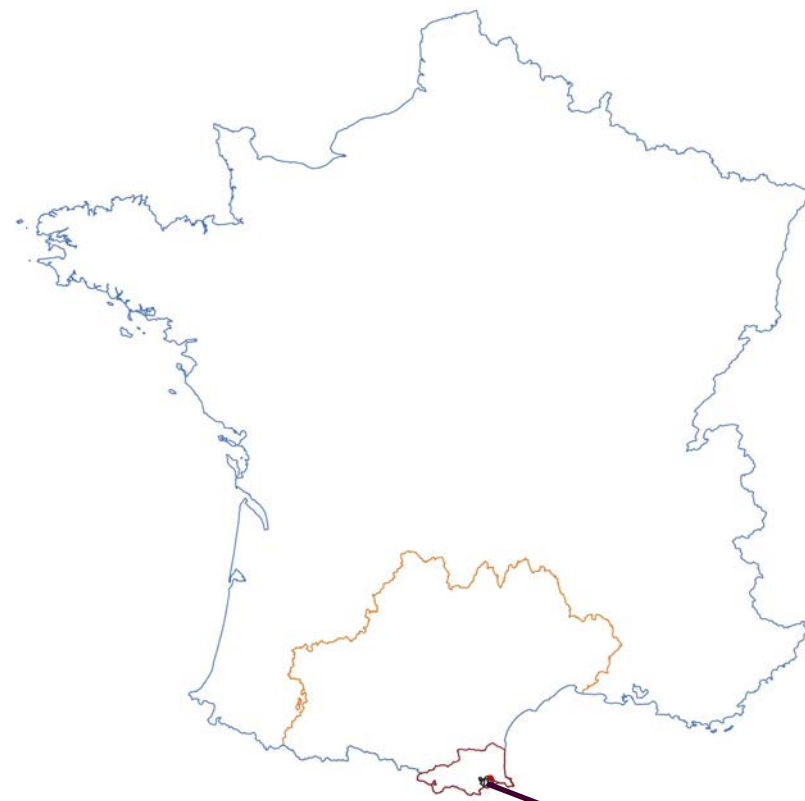
La commune est membre de la *Communauté de communes du Vallespir* qui regroupe 10 communes pour une population totale de 20 364 habitants en 2019. Le Boulou est également membre du Pays Pyrénées-Méditerranée.

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 de Le 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. Enfin la commune est connue pour ses thermes et son bâtiment « la Chaîne Thermale du Sol ».



#### Légendes

- Commune du Boulou
- Communauté de Communes du Vallespir
- Département des Pyrénées Orientales
- Région Occitanie



Localisation de la commune et de la CCV dans la région et la France.  
Source : Bernard Pellier Architecte, Urban Projects



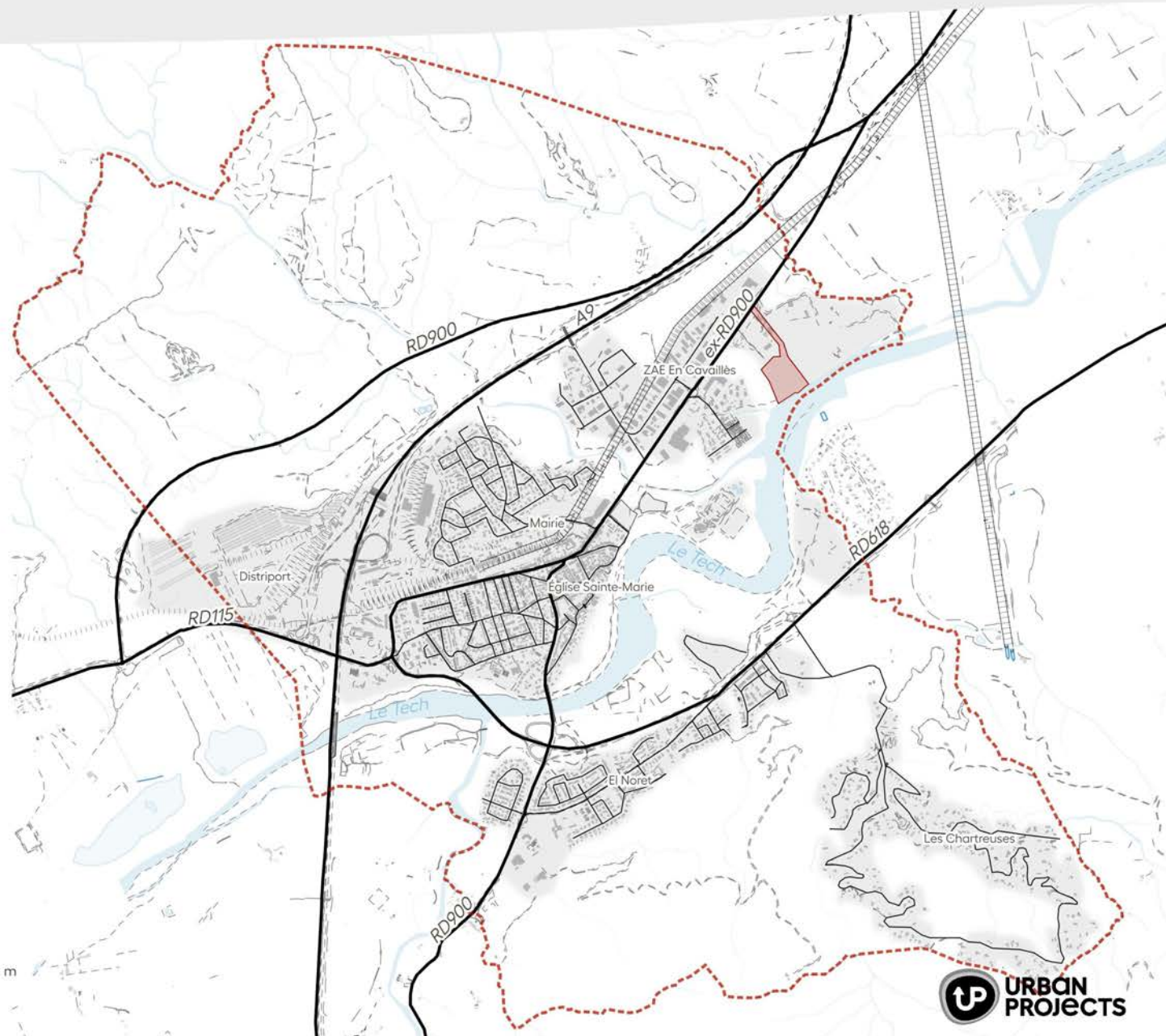
Plan de situation du projet sur fond IGN  
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects



## Localisation du projet

### Légende

 Périmètre du projet





## 2.2 Localisation et présentation du site dans la commune du Boulou

Les plans de situation sont présentés page suivante.

Le projet se situe en entrée de ville nord-est du Boulou, au sud de l'ancienne RD900 et de la ZAE d'En Cavallès. Il prend place sur un ancien site d'extraction et stockage de matériaux entre la RD900, le Correc de la Canavera et le Tech, au lieu-dit Pradells. En périphérie du centre-ville, le projet de pôle de vie sénior est une des pièces de l'ambition plus large de la commune.

La commune porte une politique forte autour du renouvellement urbain et d'une requalification de qualité. Elle s'évertue à créer des projets où la mixité fonctionnelle et sociale sont les maîtres mots. De plus, le projet montre des ambitions de la commune de recentrer son développement à proximité du centre et des activités économiques de la ville. Le projet de pôle de vie sénior s'intègre dans un tissu économique diversifié (commerces, services, restauration, artisanat) mais aussi résidentiel et doté d'équipements (gendarmerie, futur collège, etc.). Ici, la commune a fait le choix du réemploi de la carrière dans un souci de limiter sa consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ainsi que pour sa proximité avec la zone commerçante de la ZAE et son cadre paysager unique. Les terrains concernés par le projet sont référencés dans le tableau ci-contre.

A proximité du Tech, le projet devra être réfléchi autour de cet environnement prégnant afin de préserver l'environnement local et de ne pas dénaturer les qualités paysagères du site. Le projet est proche de zones Natura 2000 :

- ZNIEFF 1 (FR910030498) – Vallée du Tech de Céret à Ortaffa ;
- ZNIEFF 2 (FR910010848) – Rivière Le Tech.

D'un point de vue paysager, le projet offre une vue agréable sur les Albères et le Tech.

Une adaptation du zonage et du règlement de la zone est nécessaire à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit également être réalisée.

**L'emprise totale du projet totalise une superficie de 3 ha environ dont 2,6 ha en renouvellement urbain et 1,3 ha en espace naturel boisé maintenu.**

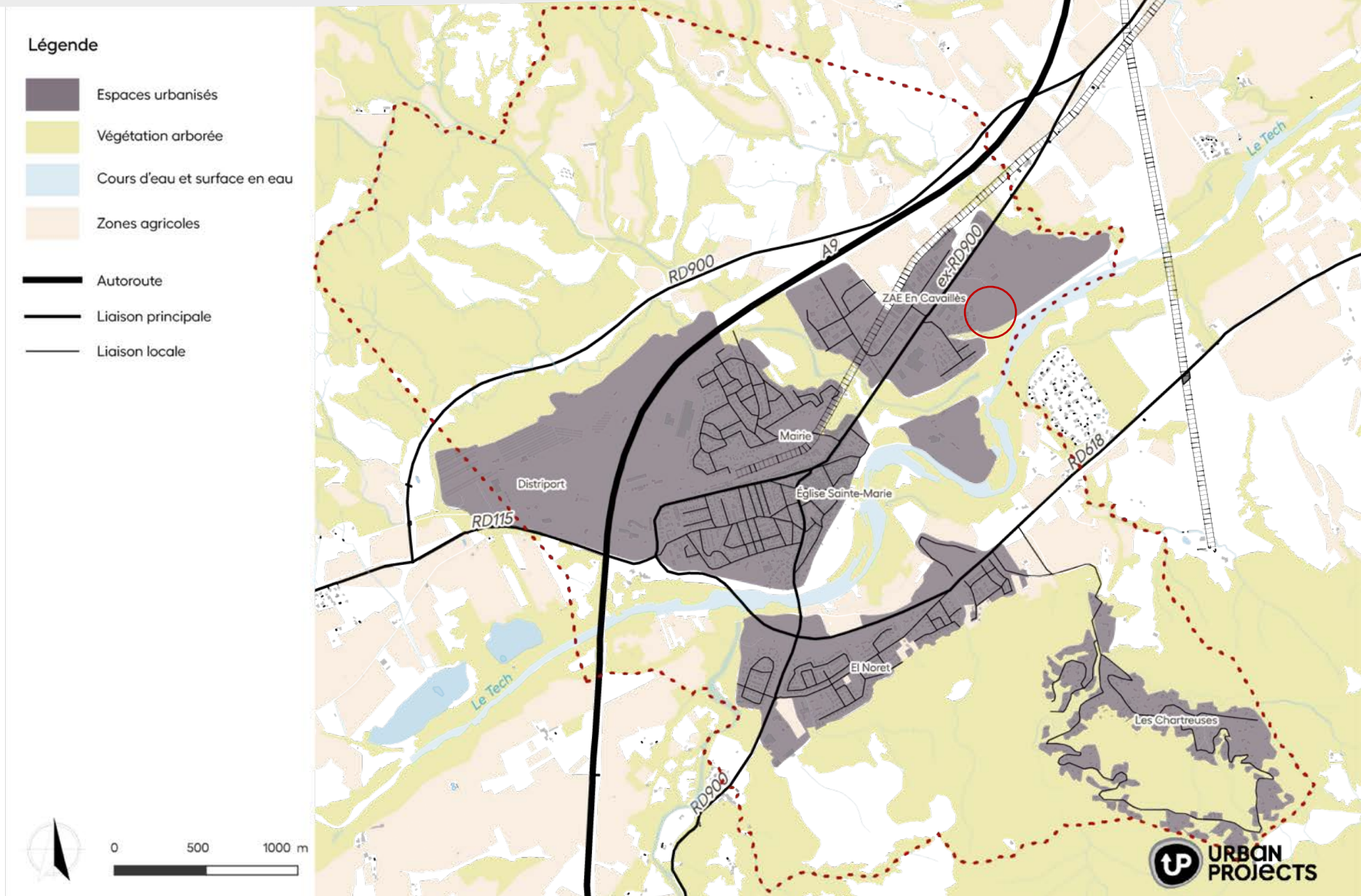
Le projet propose une construction d'un seul tenant bénéficiant d'un parking et d'un parc d'agrément. L'édifice est composé d'un socle en R+1 surmonté de 2 volumes en R+6. Le socle, en R+1, est composé d'une première partie au rez-de-chaussée avec le hall d'accueil et les locaux des services. Sur les deux volumes du R+1 au R+6, on ne retrouve que des appartements. L'ensemble est construit sur un sous-sol accueillant la piscine et des salles d'activités ainsi que des locaux de rangements.

Section	Numéro de parcelle	Superficie (en ha)	Zonage actuel du PLU
AH	15	0,16	Nb
AH	21	0,1	Nb
AI	39	0,3	Nb
AI	40	0,95	Nb
AI	41	1,51	Nb
<b>Total</b>	-	<b>3,02</b>	<b>Nb</b>

Les usagers de la résidence jouiront de tous les services nécessaires sur place (piscine, parc, etc.).

Le projet a également un intérêt socio-économique car il permettra la création d'emploi du secteur médical (docteurs, aides-soignant, infirmiers) ainsi que du secteur administratif (comptabilité, ressources humaines, réception) et commercial (coiffure, bar, restauration)

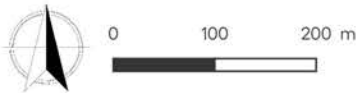
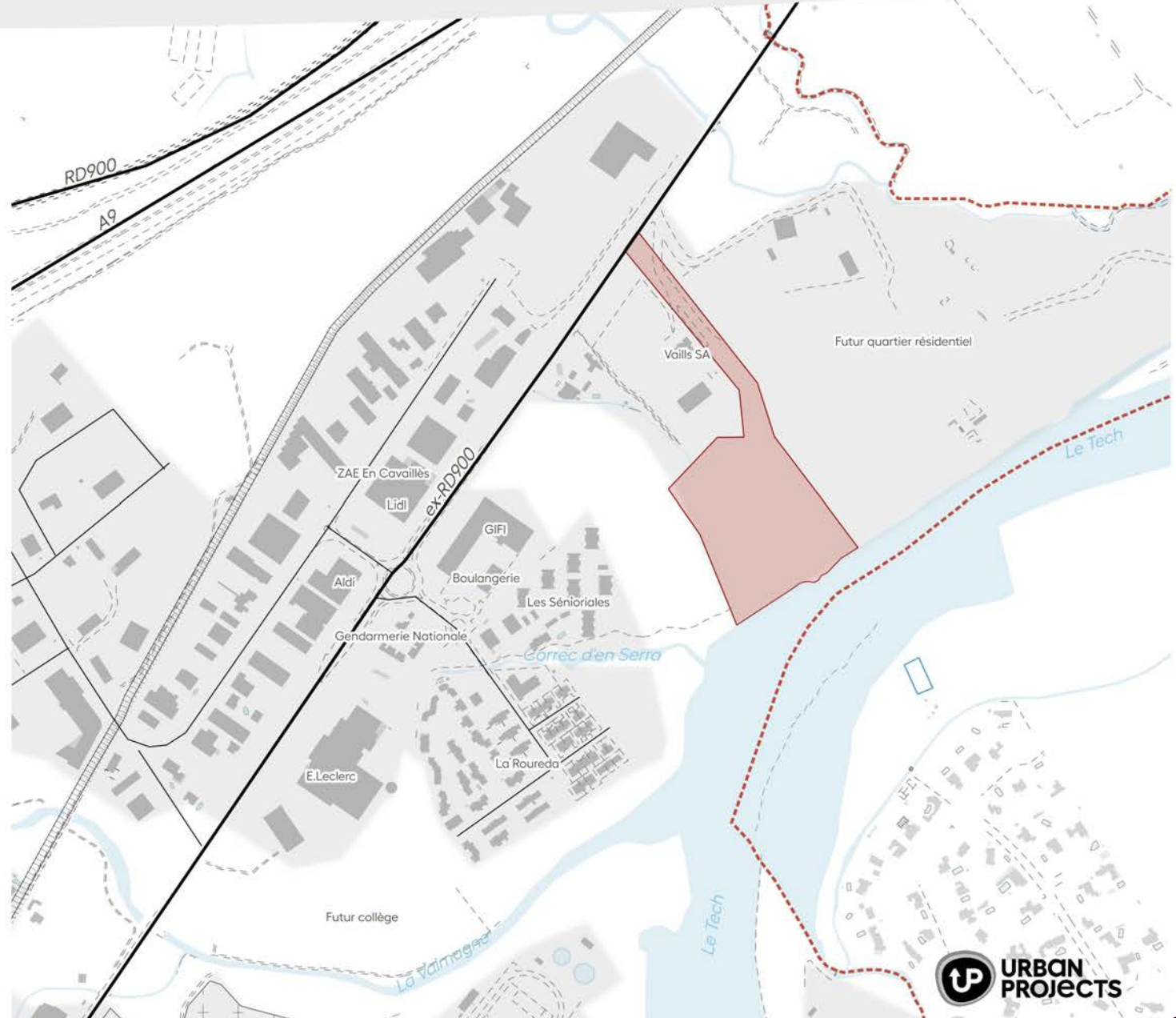
## Caractéristiques générales du Boulou



### Localisation du projet

#### Légende

 Périmètre du projet



Périmètre du projet de pôle de vie sénior  
Source : Urban Projects



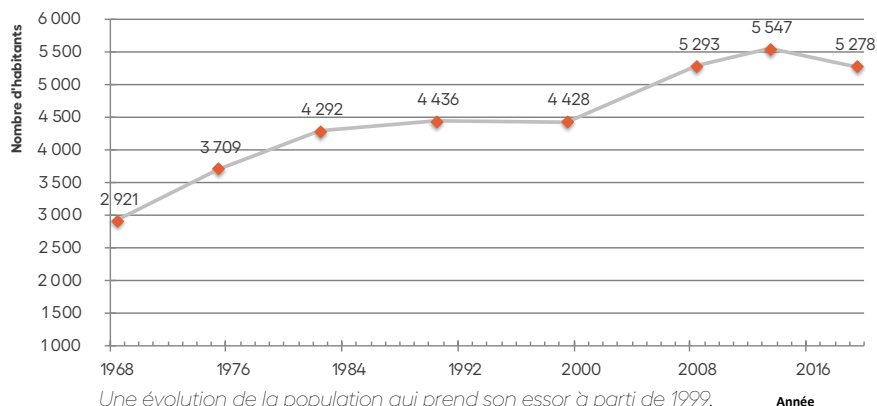
### 3. Diagnostic sociodémographique

Le traitement statistique effectué par l'INSEE permet de dresser un tableau exhaustif et précis des évolutions sociodémographiques et socio-économiques du Boulou. Cette partie s'appuie sur les données disponibles pour l'année 2019 de l'INSEE.

#### 3.1 Évolution démographique

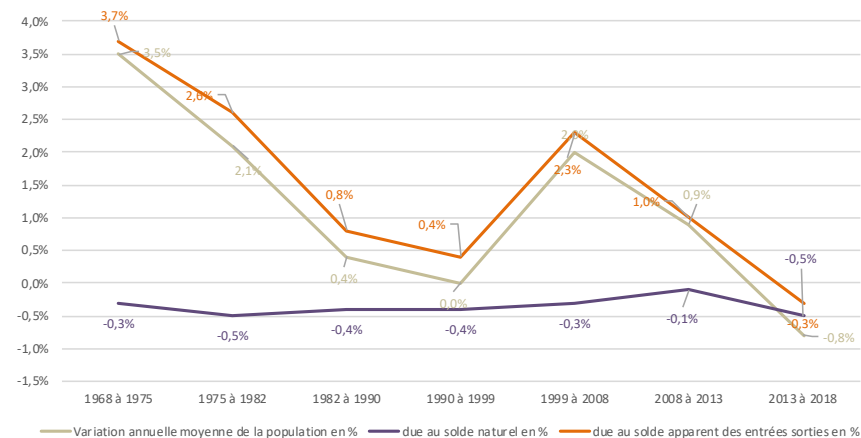
La population du Boulou connaît une croissance constante entre 1968 et 1984 avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) important entre 3,5% et 2,1%. Cette croissance se stabilise entre 1992 et 2000 selon l'INSEE où le TCAM de la commune se rapproche de 0%. Cependant, la croissance reprend entre 1999 et 2008. La commune connaît son apogée en 2013 avec 5 547 habitants. Les années suivantes voient ce nombre diminuer pour atteindre en 2019, 5 278 habitants, soit un TCAM négatif de -0,8%. Les baisses successives du TCAM sont principalement due au solde naturel négatif. Au contraire, le solde apparent des entrées et sorties est positif excepté entre 2013 et 2019 où il atteint -0,3%. En comparaison, le TCAM de la Communauté de communes du Vallespir suit les mêmes courbes que celui de la commune avec un pic entre 1975 et 1982 et un autre entre 1999 et 2008. Néanmoins, le TCAM du Boulou a longtemps été plus important que celui de la CCV, notamment entre 1999 et 2008, où le TCAM de l'EPCI atteint 1,1% contre 2,0% pour Le Boulou. Enfin, entre 2013 et 2019, et bien que négatif, le TCAM de la CCV est tout de même plus important que celui du Boulou, soit -0,1% contre -0,8%.

En effet, la baisse d'habitants est à coïncider avec la hausse de résidences secondaires et une offre immobilière ralentie en l'absence d'offre foncière entre 2013 et 2019. Cette offre s'est depuis rattrapée par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc et le lotissement de La Rasclose qui a sans doute permis à la commune de retrouver une croissance démographique positive entre 2019 et 2022 grâce à la construction de nombreux logements.



Une évolution de la population qui prend son essor à parti de 1999.  
Source : INSEE, Urban Projects

Quelle que soit la période observée, la croissance démographique du Boulou est largement soutenue par un apport démographique excédentaire. Le solde naturel est en effet négatif depuis 1968 et se situe à -0,5% sur la période 2013-2019.



Un solde naturel faible mais compensé par un apport migratoire en hausse  
Source : INSEE, Urban Projects

#### 3.2 Structure et implantation des ménages

##### 3.2.1 Une décroissance importante de la taille des ménages

Phénomène observé dans certaines communes, la taille des ménages diminue depuis 1968 au Boulou. De 2,73 personnes en moyenne par foyer en 1968, les ménages passent à seulement 1,99 individus en 2019. Cette diminution s'explique par plusieurs facteurs :

- des divorces de plus en plus courants entraînant l'installation de familles monoparentales ;
- la décohabitation plus tôt des enfants par rapport à leur famille, notamment en ce qui concerne les étudiants partant étudier dans une autre ville ;
- des personnes isolées de plus en plus nombreuses.

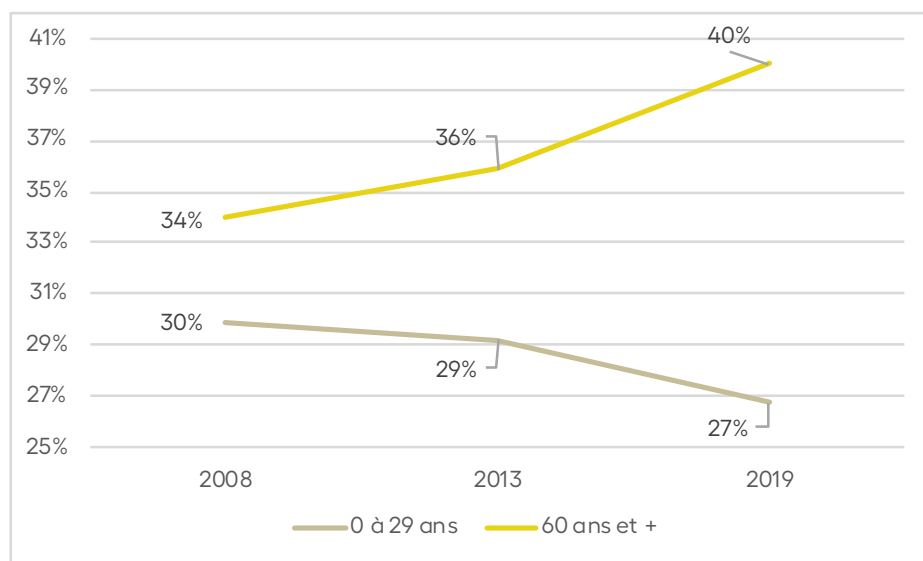
Au Boulou, on constate alors une augmentation du nombre de personnes vivant seules, plus particulièrement chez les retraités, dont 44,9% des 80 ans et plus. Les jeunes de 20-24 ans déclarant vivre seuls sont peu nombreux, 9,4% de cette tranche d'âge. En tout, les ménages d'une seule personne représentent 40% du nombre global. A contrario, les familles en couple ou monoparentales sont moins nombreuses en 2019 qu'en 2008, soit 63,4% en 2008 pour 57,3% en 2019.



### 3.2.2 Une population vieillissante

La population est relativement équilibrée en âge bien que les plus de 45 ans soient mieux représentés, la commune connaît un vieillissement visible entre 2008 et 2019. En 2008, 30% de la population avait moins de 29 ans. Ce taux est de 27% en 2019. Si cela suppose une faible mobilité résidentielle des ménages, notamment du fait de la qualité du cadre de vie, cela pose la question de la mixité générationnelle future au sein de la commune. A contrario, les personnes de plus de 60 ans sont plus nombreuses en 2019 qu'en 2008, soit 40% en 2019 contre 34% en 2008.

Dans le Vallespir, les tendances sont similaires quoique les 45 à 59 ans sont plus représentés qu'au Boulou. La population de moins de 29 ans a aussi diminuée passant de 28% en 2008 à 26,1% en 2019. Cependant, les plus de 60 ans représentent également 40% de la population.



Une population jeune qui recule face à une population vieillissante en augmentation  
Source : INSEE, Urban Projects

### 3.2.3 La stabilité des ménages boulouencs

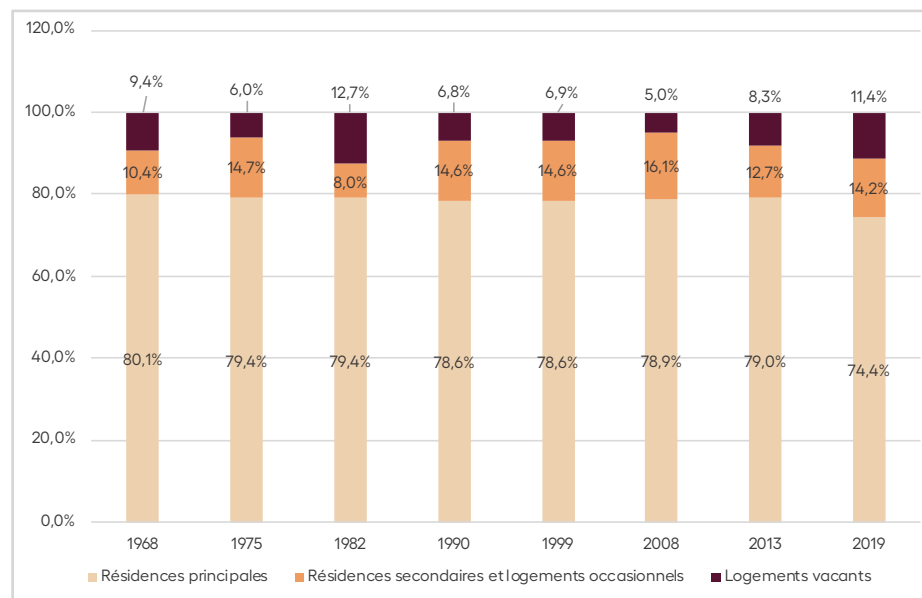
Près de la moitié des ménages est installée dans leur logement actuel depuis plus de 10 ans, soit 1 307 foyers. Cette donnée fait écho au vieillissement de la population susmentionnée et met en exergue une relative absence de mobilité des ménages au sein de la commune.

## 3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements

### 3.3.1 Le parc de logement

Parallèlement à l'augmentation de la population, le parc de logements a évolué à la hausse. Entre 2008 et 2013, 232 logements ont été créés et entre 2013 et 2019, 154. Le nombre de résidences principales augmente naturellement mais la tendance s'inverse entre 2013 et 2019, où la part des résidences principales se voit réduire de 43 logements. En effet, la part des résidences principales tend à diminuer entre 2013 et 2019, passant de 79% à 74,4%. A l'inverse, on observe une part importante de résidences secondaires qui représentent entre 14% à 16% des logements. En 2019, la part des résidences secondaires est de 14,2%.

De même, la part des logements vacants dans la commune a augmenté passant de 5% en 2008 à 11,4% du parc de logement, selon l'INSEE. Cependant, la définition INSEE du logement vacant englobe n'englobe pas que les logements vacants depuis quelques années mais aussi ceux proposés à la vente et à la location, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire, etc.



Une diminution de résidences principales entre 1968 et 2018  
Source : INSEE, Urban Projects

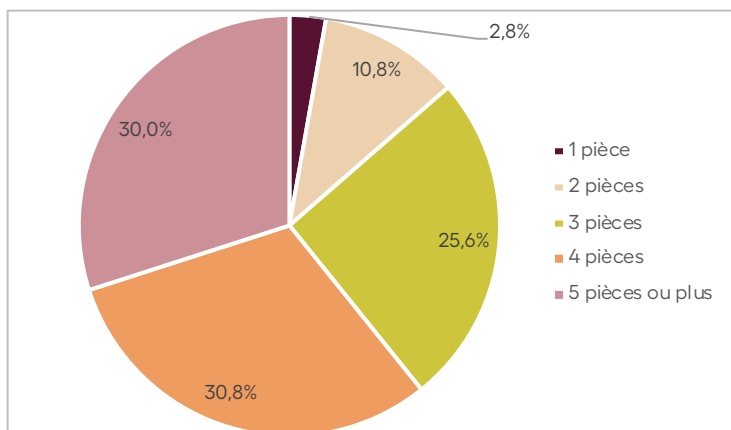
### 3.3.2 Une faible diversification des formes d'habitats

La maison individuelle est la forme d'habitat la plus présente à 66% du parc de logement soit 2 330 unités. La part d'appartements est néanmoins significative et leur nombre est en augmentation. Entre 2008 et 2019, la commune recense 148 appartements supplémentaires contre 208 nouvelles maisons. On observe une dynamique similaire dans la Communauté de communes du Vallespir. En 2019, l'intercommunalité compte 69,3% de maisons et 27,3% d'appartements.

Les maisons sont des biens de taille plus confortable que les appartements composés respectivement de 4,4 pièces contre 2,9 pièces en moyenne par appartement.

Peu de logements de petite taille ou de taille moyenne, adaptés aux familles monoparentales ou aux personnes seules, notamment les personnes âgées, composent l'habitat du Boulou. Les petits logements de 1 à 2 pièces représentent 13,6% des résidences principales. La majorité des résidences principales comportent plus de 4 pièces. L'habitat est donc largement dominé par de grands logements, soit plus de 60,8% disposant d'au moins 4 pièces (3 chambres) dont 793 logements disposent de 5 pièces ou plus.

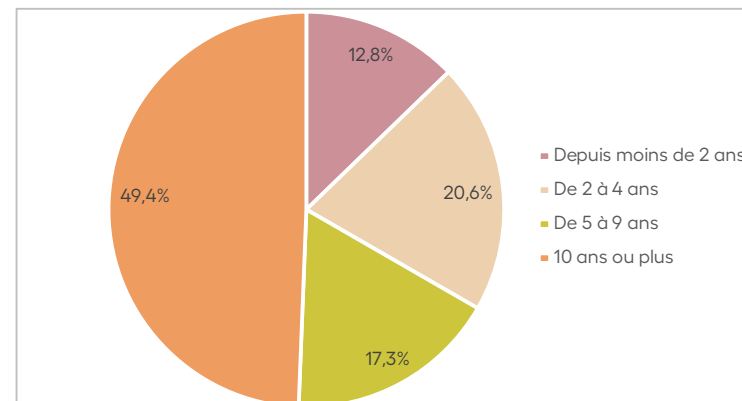
Toutefois, la ville porte depuis quelques années l'ambition de diversifier son parc de logements, notamment en faveur des personnes âgées. Une résidence pour personnes âgées, Les Seniorales, a été créée récemment. Le complexe est composé de plusieurs bâtiments en R+2 et de 53 logements du T2 au T4. Le projet de pôle de vie seniors s'inscrit dans la continuité de cette première résidence, à deux pas de celle-ci.



Une part de logement de taille confortable occupe plus de la moitié du parc immobilier boulounencq  
Source : INSEE, Urban Projects

### 3.3.3 Une population ancrée sur le territoire

L'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale montre une certaine stabilité de la population : 49,4% de la population occupe le même logement depuis plus de 10 ans contre 87,3% depuis plus de 2 ans. On relève une faible mobilité résidentielle des boulounencq : seul 2,8% de la population habitait un autre logement de la commune un an auparavant (60 personnes).



La population du Boulou est stable, un boulounencq sur deux y habite depuis plus de dix ans.  
Source : INSEE, Urban Projects

### 3.3.4 Une prédominance des propriétaires occupants

Le parc de résidences principales est majoritairement composé de propriétaires occupants à 60%, taux constant par rapport à 2008 (60,7%). A l'inverse, la part des locataires atteint 37,2% en 2019 dont 6% en logement social. Les autres ménages sont hébergés gratuitement (2,7%).

### 3.3.5 Un bon équipement des logements

La quasi-totalité des résidences principales est équipée d'une salle de bain ou d'une salle d'eau. Cependant, 78 logements n'en disposent pas. A noter qu'un logement sans salle d'eau est considéré comme logement non décent voire indigne dans les cas extrêmes.

Le mode de chauffage dans les logements est essentiellement tourné vers le « tout électrique » à 62,5%. L'utilisation récurrente de modes de chauffage électrique conduit à une augmentation de la consommation énergétique et interroge sur les moyens à mettre en œuvre pour limiter les incidences sur l'environnement, notamment en utilisant des énergies renouvelables comme le solaire ou en travaillant sur des implantations « bioclimatiques » des constructions.

## 4. Diagnostic socio-économique

### 4.1 Caractéristiques de l'emploi

#### 4.1.1 La part d'actifs et le taux d'activité

Parmi la population des 15-64 ans en 2019, 70,6% sont actifs. La part d'actifs est en nette hausse, elle était de 66,7% en 2008. En outre, cette part d'actifs ayant un emploi connaît une augmentation, elle passe de 54,3% en 2013 à 57,2% en 2019. Celle des chômeurs est conséquente et représente 13,4% des actifs en 2019 soit une hausse par rapport à 2008, où le nombre de chômeurs était à 12,4%. Le nombre des retraités est en baisse, il était de 13,8% en 2008 et est de 9,5% en 2019.

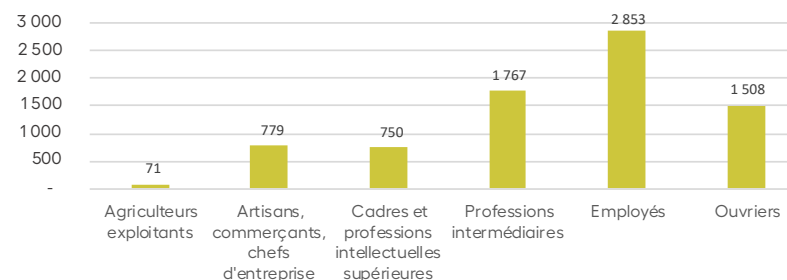
Un constat qui est partagé avec la Communauté de communes du Vallespir puisque, à l'échelle intercommunale, la part d'actifs augmente aussi (de 65,3% à 70,3% entre 2008 et 2019), de même que la part d'actifs ayant un emploi (de 55,3% à 57,3%). Cette dynamique intercommunale est également observée à l'échelle départementale avec une légère hausse des actifs et des actifs ayant un emploi.

#### 4.1.2 Les caractéristiques de l'emploi

Le nombre d'emploi est en augmentation au Boulou par rapport à 2013 : il est de 2029 en 2013 puis 2220 en 2019. Cela est notamment lié à une importante création d'entreprises en 2019, soit 77 dont 62 individuelles puis en 2021, soit 85 dont 63 en individuel. La création d'établissements suit la même tendance : + 96 en 2021.

L'indicateur de concentration de l'emploi est lui aussi en évolution, il est d'environ 117,4% (1949 emplois dans la commune pour 1660 actifs ayant un emploi). À l'échelle de la CCV, ce même indicateur est inférieur (90,3%). Cela renforce la caractérisation du Boulou comme pôle d'influence dans la structure intercommunale. En effet, 40,4% des actifs occupés résident dans la commune, y travaillent en 2019. Cette part est cependant en baisse par rapport à 2013 (43,6% en 2013). On observe cette tendance à l'échelle de la CCV, où en 2019, 39,5% des actifs ayant un emploi résident dans la même commune où ils travaillent contre 41,7% en 2013.

Les secteurs d'activités des emplois du Boulou concernent principalement le commerce, transports et services divers (46,6% des emplois en 2019) suivi de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (34,5%).



Une forte représentation du statut d'employé.  
Source : INSEE, Urban Projects

Les emplois au Boulou sont largement dominés par la présence de salariés à 78,6% en 2019, en légère hausse par rapport à 2013 (77,8%). Les employés représentent le plus d'emplois (35,2%, en 2019), suivi par les professions intermédiaires (20,7%) et les ouvriers. Les agriculteurs exploitants sont les moins nombreux (1,2% des emplois). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises connaissent quant à eux une baisse du nombre d'emplois (12,1% en 2019 pour 12,9% en 2013).

#### 4.1.3 Scolarité, diplômes et formation

La scolarisation des jeunes est importante. La population scolarisée correspond peu ou prou au nombre de jeunes des tranches d'âge à l'exception des 2-5 ans du fait d'une entrée à l'école plus tardive à partir de l'âge de 3 ans. On note toutefois une faible poursuite des études, la part des jeunes 18-24ans scolarisés est de 38,9% seulement, dynamique assez proche de celle du département à 44%.

## 4.2 Caractéristiques des activités économiques

### 4.2.1 Les polarités commerçantes du Boulou

L'activité économique est développée sur le territoire. La commune de Le Boulou bénéficie d'une position géographique de choix, à 20 minutes de la frontière espagnole et de Perpignan. Cette proximité lui permet en plus de son activité avec la France de commercer avec l'Espagne. La plateforme logistique ferroviaire internationale est un des piliers des échanges commerciaux à l'échelle européennes à Le Boulou.

Il existe une centralité commerciale dans le centre-village et ses abords avec plusieurs commerces de proximité dont des banques, des pharmacies des salons de coiffure, un fleuriste, des boulangeries et des boucheries, etc. De plus, la commune compte des zones d'activités économiques importantes, la ZAE En Cavaillès et le distriport.

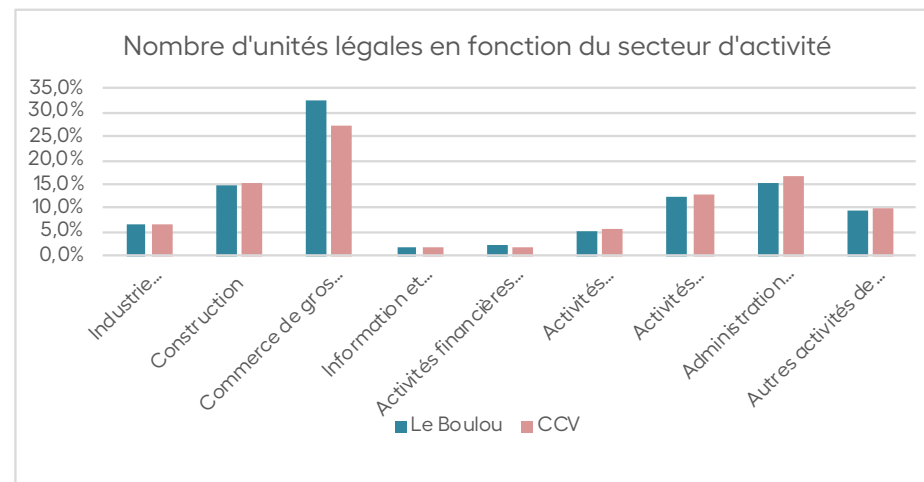
### 4.2.2 Les entreprises et établissements

Au total, 592 établissements sont répertoriés au Boulou au 31 décembre 2020. Les secteurs d'activités les plus représentés sont le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (35%), la construction (13,5%) et l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (13,9%). A contrario, les trois secteurs d'activités les moins représentés sont celui des activités financières (3%), information et communication (2%) et activités immobilières (4,9%).

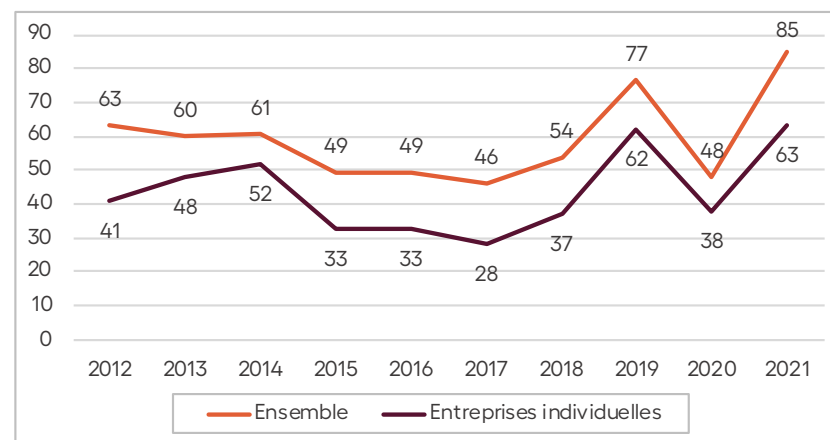
Ainsi, la ZAE du Boulou « En Cavaillès » concentre une part importante de l'activité commerciale comme des supermarchés, des magasins d'ameublement et de décoration, de vêtements et chaussures et de bricolages. La zone compte également trois ou quatre garages et un magasin de pneus.

Après une baisse de la création d'entreprises vers 2020, celle-ci augmente à nouveau en 2021 avec 85 créations. Notons que la dynamique de création d'entreprises est soutenue depuis 2014, et plus particulièrement depuis 2018.

**À travers le projet objet de la présente procédure, la commune du Boulou entend conjuguer ses efforts entre la construction d'habitations adaptées aux besoins d'une population qui évolue dans ses modes d'habiter à proximité de commerces.**



Source : INSEE, Urban Projects



Une création d'entreprise prospère. Source : INSEE, Urban Projects



## 5. La programmation et les caractéristiques du projet

### 5.1 Le programme général

#### Contexte

Le projet se développe sur la partie sud du site de la carrière, aux abords du Tech. Le site en lui-même est localisé au sud de l'ex-RD900, à l'entrée de ville nord-est. Le site est positionné à proximité de la ZAE En Cavallès et de ses commerces : supermarchés, restauration, magasins d'ameublement, opticiens. Le projet concerne la création d'un pôle de vie sénior composé de services divers et de certains équipements médicaux et sportifs ainsi que des logements en T2 et T3 adaptés aux ménages sans enfants à charge.

#### Les grands principes du projet

Le projet, qui s'insère dans un tissu urbain diversifié à proximité (habitat, commerces, services, équipements), consiste à créer une offre de logements pour un public sénior et une diversité de services et espaces collectifs à destination des résidents. Outre la création de 175 logements, le projet prévoit la création d'un espace de santé (salle de sport, piscine, kiné...) et un ensemble d'espaces collectifs pour des activités diverses telles que salle de projection ou jeux. Le projet s'intègre dans un écrin paysager et végétal ouvert aux résidents et qui crée une transition douce entre l'espace urbain et les milieux naturels environnants dont le Tech et sa ripisylve abondante.

Le projet sera équipé en énergies renouvelables et sera sobre en consommation énergétique (ampoules LED, isolation performante, norme RT 2020). Le projet sera aussi munie d'un bassin de rétention en partie basse du projet.

Afin d'intégrer le projet dans le tissu urbain, des réseaux viaires seront créés dont un bras reliant la D618 et un cheminement pour mobilité douce connectant à la ZAE et au lotissement existant.

#### Le renouvellement urbain du site de la carrière de Pradells

Le présent site de la carrière consiste en un vaste terrain rocheux doté de peu de qualités paysagères. Le renouvellement du site en quartier d'habitation permettra la renaturation de certaines parties du site et une entrée de ville structurée au nord-est.

Le projet de pôle de vie sénior ne nécessite aucune extension en espace naturel, agricole ou forestier. En outre, la partie boisée au sud du projet sera maintenue végétalisée.

### 5.2 Le programme des constructions

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment unique mais à fonctionnalités mixtes.

#### La création d'une offre de logements alternative à la maison individuelle

Le portrait sociodémographique de la commune a démontré un vieillissement de la population. Ce constat est à combiner avec la part croissante de personnes vivant seules notamment une partie des personnes âgées. Hors, le parc immobilier de la commune est principalement composé de maisons d'une moyenne de quatre pièces. Il s'agit de grands logements qui ne sont pas nécessairement adaptés à des personnes seules et à mobilité réduite, comme cela peut être le cas pour certaines personnes âgées. La commune s'efforce depuis quelques années de diversifier son parc de logements par du logement collectif, des maisons en primo-accidents, du logement social, et dans le cas présent du logement adapté aux personnes âgées.

#### Programme du bâtiment principal

Le bâtiment est composé de 8 niveaux (R+6) dont le rez-de-chaussée et le sous-sol. L'ensemble des niveaux est accessible par des ascenseurs de façon à assurer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. Le Pôle de vie sénior est destinée à accueillir des séniors en couple ou seul dans des appartements loués ou achetés, de type T2 ou T3 avec des services mis à la disposition des résidents, certains sont obligatoires, d'autres facultatifs.

Le bâtiment comprend 3 volumes :

- Un premier en R+1
- Deux du RDC au R+6

Les volumes sont liés ensemble par le premier volume de R+1 fonctionnant comme un socle pour les deux volumes en R+6 et permettant aux résidents de circuler par l'intérieur sans avoir à sortir.

Les appartements sont au nombre de 175 et sont tous adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite :

- 146 T2 comprenant un séjour avec cuisine, chambre, salle d'eau et WC
- 29 T3 comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres avec placard, salle d'eau et WC.

Chacun des logements est prolongé par une terrasse privative permettant aux résidents de disposer d'un espace extérieur individuel et plus intime.

En plus des appartements le bâtiment est composé de locaux communs et collectifs :

- Au rez-de-chaussée :
  - Hall d'accueil ;
  - Salle de restaurant avec cuisine ;
  - Salles d'activités (salon télé, salle de jeux, bibliothèque...);
  - Bar ;
  - Salon de coiffure ;
  - Cabinet médical ;
  - Bureaux et locaux nécessaires au fonctionnement du Pôle de vie sénior (direction, comptabilité, informatique, commercial, garde de nuit, salle de réunion...).
- Au R-1:
  - Piscine et jacuzzi, y compris les locaux nécessaires à leur fonctionnement (vestiaire, local maître nageur...);
  - Salle de sports ;
  - Salle polyvalente ;
  - Salle de cinéma pouvant servir de salle de culte ;
  - Divers locaux accessoires tels que des archives et rangements ;
  - Un patio et un jardin intérieur.

### Parc d'agrément et boulodrome

La majeure partie non bâtie de la résidence est consacrée à un grand parc végétalisé et arboré donnant sur le Tech. L'aménagement en promenade du parc encourage les usagers à la marche. De plus, le cheminement piéton mène à un étang, point culminant de la promenade, qui est intégré dans un écrin végétal naturel et en second plan le massif des Albères. Le parc sera planté d'essences locales peu gourmandes en eau. La variété d'essence et de type de végétations (arbres, arbustes, plantes fleuries/non fleuries, à feuilles caduques ou persistantes, etc.) donnera au parc une dynamique et une « spontanéité » dans sa composition.

Le boulodrome, à proximité de la résidence, sera un lieu de vie pour tous les résidences. Ombragé par une pergola, le site pourra accueillir une a deux pistes de pétanques. L'espace est aussi large pour accueillir un nombre de spectateurs ou du moins de personnes venues profiter de l'extérieur sans avoir à marcher.

## 5.3 L'accessibilité et les mobilités

### Un accès par l'ex-RD900

L'accès existant au site des Pradells sera réinvesti et réorganisé. Le tracé de la voie principale existante sera redéfini de façon à contribuer à la reconstruction de l'entrée de ville de Le Boulou et à la requalification de l'ex RD900 en boulevard urbain comprenant de nouvelles liaisons piétonnes et cyclistes vers le centre-ville. Ainsi, la voie d'accès se connectera au futur carrefour giratoire de l'ex RD900 qui permettra d'apaiser la circulation sur cette même voie et d'améliorer les échanges avec la ZAE d'En Cavallès nord.

Le profil de la voie principale d'accès au Pôle de vie sénior sera défini dans une perspective de requalification urbaine plus globale et à moyen terme de la friche des Pradells. Le principe de voie à double sens de circulation sera maintenu et complété par des trottoirs et une piste cyclable bidirectionnelle. Des aménagements paysagers accompagneront ce nouvel axe pour améliorer la qualité urbaine du futur quartier et renforcer l'effet de perspective sur les Albères en arrière-plan, et en particulier le Pic de Néoulous (1 256 mètres NGF).

### Des cheminements pour modes doux à venir

La réflexion sur un itinéraire de cheminements piétons et cyclables est toujours en cours. Ces voies à mobilité douce seront placées de sorte à encourager les personnes à réduire l'utilisation de leur voiture pour leurs déplacements quotidiens.

Dans un souci de sécurité en déplacement à pieds, le parking est situé de l'autre côté du parc d'agrément et de sa promenade. L'accès à ce parc se fait par deux accès dont un entièrement piéton menant à un boulodrome.

## Une gestion collective et mutualisée du stationnement

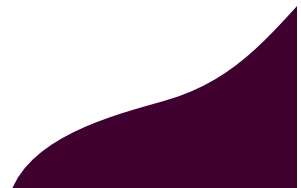
Une aire de stationnement collective est prévue à l'entrée du site du projet, en partie nord. Cette aire sera mutualisée entre les résidents et le personnel afin de réduire les besoins en espace pour les parkings et favoriser la création d'espaces verts en renaturation du site existant. Dans cette même perspective, le projet ne prévoit pas la création d'un emplacement par logement ; cela tient également du fait qu'une partie des séniors ne seront pas équipés en voiture et que le projet entend favoriser les mobilités alternatives telles que la marche à pied, le vélo ou encore les transports en commun. La proximité du projet avec les espaces économiques du Boulou rend tout à fait envisageable ces pratiques modales, y compris pour un public sénior. De plus, outre l'intérêt dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le dérèglement climatique, les mobilités actives sont favorables au maintien de la motricité des séniors et à leur indépendance.

Par ailleurs, une petite partie des stationnements se fera également en sous-sol du bâtiment. L'accès au parking souterrain sera par une rampe à l'ouest dont la voie sera partagée avec les espaces de livraison pour réduire l'imperméabilisation des sols.

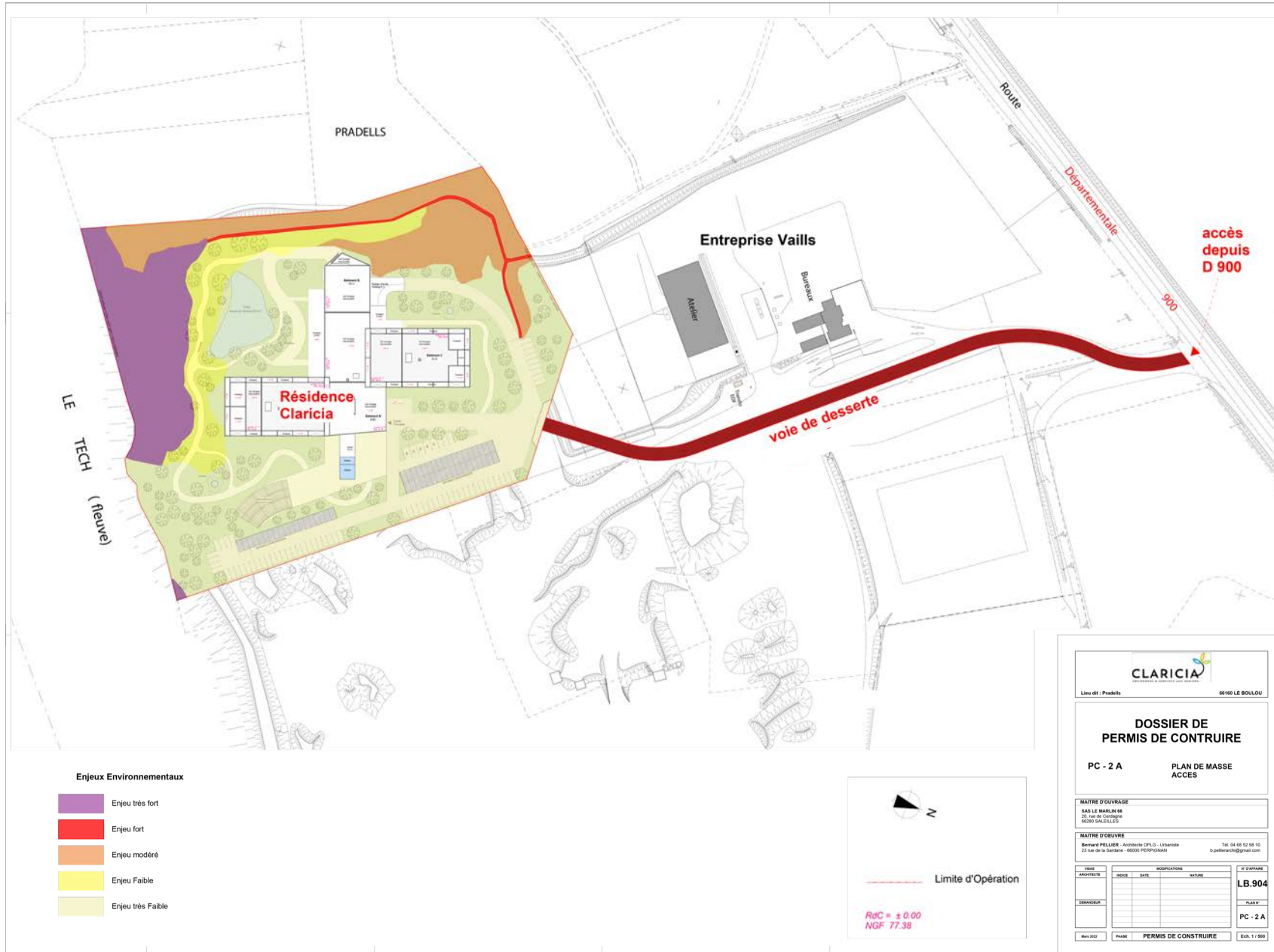
Le projet prévoit également la création d'un local vélo clos et sécurisé et d'un local spécifique pour le parcage des engins de déplacements personnels tels que les trottinettes électriques. Ces espaces collectifs permettront de ne pas encombrer les logements et leur terrasse, mais aussi de faciliter et favoriser leur usage.

## Un moyen de transport en commun depuis la résidence

En vue de la construction du Pôle de vie sénior, la commune va étendre l'itinéraire de la navette communale. Elle permettra aux résidents de se déplacer dans l'ensemble de la commune et notamment dans les espaces attractifs tels que la ZAE d'En Cavaillès et le centre-ville où sont situés l'essentiel des commerces et services du Boulou mais aussi aux Termes au sud de la ville en rive droite du Tech. La navette sera également un outil important pour l'accès à certains sentiers de randonnée/marche à pied, notamment ceux du Tech depuis le complexe sportif des Échards jusqu'à Saint-Jean-Pla-de-Corts.





Localisation des accès depuis D 900



## Localisation des cheminements doux et espaces piétons



-  Espace collectif
-  Cheminement doux



## 5.4 Le parti paysager

### Le végétal au cœur du projet

La réalisation du pôle de vie sénior est pensée dans une logique de désimperméabilisation/faible imperméabilisation et de nature en ville diversifiée. En effet, le site de la carrière tel qu'il est aujourd'hui ne présente que très peu d'intérêt environnemental. Le travail de renaturation a entre autre pour but de conforter les trames verte et bleue du Tech.

Le premier principe qui a guidé la composition paysagère du projet est la création d'un parc arboré agrémenté de fontaines, d'un étang et d'une promenade. Des arbres de hautes tiges et des arbustes d'essences méditerranéennes seront plantés dans le parc. Ces arbres, d'essences locales, ne nécessiteront pas un arrosage important.

Une partie du site, au sud et à l'ouest, présente un intérêt majeur de protection pour l'écosystème local. Ainsi, il a été décidé de conserver cette zone boisée naturelle. Celle-ci amènera de plus une vue paysagère prégnante depuis le parc et les logements.

### Le maintien et la valorisation des perspectives paysagères

La redéfinition du tracé de la voie de desserte existante, plus rectiligne qu'actuellement, n'a pas seulement pour objet de repositionner l'accès au site depuis l'ex RD900. IL s'agit aussi de renforcer la perspective paysagère sur le futur quartier qui se développera à moyen terme sur la friche de Pradells. Également, la linéarité de la voie d'accès permet de redécouvrir les perspectives paysagères plus lointaines, à la fois sur la ripisylve du Tech qui émerge de ses profonds talus et sur le massif des Albères et le pic de Néoulous en arrière-plan. D'un regard, depuis le futur giratoire, il sera alors possible d'embrasser les Albères, le Vallespir et les Aspres.

Le nouveau profil de voirie sera également planté d'arbres et arbustes variés. Il permettra de créer un lien paysager et végétal et d'ancrer le projet dans son environnement naturel. C'est aussi une ambition plus large de désimperméabiliser les sols existants de leur redonner une valeur écologique et de contribuer au développement de la nature en ville et de la trame verte.

## Localisation des espaces verts naturels et anthropiques



Schématization des espaces verts naturels et anthropiques  
Source : Bernard Pellier Architecte, Urban Projects

### Un prolongement naturel du parti urbain en extension

Le choix a été fait de délimiter une zone non aedificandi qui sera perméable et végétalisée (la zone correspond au parc d'agrément). Cette position au nord du site permet de contenir l'urbanisation à proximité des activités existantes de bureau de l'entreprise Vaills. Elle permet également de maintenir en l'état les espaces naturels subsistant de l'ancienne activité de carrière et stockage de matériaux, mais aussi de renaturer les espaces proches afin de ne pas perturber le bon fonctionnement écologique du site mais à l'inverse de renforcer et améliorer ses fonctionnalités et son intérêt biologique.

### Une composition architecturale intégrée dans le paysage

La topographie du site est en soit déjà favorable à une intégration paysagère optimale du projet dans le paysage. Situé en contrebas de l'ex RD900, les futures constructions seront moins perceptibles dans le paysages et s'y fondront plus facilement que si le projet avait été implanté en bordure de la voie. Les perspectives sur les Albères en arrière-plan seront alors maintenues.

Les deux volumes en R+6 du Pôle de vie sénior ont été soigneusement positionnés afin de ne pas gêner la vue vers le Tech et les Albères. En effet, les volumes ont été positionnés dans la longueur du terrain sur l'axe nord-sud de sorte que seule la largeur soit visible depuis l'ex RD900.

L'architecture des bâtiments s'inspire de formes contemporaines. Le parti pris retenu est celui d'un empilement et de la juxtaposition de volumes pour rompre l'effet de barre d'immeuble et créer une dynamique par un jeu profondeur. Le choix des couleurs en façades (noir, bleu, vert, ocre et blanc) participe à cette architecture dynamique. Le rythme des pleins et des vides créé par les ouvertures, régulier en plan, est cassé par les différents volumes en saillie et les terrasses des logements.

## Localisation des espaces verts naturels et anthropiques

## 5.6 Le parti environnemental

### Un environnement prégnant à conserver

Le positionnement des bâtiments et des aires de stationnement relève d'un choix particulier d'évitement de secteurs d'intérêt écologique pour la biodiversité locale. En implantant les constructions et aménagements au nord de la parcelle, le projet permet de maintenir des espaces naturels sensibles aux abords du Tech au sud et du Còrrec de la Serra à l'ouest. Ces espaces naturels seront conservés et mis en valeur dans le cadre du projet par la réalisation de cheminements doux perméables ou semi-perméables. Le choix a également été fait de n'implanter aucun éclairage dans cette partie du projet afin de veiller à la tranquillité de la faune, mais aussi ne pas perturber le fonctionnement écologique de la flore.

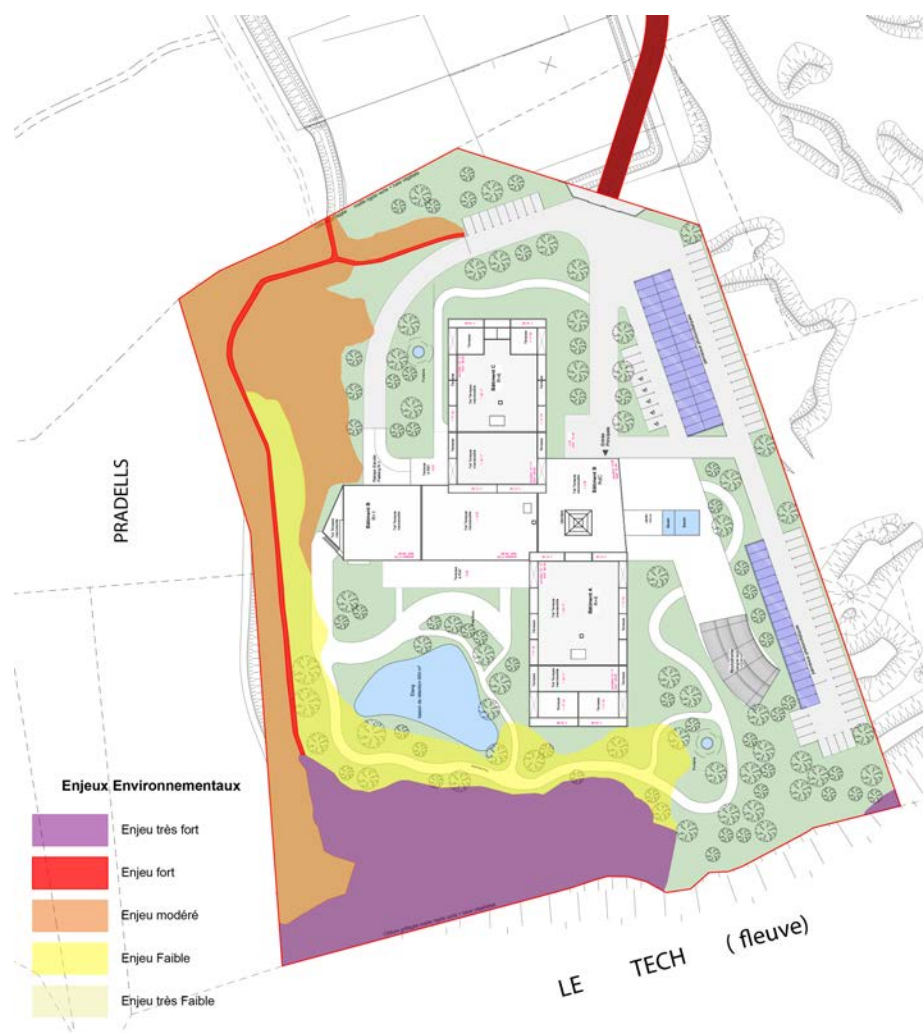
En évitant l'implantation de bâtiments et aires de stationnement dans les espaces sud, le projet s'inscrit également dans une démarche volontariste de prévention des risques. En effet, situés en partie, le projet sera moins vulnérables au risque inondation et effondrement de berge du Tech. Il sera également moins exposé à l'aléa incendie bien que le Tech y soit peu vulnérable.

### Une limitation des surfaces perméables et la gestion des eaux de pluie

Ne seront imperméabilisés que les espaces nécessitant de l'être afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement. Les aires de stationnement seront également accompagnées d'espaces végétalisés.

Les eaux pluviales seront redirigées vers un bassin de rétention de 850 m<sup>2</sup>. Ce bassin sera intégré dans un étang paysager dans le parc d'agrément, et sera accompagné d'une mare.

### Localisation des principales sources de production d'énergie solaire



Enjeux environnementaux sur le site et projet  
Source : Bernard Pellier Architecte



## Un développement des énergies renouvelables pour couvrir une partie des besoins du site

Le développement des énergies renouvelables est une composante importante de ce projet qui se veut résolument tournée vers le développement durable. Les ombrières du parc de stationnement accueilleront des panneaux photovoltaïques ainsi que potentiellement les toitures en R+6L'énergie produite sera utilisée en autoconsommation pour les parties communes et les appartements.

Certaines aires de stationnement seront également couvertes d'ombrières photovoltaïques :

- La principale poche de stationnement du parking existant ;
- La nouvelle aire de stationnement de la D125 (autorisation d'urbanisme accordée) ;
- La future aire de covoiturage ;
- Ponctuellement, certaines parties des parkings pourront également être couvertes lorsque l'orientation y sera favorable.

## Vers une gestion économe des énergies

Afin de réduire les besoins et dépenses en énergie électrique, un éclairage LED sera mis en place sur l'ensemble du projet. L'orientation des logements, principalement est-ouest, est idéale pour un réchauffement naturel de ceux-ci. Combiné à l'orientation, la bonne isolation et la composition en double vitrage des baies permettront aux usagers de diminuer leur consommation en chauffage au quotidien.

Les candélabres seront choisis de façon à limiter la dispersion du flux lumineux dans le ciel. Deux types d'éclairage sera mis en place : un éclairage « haut » sur les espaces de stationnement et circulation véhicules et un éclairage « bas » sur les cheminements piétons.

La nuit, l'éclairage « haut » sera complètement éteint sur une plage horaire de 00h-06h. Seul l'éclairage « d'appoint » et « bas » des cheminements piétons sera maintenu pour que les usagers puissent circuler en sécurité (notamment les visiteurs des résidents qui utiliseront les parkings). L'intensité lumineuse sera réduite au maximum pour éviter toute dépense énergétique superflue et réduire les nuisances lumineuses.

## Localisation des principales sources d'énergie solaire



- Panneaux photovoltaïques en ombrières
- Panneaux photovoltaïques sur toiture (potentiel)

Enjeux environnementaux sur le site et projet  
Source : Bernard Pellier Architecte

État existant



État projeté



En attente des photomontages de l'architecte

## 6. Un projet en cohérence avec les documents d'urbanisme surpa-communaux

### 6.1 Un projet en cohérence avec le SRADDET Occitanie arrêté

#### 6.1.1 Le SRADDET Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long termes. Le document a été approuvé le 30 juin 2022.

Le SRADDET est composé d'un rapport, d'un fascicule regroupant les règles générales et de documents annexes.

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales (CC), les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) ainsi que les chartes des parcs naturels régionaux (PNR) doivent :

- prendre en compte les objectifs de SRADDET ;
- être compatibles avec les règles générales du fascicule.

#### L'articulation du projet avec le rapport d'objectifs

Le SRADDET Occitanie repose sur trois défis (attractivité, coopérations, rayonnement).

Le rapport d'objectifs présente les trois défis :

- Le défi de l'attractivité « pour accueillir bien et durablement » ;
- Le défi des coopérations « pour renforcer les solidarités territoriales » ;
- Le défi du rayonnement « pour un développement vertueux de tous les territoires ».

Ces défis sont déclinés en 9 objectifs généraux et 27 sous objectifs.

**Le projet objet de la présente procédure répond à de nombreux objectifs qu'il est proposé d'exposer ci-après.**

*Objectif général : Favoriser le développement et la promotion sociale*

#### Objectif 1.3 Développer un habitat a la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale

Le SRADDET recommande :

- D'encourager une production plus importante de logements, accessible en transports collectifs et associée a une offre de services à proximité
- Diversifier l'offre de logement pour répondre aux parcours de vie des habitants

En termes d'habitat, une priorité forte est donnée à la diversification de l'offre de logement (en particulier logement social, logement jeune et logement sénior). C'est dans cette optique que tous les territoires devront se doter de stratégies adaptées à la diversité sociale et aux besoins locaux.

**Le projet de Pôle de vie sénior prévoit la création d'une offre de logements spécifiques aux séniors et accessible aux Personnes à Mobilité Réduite. Le programme viendra diversifier l'offre au Boulou et permettra de répondre à la demande de petits logements pour les personnes âgées vivant seules ou à deux. L'ensemble favorisant une meilleure mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de la commune.**

#### Objectif 1.4 Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040

Comme le décrit le schéma, il s'agit de « *Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future* ».

**Le projet a été réfléchi dans un objectif de sobriété et de renaturation. En effet, le projet est réalisé en renouvellement urbain, sur les emprises déjà urbanisées de la friche afin de préserver les espaces boisés à enjeux environnementaux forts autour. Aucune consommation des espaces agricoles et naturels n'est donc nécessaire. Le projet va plus loin et permettra en outre de renaturer une partie de la friche. Cette renaturation permettra une meilleure infiltration des eaux de pluie et ainsi d'éviter les ruissellements trop importants.**

#### Objectif 1.5 Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs

Le SRADDET encourage à travers cet objectif à réfléchir à un aménagement résilient des territoires prenant en compte le changement climatique et les risques présents et futurs tels que les risques inondations. Aux abords des rivières, le SRADDET appelle à « préserver et restaurer les zones d'expansion et de crues. »

**La commune est touchée par des risques inondations et incendies. Le site du projet de pôle de vie sénior se trouve hors périmètre PPRif (incendie) et PPRI (inondations).**

#### Objectif 1.9 Production d'ENR Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

En parallèle de l'objectif d'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, le SRADDET fixe un autre objectif pour le moins ambitieux à l'horizon 2040 de devenir la première Région à Énergie POSitive, la stratégie REPOS. La concrétisation de cet objectif doit être atteinte par :

- La maîtrise des consommations énergétiques et leur réduction dans toutes les sphères et tout particulièrement les plus consommatrices tels que les transports et l'habitat ;
- Le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque. En effet, dans le scénario retenu par la Région, il est prévu que la part des énergies d'origine photovoltaïque soit multipliée par 5,4 à l'horizon 2030 (6 930 MW) et par 11,8 à l'horizon 2050 (15 070 MW) par rapport à la situation actuelle (1 276 MW en 2015).

Cela implique un engagement de l'ensemble des acteurs du territoire, particuliers comme collectivités publiques. Le SRADDET entend néanmoins prioriser la production d'énergie d'origine photovoltaïque sur les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple).

**Le développement de panneaux photovoltaïques en toitures et sur les ombrières de parc de stationnement et dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation (logements et parties communes), s'inscrit dans les objectifs de production des énergies renouvelables avancés par le SRADDET. Ils contribuent à l'effort régional pour atteindre l'objectif de première région à énergie positive à l'horizon 2050.**

*Objectif général : Inscire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales*

#### Objectif 2.2 Territoires d'équilibre / centralités Développer les nouvelles attractivités

Le SRADDET requiert partout dans les espaces ruraux de :

- Maintenir les services et commerces de proximité et organiser des systèmes de mobilité et de communication ;
- Renforcer l'équilibre population-emploi en facilitant l'implantation d'activités dans les petites et moyennes villes, et dans les centres bourgs ;
- Réorienter les activités et les emplois vers les lieux de vie des habitants.

**La commune du Boulou est une commune stratégique pour la communauté de communes du Vallespir. Le Pôle de vie sénior profite aux communes limitrophes parce qu'il permet aux populations âgées à proximité de rester à demeure ou à proximité sans bouleverser radicalement leur quotidien et conserver la proximité avec les familles.**

## 6.2 Un projet en cohérence avec le SCoT Littoral Sud approuvé et arrêté

Le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud a été approuvé le 02 mars 2020. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, avec lequel le PLU doit être compatible, s'articule autour de 4 axes. Le périmètre du SCoT s'étend sur deux Communautés de communes, celle des Albères Côte Vermeille Illibérés et celle du Vallespir. La commune du Boulou y occupe une place importante étant considérée comme pôle stratégique avec la commune de Céret de la même Communauté de communes.

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

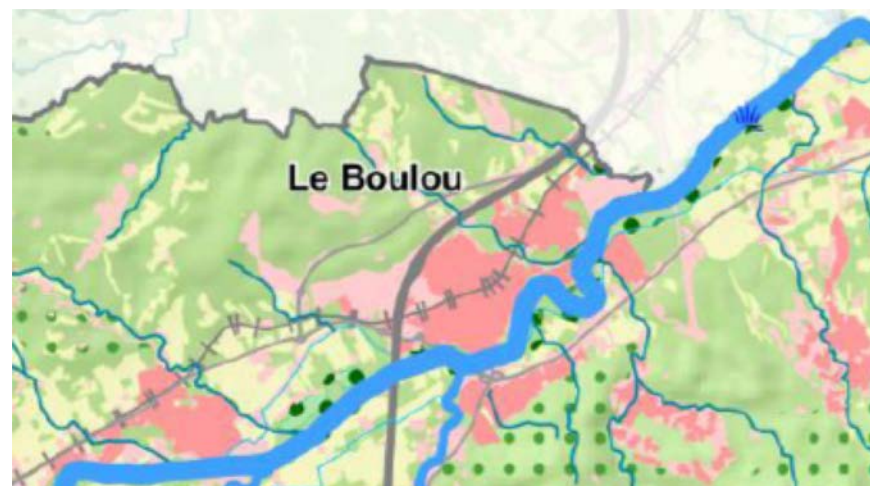
Ce premier axe est essentiel dans la préservation du paysage et de l'environnement. Le premier objectif concerne l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche. Le SCoT s'inscrit en faveur de la préservation des espaces agricoles à fort potentiel tout en assurant la protection des espaces naturels et boisés. Pour ce faire, il est mis en avant la nécessité de limiter l'étalement urbain. **Le projet de création d'un Pôle de vie sénior au Boulou répond à cette orientation en privilégiant les espaces déjà artificialisés.**

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 concernée par cette orientation, étant parcourue par deux ZNIEFF le long du Tech. Le SCoT demande de préserver les continuités écologiques et les espaces de nature ordinaire. De part les cours d'eau qui la traversent, la commune présente des zones naturelles de qualité telles que les ripisylves et les zones humides. En outre, il est demandé d'« assurer la protection des espaces naturels et boisés » en limitant le risque incendie. **Le projet de création d'un Pôle de vie sénior au Boulou répond à cet objectif du SCoT : le projet permet de conserver la ripisylve du Tech, zone Natura 2000 notamment et n'expose pas les biens et les personnes au risque inondation du fait du positionnement des constructions en partie nord du site, hors zone inondable. Ce retrait permet un éloignement physique des espaces boisés sensibles à l'aléa incendie. Aussi, les espaces directement situés à proximité du Tech et du Còrrec de la Canavera seront renaturés permettant ainsi de renforcer et améliorer la valeur biologique et paysagère des espaces naturels de la commune.**

La préservation des ressources naturelles à l'heure 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. **Les plantations prévues par le projet seront composées d'essences locales adaptées au climat et aux périodes de sécheresses. L'utilisation d'eau pour l'arrosage sera limitée aux premières années d'existence du projet pour assurer la bonne prise des plantes.**

Enfin, une autre orientation concerne la favorisation du développement des énergies renouvelables dans l'optique de gérer durablement les ressources minérales et de garantir une urbanisation économe en énergie. **Le projet prévoit la création d'ombrière photovoltaïque sur une partie des stationnement de surface. Les toitures seront également propice à l'installation de panneaux photovoltaïques.**

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. 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. **Le site du projet constitue un espace dégradé tant sur le plan écologique que paysager. La création du Pôle de vie sénior permettra à terme de revaloriser le site et les perspectives paysagères qui se dégagent sur les Albères et le pic de Néoulous notamment.**



- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Protéger les milieux d'intérêt écologique...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ■ ■ ... prioritaires (réservoirs de biodiversité)</li> <li>■ ■ ■ ... secondaires (autres milieux d'intérêt écologique)</li> </ul> <p><b>Sauvegarder les zones humides...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ■ ■ ... reconnues</li> <li>■ ■ ■ ... potentielles</li> </ul> <p><small>(délimitation indicative, à préciser et à compléter)</small></p> | <p><b>Assurer la protection des espaces naturels et boisés</b></p> <p><b>Préserver les espaces de nature ordinaire...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ... agricoles</li> <li>■ ... boisés ou naturels (hors milieux naturels d'intérêt écologique)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>↔ <b>Maintenir et restaurer le fonctionnement écologique du Tech, de ses affluents, de l'Agouille del Mar et des fleuves côtiers des Albères, support de la trame bleue</b></li> <li>↔ <b>Respecter voire restaurer les continuités écologiques terrestres</b></li> <li>— <b>Préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux, supports de la trame verte et bleue</b></li> </ul> |
|---|--|--|



Sources : IGN BD Topo@2015, DDTM66, CD66, OCS GE IGN 2015, AURCA 2020. Réalisation : AURCA/Janvier 2020. Tous droits réservés.

Protéger et valoriser la biodiversité du territoire  
Source : SCoT Littoral Sud



**Le projet de mise en compatibilité du PLU s'intègre pleinement dans les orientations et objectifs du SCoT :**

- **La mise en compatibilité n'affecte pas la trame verte et bleue mais vient au contraire contribuer à la renforcer en préservant les zones boisées naturelles et en renaturant le reste du site, aujourd'hui artificialisé;**
- **Le choix de ce site pour le projet de pôle de vie sénior permet par élimination de préserver d'autres sites non bâtis en espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- **Le site, hors zone d'inondations, répond aux enjeux de préconisation sur la santé et sur la prévention des risques;**
- **Les vues sur le massif des Albères sont maintenues, notamment par une conception urbaine à travers l'OAP qui favorise les perspectives paysagères sur le massif;**
- **La ressource en eau est suffisante dans la commune pour desservir les futures constructions et le projet prévoit la plantation d'essences végétales ne nécessitant pas un arrosage permanent ;**
- **L'OAP impose des surfaces minimales à couvrir en photovoltaïque sur les espaces artificialisés des aires de stationnement ;**

**6.2.2 Axe 2 : Offrir un cadre de développement harmonieux**

Cet axe 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 insiste sur la diversification du parc de logement et l'habitat social avec une meilleure cohésion entre espaces urbains existants et en devenir. En terme d'habitat, le SCoT insiste sur la diversification des formes urbaines et des tailles de logements pour favoriser la diversité sociale et générationnelle. La politique de l'habitat des communes doit mettre en priorité les résidences principales face à la demande forte de résidences secondaires.

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.

Le Boulou étant considérée 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. Cela s'ajoute à l'objectif de production de 18% à 24% des besoins en logements dans l'enveloppe urbaine, notamment dans les dents creuses.

Aussi, afin de répondre à la limitation de la consommation d'espace, le SCoT prescrit la construction de 40% des besoins en logements en collectif. Le SCoT donne notamment les chiffres de la consommation foncière pour l'habitat, les activités artisanales et commerciales, limitées entre 217 ha et 256 ha selon les variantes. La commune du Boulou suit les objectifs chiffrés donnés par le SCoT pour l'habitat, le petit commerce, le petit équipement et l'équipements structurant, soit entre 16 ha et 22 ha d'extension autorisée, étant un pôle structurant au même titre que Céret. Selon le SCoT, le Boulou a un objectif de construction de logements en dents creuses situé entre 18% et 24% du parc immobilier en projet de la commune.

**Le projet de Pôle de vie senior répond aux objectifs du SCoT par la création de 175 logements collectif destinés à l'accueil d'une population sénior. Il ne génère pas de nouvelle consommation d'espace dans la mesure où il s'agit du renouvellement urbain d'une friche industrielle.**

A travers cette orientation, le SCoT souhaite également 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 a pour objectif d'assurer la connexion entre les modes de transports via la création d'un Pôle d'Echange 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.

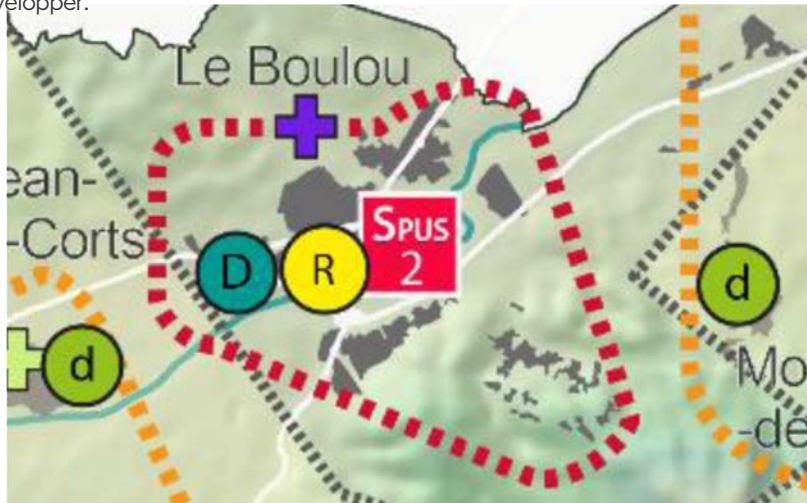
**Le projet de Pôle de vie sénior répond à cet objectif du SCoT en plusieurs points. Il est situé à proximité de la ligne de transport régional reliant Le Boulou à Perpignan et la navette gratuite communale sera prolongée jusqu'au projet. De plus, deux nouveaux arrêts de bus, navette et bus régional, seront créés à proximité du pôle de vie sénior. Le projet consistant également au renouvellement urbain d'une friche industrielle et favorisant un densification verticale (175 logements collectifs en R+6), il permet de répondre à l'objectif de sobriété foncière.**

La troisième orientation sur l'organisation et la structuration des zones commerciales fournit le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. 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 Cavallès apparaît comme une polarité principale avec celles de Céret et d'Elne. Le secteur En Cavallès fait parti 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 de densifier et diversifier le tissu commercial d'une part 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. D'autre part, la consommation foncière sera limitée en imposant une emprise au sol des surfaces bâties d'au moins 50% du foncier total mobilisé. Ces règles sont applicables aussi bien dans le cas d'un commerce que d'un ensemble commercial qui permettrait la mutualisation des aires de stationnements. Les derniers objectifs concernent l'amélioration de la qualité architecturale, environnementale et l'insertion paysagère ainsi que la réduction des impacts environnements par une meilleure performance énergétique.

Le dernier axe est un axe stratégique pour le développement de l'emploi dans les domaines piliers de l'économie, l'agriculture, le tourisme et la logistique. L'axe vise notamment à améliorer l'accueil de nouvelles entreprises. L'espace logistique du Boulou fait parti des cinq sites stratégiques qui pourraient potentiellement se développer.



#### Optimiser et restructurer les espaces urbanisés

Espace privilégié de reconquête urbaine

- 1) construire un volume minimum de logements en dents creuses
- 2) contribuer à l'objectif global de contournement des dents creuses
- 3) organiser la ville littorale (objectifs sur le parc touristique)
- 4) mobiliser un volume minimum de logements dans le parc vacant



#### Organiser le développement urbain

Territoire privilégié d'un urbanisme maîtrisé et solidaire

- 1) Densifier les extensions urbaines
  - 30 log/ha minimum et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/ha minimum
  - 20 log/ha minimum et 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/ha minimum
- 2) Renforcer l'équilibre social de l'habitat
  - intégrer 20 % de logements locatifs 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 locatifs sociaux d'au moins 20 %
  - intégrer 30 % de logements aidés (location et accession) dans la programmation communale

#### Promouvoir un urbanisme de projet

Espace privilégié d'un développement urbain durable

- 1) Promouvoir la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les formes urbaines
    - 1) produire un minimum de 40 % de collectif dans la construction communale
    - 2) produire un minimum de 30 % de collectif dans la construction communale
    - 3) tendre vers 30 % de collectif dans la construction communale
  - 2) Quartiers gare
- Secteur de Projet Urbain Stratégique (SPUS)  
 Etre : 1 « Les Mousseillous »  
 Le Boulou : 2 Olivettes del Pilar-Pia de Molis  
 Argelles-sur-Mer : 3 Entrée de ville  
 4 Port-Quartier/port-jardin
- Sources : IGN 3D Topo@2015, ASTER GDEM, OCS GE I  
 AURCA 2020. Réalisation : AURCA/Novier 2020. Tous droits réservés.

Améliorer l'habitat existant, renforcer l'équilibre social de l'habitat et maîtriser l'urbanisation résidentielle du territoire  
 Source : SCoT Littoral Sud

**La mise en compatibilité du PLU participe à répondre aux objectifs de production de logements, tout en constituant une offre diversifiée (logements séniors). De plus, la catégorisation de ces logements en « logements séniors » permettra d'éliminer d'office toute transformation de résidence principale à résidence secondaire.**

**En tant que pôle structurant, la commune du Boulou se doit de diversifier et d'augmenter son offre de logements pour répondre à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population ainsi qu'assurer certaines fonctions que les plus petites communes ne peuvent assurer seules.**

**L'objectif du projet sera d'assurer une meilleure offre de logements, pour renforcer sa fonction de centralité dans la Communauté de communes. En ce sens, le projet répond aux objectifs de production de nouveaux logements du SCoT en vigueur. Le projet permet également de répondre à l'effort de production de logements collectifs requis par le SCoT sur la commune.**

**Enfin, à travers l'OAP, la mise en compatibilité prescrit les aménagements nécessaires à la réalisation d'un réseau de mobilités douces continu favorisant l'accès aux activités économiques du nord-est du village et connecté aux arrêts de transport en commun et à la future aire de covoiturage prévue par la mise en compatibilité du PLU.**

### 6.2.3 Axe 3 : Respecter les spécificités du territoire en déclinant les dispositions des lois Littoral et Montagne

Cet axe vise principalement à fixer les objectifs des lois Littoral et Montagne, dont le territoire est tenu de respecter.

**Le Boulou n'est pas concerné par la loi Littoral et la loi Montagne**

### 6.6.4 Axe 4 : Chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer

La première orientation de cet axe est de garantir l'attractivité de la façade maritime et de la frange littorale. Cette orientation ouvre la réflexion sur le tourisme dynamique du littoral dans une stratégie globale sur tout le territoire allant de la terre à la mer et inversement. La seconde orientation insiste sur la conciliation des différentes pratiques de la mer. Enfin, la dernière orientation s'intéresse à la préservation et la mise en valeur des espaces maritimes et littoraux. En outre, il favorise la sauvegarde des richesses naturelles.

**Le Boulou n'est pas concerné par cet axe**

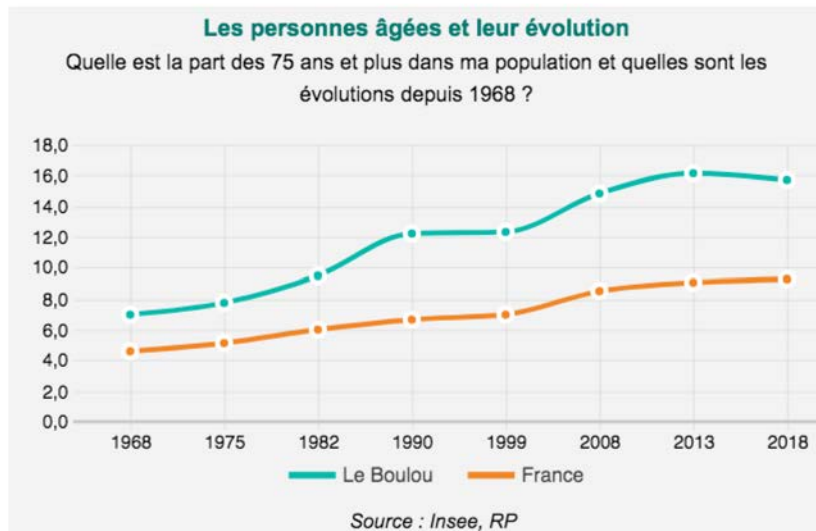


## 7. Intérêt général du projet

### 7.1 Diversifier l'offre de logements de la commune face au vieillissement de la population

La population Boulounencques connaît un vieillissement soudain. La part des 60-74 ans est passée de 19,8% en 2013 (1 099 personnes) à 24,3% en 2019 (1 283 personnes), soit une augmentation de près de 200 séniors en 6 ans.

De plus, une grande partie des plus de 65 ans et ceux de plus de 80 ans vivent seuls. Bien qu'en diminution, l'INSEE recense en 2019 44,9% des personnes de plus de 80 ans vivant seules contre 47,7% en 2013. En comparaison, seulement 16,6% des 40-51 ans vivent seuls en 2019. Or, la part des logements adaptés à des personnes seules, c'est-à-dire les logements de 1 à 2 pièces constituent seulement 13,6% des résidences principales. Enfin, les retraités représentent une grande part des ménages boulounencqs soit 43,5% en 2019.



Évolution de la part des 75 ans et plus dans la population du Boulou  
Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	5 293	100,0	5 547	100,0	5 278	100,0
<b>0 à 14 ans</b>	793	15,0	847	15,3	762	14,4
<b>15 à 29 ans</b>	791	14,9	774	14,0	650	12,3
<b>30 à 44 ans</b>	860	16,2	869	15,7	751	14,2
<b>45 à 59 ans</b>	1 041	19,7	1 067	19,2	1 002	19,0
<b>60 à 74 ans</b>	<b>1 023</b>	<b>19,3</b>	<b>1 099</b>	<b>19,8</b>	<b>1 283</b>	<b>24,3</b>
<b>75 ans ou plus</b>	785	14,8	891	16,1	830	15,7

Population par grande tranche d'âge  
Source : INSEE

Cette offre de logements est inadaptée à la composition des ménages qui a beaucoup évolué dans le temps. En effet, la taille des ménages a diminué au cours des cinquante dernières années : elle était de 2,73 personnes par logement en 1968 et est de 1,99 en 2019. Cette réduction du nombre d'habitants par logement découle de plusieurs facteurs notables, propre à la société actuelle, due entre autre au vieillissement de la population. La commune doit s'adapter à cette nouvelle forme de composition familiale et à une population vieillissante qui modifie drastiquement les critères d'acquisition du logement.

Pour répondre à cette évolution sociétale pouvant entraîner des situations d'exclusion et de précarité du logement, la commune doit adapter son offre de logements en proposant des logements adaptés et plus petits à cette population vieillissante.

En ce sens la programmation retenue permet de pérenniser l'attractivité de la commune tout en accompagnant la croissance démographique et l'évolution des ménages.

## 7.2 Dynamiser l'activité économique

### 7.2.1 Dynamiser l'entrée de ville est

La commune du Boulou et sa zone commerciale sont des points stratégiques pour les communes rurales voisines ainsi que comme lieu de passage entre la France et l'Espagne. Située à proximité de l'autoroute A9 et sur la départementale 900, la ZAE d'En Cavailès profite d'une clientèle de flux au quotidien ainsi qu'occasionnel (flux Espagne/France) et d'un bassin de vie très étendu. Cependant, l'entrée de ville nord-est de la commune, entrée la plus proche de la ZAE ne met pas en valeur les atouts de cette zone.

Le pôle de vie sénior fera parti à terme du projet de requalification de l'entrée de ville nord-est portant sur le renouvellement urbain de la carrière. La construction d'un nouveau quartier mixte confortera la position de la zone commerciale En Cavailès avec l'arrivée de nouveaux usagers. La réalisation du quartier amènera aussi un cadre urbain structuré pour la ZAE.

Ceci paraît indispensable pour assurer la pérennité de l'ensemble commercial existant mais aussi conserver la qualité du cadre de vie et renforcer la proximité des lieux de vie avec les aménités urbaines.

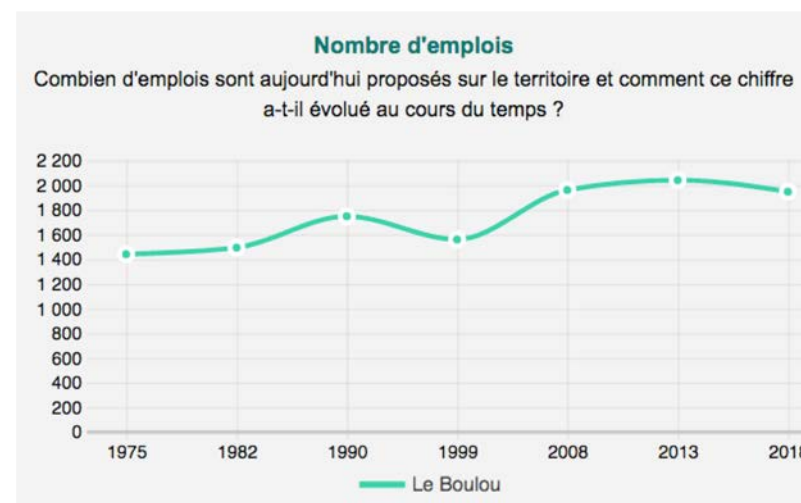
### 7.2.2 Amener l'offre au plus proche de la population

Il existe une piscine municipale au sud du centre-ville et accessible. La présence des termes a contribué au développement d'une offre de loisirs et d'équipements orientée vers les séniors. L'offre de santé est assez riche et diversifiée dans la commune (pôle médical au distriport notamment). Les résidences séniors se développent de plus en plus en France. Au Boulou, existe déjà un EHPAD et une résidence sénior avec des prestations similaires à Claricia

### 7.2.3 Dynamiser l'emploi au Boulou

Je pense qu'il restera plus modéré. Cette il y aura création d'emplois, mais on ne peut pas parler de commerces et services vu que ce sera ouvert qu'aux résidents et leurs convives éventuels et que les employés de ces activités ne seront pas là en permanence à mon avis (il n'y a aucune viabilité économique pour un coiffeur de s'installer à temps plein dans une résidence sénior, ce sera quelques créneaux dans la semaine au mieux, le reste du temps il sera dans son salon ou à domicile).

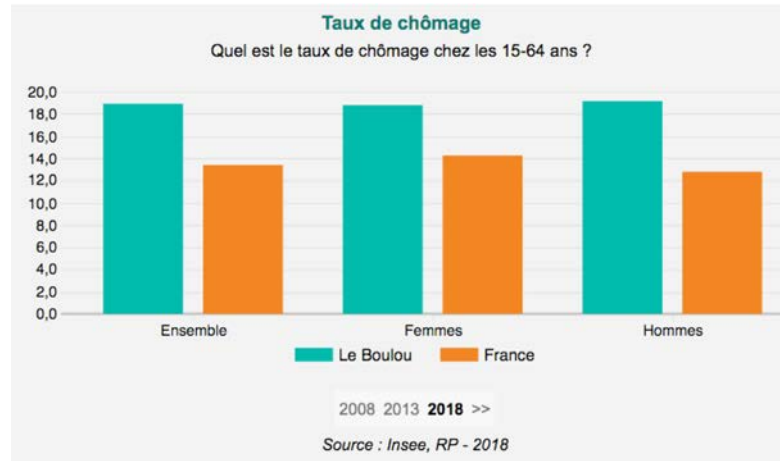
Cette création d'emplois s'inscrit au sein d'un territoire communal et intercommunal encore fragilisé par la crise. D'après l'Observatoire des Territoires entre 2008 et 2018, l'emploi a légèrement diminué passant de 1 963 emplois dans la commune à 1 952.



Evolution du nombre d'emplois au Boulou  
Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

Le chômage (au sens du recensement) atteint 18,9% en 2019 dans la commune, il est donc stable depuis 2008 où il était à 18,5%.

Ce taux est nettement supérieur à la moyenne nationale de 13,4%, mais aussi de la Communauté de Communes du Vallespir (18,6% en 2019). Ce dernier est également en hausse par rapport à 2008 (15,4%) et renforce le besoin de création d'emploi à l'échelle du bassin de vie du Boulou et du Vallespir afin d'offrir à l'ensemble de la population la possibilité d'avoir une activité à proximité de son domicile.

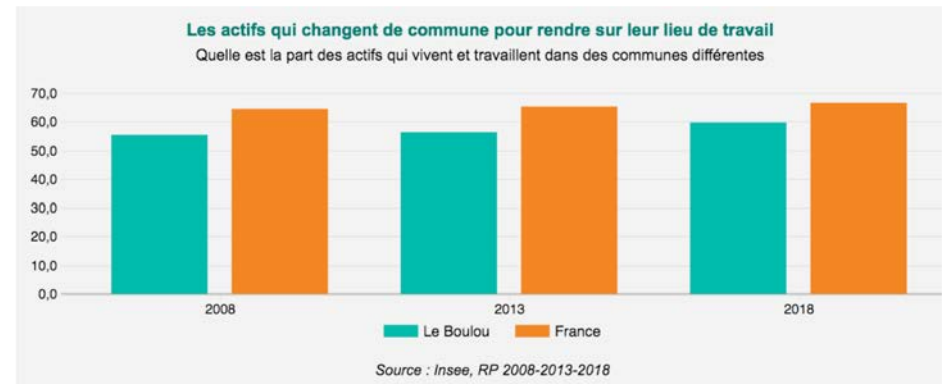


Taux de chômage de la commune du Boulou  
Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

Outre l'incidence positive sur l'emploi de la création de nouveaux locaux d'activités mixtes, l'accueil de nouvelles entreprises aura, en outre, des répercussions sur le territoire par la création d'emplois indirects (bâtiments, transports, restauration). L'arrivée de résidents aura un effet positif sur l'activité économique locale par une augmentation de la fréquentation des commerces de la ZAE et du centre-ville, celle aussi des services domicile comme les aides ménagères et le service de blanchisserie, jardinage, etc.

Au Boulou, les actifs qui changent de commune pour aller travailler représentent 59,6%. C'est moins qu'à l'échelle de la France (66,5%) mais le nombre a augmenté de 5% depuis 2008 (55,6%).

Les raisons qui conduisent à cet éloignement entre lieux de résidence et de travail résultent tant de la recherche de meilleures conditions de vie notamment un logement plus grand, ou l'accession à la propriété que de la rareté des offres d'emplois. La création de quelques nouveaux emplois (environs une vingtaine) dans la commune constitue un effort dans la participation à la réduction des déplacements pendulaires entre le Boulou et les pôles urbains comme Perpignan.



Évolution du pourcentage d'actifs changeant de commune pour se rendre sur leur lieu de travail  
Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

## 7.3 Objectifs sociaux justifiant l'intérêt général

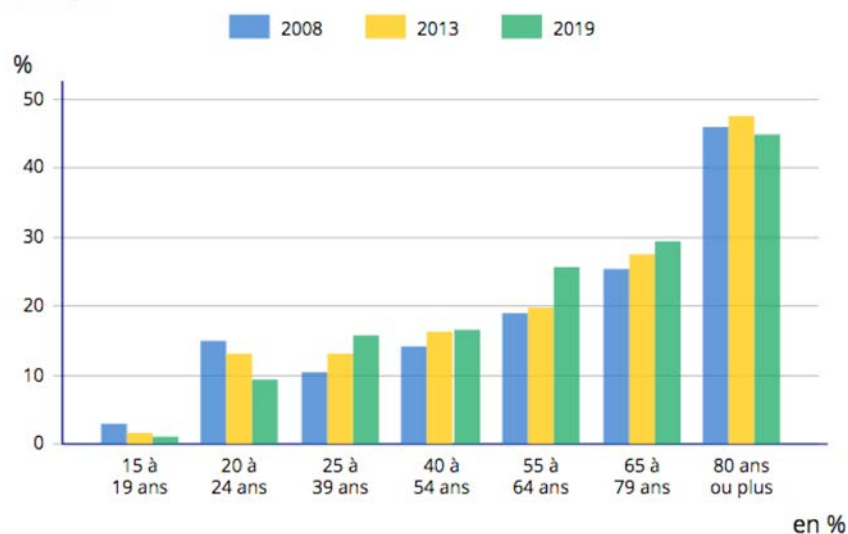
### 7.3.1 Agir contre l'isolement des personnes âgées

Au Boulou, 29,4% des 65-79 ans et 44,9% des 80 ans et plus vivent seuls. Ce sont d'autant plus des personnes qui peuvent avoir une santé fragile ou avoir des problèmes de mobilité (nécessité d'avoir une canne ou un fauteuil roulant, impossibilité à conduire une voiture, etc.). C'est aussi un public qui peut nécessiter davantage d'attention, notamment en cas de chute, malaise vagal ou cardiaque et des consultations médicales plus fréquentes qu'une population plus jeune.

Sur ces constats, il apparaît que la commune doit développer une offre de logements adaptée aux besoins de sa population, des logements plus petits avec une offre de services attenante permettant de veiller sur la santé de ses habitants.

En 2020, la commune du Boulou dispose déjà de 52 logements pour personnes âgées autonomes soit 1,9% du parc de résidences principales. La commune souhaite aujourd'hui augmenter cette offre en l'améliorant. Ainsi, le projet n'est pas qu'une simple résidence sénior mais bien un « Pôle de vie sénior » équipée de services à proximité permettant aux habitants de rester sur la résidence.

**FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages**



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

### 7.3.2 Permettre le changement dans le parcours résidentiel

Le peu de diversité dans le parc de logements actuel du Boulou permet peu aux personnes âgées de changer de logement lorsque celui-ci devient trop grand ou peu adapté suite à un changement de santé tout en restant dans la commune. Ainsi, la réalisation de logements séniors permettrait à certains habitants vieillissant du Boulou d'adapter leur parcours résidentiel sans avoir à changer de commune.

### 7.3.3 Assurer une mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est la première étape d'une ambition de valoriser une partie de la commune et de développer une mixité sociale et fonctionnelle tout en donnant une nouvelle identité à l'entrée ville nord-est du Boulou.

Le projet de Pôle de vie sénior précède le renouvellement urbain plus vaste souhaité par la commune pour la friche industrielle de Pradells. À terme, il s'agira d'un véritable quartier à dominante résidentielle connecté à la ville et à son environnement naturel et urbain, favorisant les mobilités douces et la nature en ville. Ce sera aussi un quartier propice à toutes les formes de mixité : sociale avec la création de logements sociaux et en primo accession, générationnelle en alliant le Pôle de vie sénior à un habitat plus classique ouvert à tout public et à proximité du futur collège, fonctionnelle en permettant le développement d'emplois.

Le Pôle de vie sénior participe aussi à renforcer la diversité des fonctions urbaines au nord-est de la ville, largement dominée par les activités économiques que ce soit le commerce et les services que les activités artisanales et industrielles. En effet, la création de logement concourra à rompre la dominante économique de cette partie du territoire et à mieux intégrer l'habitat existant. Il s'agit d'une pierre supplémentaire à l'atteinte des objectifs de la commune qui prévoit également de renforcer son offre en équipements dans ce secteur avec un collège et améliorer les liaisons avec le complexe des Échards avec la création d'une passerelle au dessus de la Valmagne.

#### Offre à destination des personnes âgées

Combien de places recense-t-on dans les structures d'hébergement pour personnes âgées et quels besoins couvrent-elles ?

Nombre de places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées (places)

	Le Boulou	France
<b>Ensemble</b>	52	726 758
Etablissements pour personnes âgées autonomes	52	121 592
Etablissements pour personnes âgées dépendantes et atteintes de la maladie d'Alzheimer	0	600 683

Source : Finess, 31/12/2020

## 7.4 Objectifs urbains justifiant l'intérêt général

### 7.4.1 Requalifier le site de la carrière Pradells en fin de parcours

La carrière Pradells, étendue sur près de 20 ha, a vu son activité diminuée sur cette localisation. L'entreprise Vaills a déplacé certaines activités sur un autre site à l'ouest, les activités résiduelles doivent également y être déplacées dans un futur proche. L'emprise conséquente du site est aujourd'hui une opportunité pour la commune et son développement futur. En effet, Le Boulou est bordé par des trames vertes et bleues, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des zones inondables le long du Tech. Hormis le site de la carrière Pradells, les emprises foncières de cette qualité sont donc rares au Boulou.

De plus, si le site n'est pas réinvesti, ce sont 20 ha abandonnés sous forme de terrain vague gigantesque ouvrant la voie à des utilisations tels que les décharges sauvages et les occupations illégales. L'identification du site comme futur quartier de la commune, dans lequel le pôle sénior s'insérera, permettra d'éviter les occupations humaines et matérielles illégales qui pourraient perturber le bon fonctionnement de la commune et de ses habitants. Au-delà des perturbations potentielles pour la population, ce sont aussi les risques de pollutions et de dégradations des milieux naturels et des paysages qui seront évitées par la mise en œuvre du projet.

En outre, le site pourrait jouir d'un cadre de vie exceptionnel. Le site possède déjà un cadre paysager fort agréable entre le Tech et les Albères mais la renaturation du sol en parc d'agrément, ajouterait au potentiel du site. Ainsi, un parc d'agrément à destination des usagers sera réalisé. Celui-ci sera arboré et munie d'un étang dont la fonction principale est de servir de bassin de rétention.

### 7.4.2 Dynamiser l'entrée de ville nord-est

Les abords des villes sont souvent peu qualifiés soit parce que les premiers éléments constituant la ville n'y apparaissent pas encore soit parce que l'urbanisation s'est faite de manière non organisée.

Dans le cas du Boulou, l'entrée de ville nord-est est marquée par la présence d'un côté de l'entreprise de transports Cabaille et de l'autre par la carrière Vaills et Catalunya Entrepasage. Ces entreprises occupent de grandes emprises foncières qui rythment donc peu l'entrée de ville. La création du Pôle de vie sénior va permettre une réorganisation des accès en entrée de ville de part et d'autre de l'ex RD900. Un carrefour giratoire paysager et doté d'une fontaine pour évoquer le thermalisme de la ville viendra marquer l'entrée de ville du Boulou.

À terme, entre ce nouveau giratoire et celui existant Modest Sabaté, l'ex RD900 sera requalifiée en boulevard urbain comprenant notamment des espaces dédiés aux mobilités douces et des espaces verts plantés. L'ensemble contribuera à dynamiser et mettre l'axe principal d'entrée de ville et redonner une image qualitative à la ZAE d'En Cavaillès.

D'un point de vue de la perception du complexe, le projet a été dessiné de sorte qu'il n'obstrue pas la vue depuis la route sur le paysage montagneux. Ainsi, l'édifice est construit dans la longueur du site, de sorte qu'on n'aperçoit qu'un bout de sa largeur uniquement.

## 7.5 Un projet marqué par les principes du développement durable

Le développement durable a été défini en 1987 dans le rapport Brundtland comme « le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins ».

### 7.5.1 Le renouvellement urbain et économique

Le projet présenté et retenu s'intègre pleinement dans les politiques publiques en vigueur et à venir, au regard de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui promeut notamment l'économie d'espace et la reconstruction de la ville sur la ville et davantage encore avec la loi Climat et Résilience (CliRé) du 22 août 2021 qui fixe l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050. En d'autres termes, la loi CliRé ambitionne d'enrayer la consommation d'espaces agricoles et naturels dès lors que leur artificialisation ne peut être compensée par des opérations de renaturation. À ce titre, le projet est vertueux : en s'implantant sur une friche industrielle, il ne participe pas à la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier ; en développant des espaces verts plantés, il permet une renaturation des sols jusqu'ici dépourvus d'intérêt écologique significatif par leur naturel.

Le projet s'intègre également dans les objectifs du BCO de 2021 « Maintenir et développer l'activité » et « Donner un nouveau souffle aux espaces économiques périphériques ».

En effet, le projet favorise le renouvellement urbain en passant d'une zone mono fonctionnelle du secteur économique à un espace multifonctionnel associant habitat, activités artisanales et industrielles, commerces, services et équipements. Dans cette optique, les espaces paysagers, le développement de mobilités douces et la plurifonctionnalité de l'îlot jouent un rôle important.

Aussi, le choix de créer un quartier résidentiel, dont le pôle de vie sénior, à proximité de la ZAE d'En Cavallès permet de conforter économiquement parlant celle-ci sans avoir besoin de développer ailleurs des commerces.

Le projet s'inscrit dans une démarche d'économie foncière, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre l'étalement urbain.

### 7.5.2 Renforcer la transition écologique de la ville

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a été promulguée le 17 août 2015. Elle fixe des objectifs ambitieux en matière de développement des énergies renouvelables :

- augmenter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% de cette consommation en 2030 ;
- atteindre 40% de la production d'électricité d'origine renouvelable en 2030 ;
- atteindre 38% de la consommation finale de chaleur d'origine renouvelable en 2030.

L'énergie photovoltaïque entre dans le mix d'énergies renouvelables permettant la production d'électricité à partir des rayons solaires. La source d'énergie utilisée est inépuisable et la transformation de l'énergie radiative en énergie électrique se fait sans émission de gaz à effet de serre. Par ailleurs l'électricité est produite au plus près du lieu de consommation, de manière décentralisée en utilisant la ressource locale.

Le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque est également encouragé au niveau régional par le SRADDET. En effet, il est prévu que la part des énergies d'origine photovoltaïque soit multipliée par 5,4 à l'horizon 2030 (6 930 MW) et par 11,8 à l'horizon 2050 (15 070 MW) par rapport à la situation actuelle (1 276 MW en 2015).

Le développement du photovoltaïque en toiture et sur certaines aires de stationnement s'inscrit dans les objectifs nationaux et régionaux de production d'énergies renouvelables. Leur utilisation en autoconsommation permettra de réduire les besoins nécessités par la mise en œuvre du projet.

Le développement de panneaux photovoltaïque assoit ainsi l'intérêt général du projet tout en marquant la transition écologique du Boulou.

### **7.5.3 Favoriser les mobilités durables**

Le projet entend donner aux piétons et cyclistes une place importante. Le parc paysager se composera de nombreux cheminements piétons permettant une déambulation apaisée dans un cadre végétal exceptionnel.

La commune est engagée dans une démarche de requalification de l'ancienne RD900 et de prolongement des liaisons douces déjà existantes depuis le centre-ville jusqu'au carrefour giratoire Modest Sabaté qui marque l'entrée nord et sud de la ZAE d'En Cavallès et l'entrée de ville. C'est tout naturellement que le Pôle de vie sénior sera connecté à l'ancienne RD900 par des trottoirs et pistes cyclables dans une logique de continuité des cheminements doux.

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet urbain plus global de la requalification de la friche industrielle de *Pradells*, la commune porte l'ambition de connecter la ZAE d'En Cavallès sud au site. Le Pôle de vie Sénior sera desservi par cette nouvelle liaison qui se prolongera jusque dans le futur quartier résidentiel.

La commune dispose également d'une navette urbaine gratuite. Son parcours permet de desservir les espaces centraux de la ville tels que les termes, le centre-ville, la Mairie et la ZAE d'En Cavallès. L'itinéraire sera alors prolongé jusqu'au Pôle de vie sénior afin de permettre aux futurs résidents de se rendre dans les commerces et services du centre-ville sans utiliser leur véhicule personnel.



COMMUNE DU BOULOU  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR



# PLAN LOCAL D'URBANISME

