

COMMUNE DU BOULOU
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Mise en compatibilité n°1 du PLU
Pièce n°2.1 – Compléments au rapport de présentation

REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN PÔLE DE VIE SÉNIOR

DOCUMENT DE TRAVAIL
Février 2023



SOMMAIRE

1. Objet de la procédure	5		
2. Présentation de la commune et du site du projet	6		
2.1 Présentation de la commune	6		
2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Roujan	9		
3. Diagnostic sociodémographique	13		
3.1 Évolution démographique	13		
3.2 Structure et implantation des ménages	13		
3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements	14		
4. Diagnostic socio-économique	16		
4.1 Caractéristiques de l'emploi	16		
4.2 Caractéristiques des activités économiques	17		
5. Analyses de la consommation d'espace et de la densification	20		
5.1 L'évolution urbaine du Boulou	20		
5.2 L'étude des capacités existantes dans le tissu bâti	24		
6. Le Boulou au sein des documents cadre de rang supérieur	26		
6.1 Le SRADDET Occitanie 2040	26		
6.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée	28		
6.3 Le SAGE et le PGRE du Tech	29		
6.4 Le PGRI Rhône-Méditerranée	29		
6.5 Le SRCE Languedoc-Roussillon	30		
6.6 Le SCoT Littoral Sud	31		
6.7 Le PCAET de la Communauté de Communes du Vallespir	34		
6.8 Les Servitudes d'Utilité Publique	35		
7. Diagnostic du site du projet	36		
7.1 Occupation du sol	36		
7.2 Enjeux écologiques	36		
7.3 Accessibilité et déplacements	39		
7.4 Contexte paysager	41		
7.5 Qualité urbaine et architecturale	43		
8. Présentation du projet	44		
8.1 Le choix du site	44		
8.2 La programmation et les caractéristiques du projet	47		

1. Objet de la procédure

La Déclaration de Projet et Mise En Compatibilité n°1 du PLU du Boulou (DP-MEC n°1) poursuit les objectifs suivants :

- Permettre le renouvellement urbain sur la friche de la carrière Vaills pour la réalisation de logements destinés aux personnes âgées ;
- **Changer de destination la zone Nb en zone AU afin de réaliser le projet de logements seniors et dans la perspective d'un futur quartier;**
- Adapter le plan de zonage et le règlement associé au regard du projet d'habitat et de renouvellement urbain.
- Créer une OAP permettant d'assurer le respect du projet à long terme, notamment au regard des enjeux environnementaux, de logements et de mobilités.

2. Présentation de la commune et du site de projet

2.1 Présentation de la commune

2.1.1 L'environnement administratif et intercommunal





Le Boulou est située dans la Région *Occitanie*, dans le département des Pyrénées-Orientales. 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.

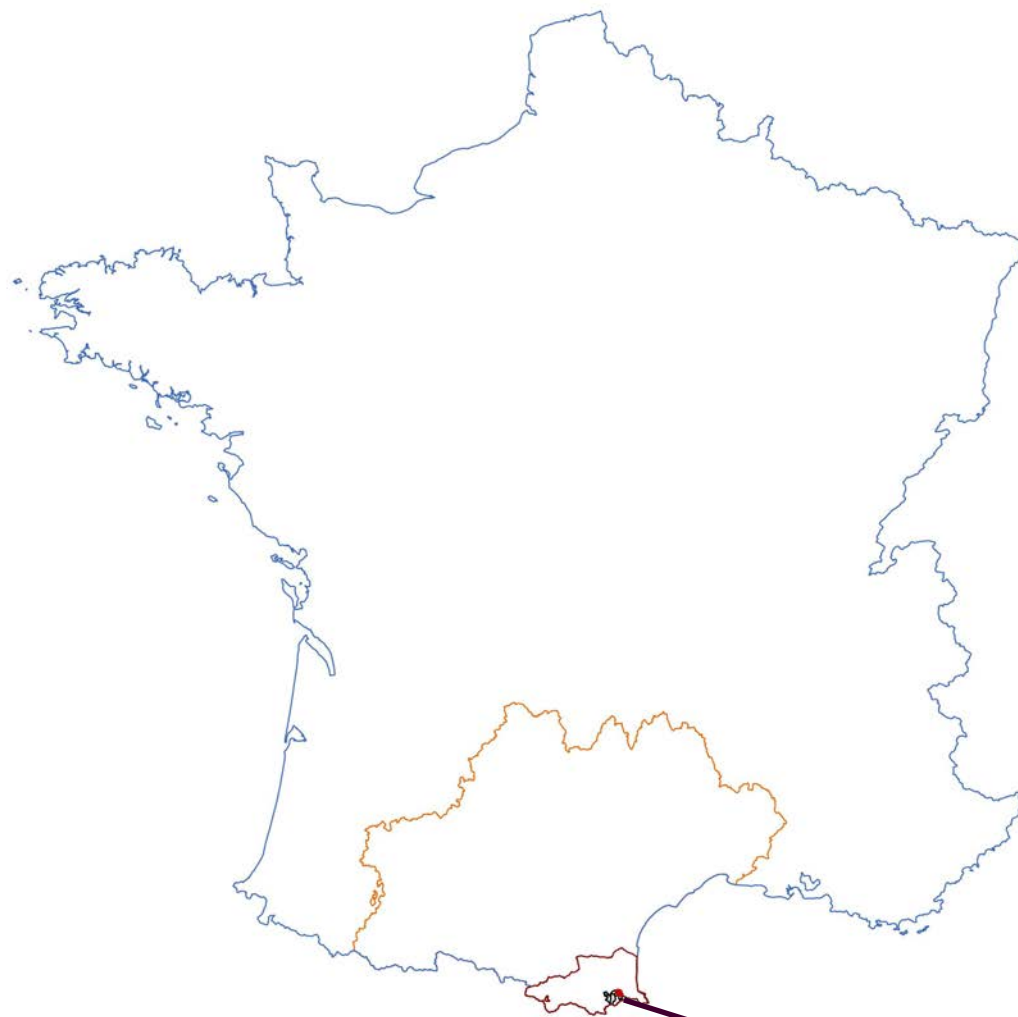
Le Boulou est également membre du Pays Pyrénées Orientales.

2.1.2 Situation géographique de la commune

Le Boulou est une commune urbaine située à proximité des Pyrénées, à environ 20 km de Perpignan au nord et 40 km de Figueras au sud. Le Boulou est notamment située à 20 minutes de Céret et des plages d'Argelès-sur-Mer. Selon l'INSEE, Le Boulou appartient à l'aire d'attraction de Perpignan. Cela signifie qu'au moins 15% de la population travaille dans cette aire d'attraction.

Légendes

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



Localisation du Boulou
Source : Urban Projects

2.1.3 Caractéristiques générales de la commune

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

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

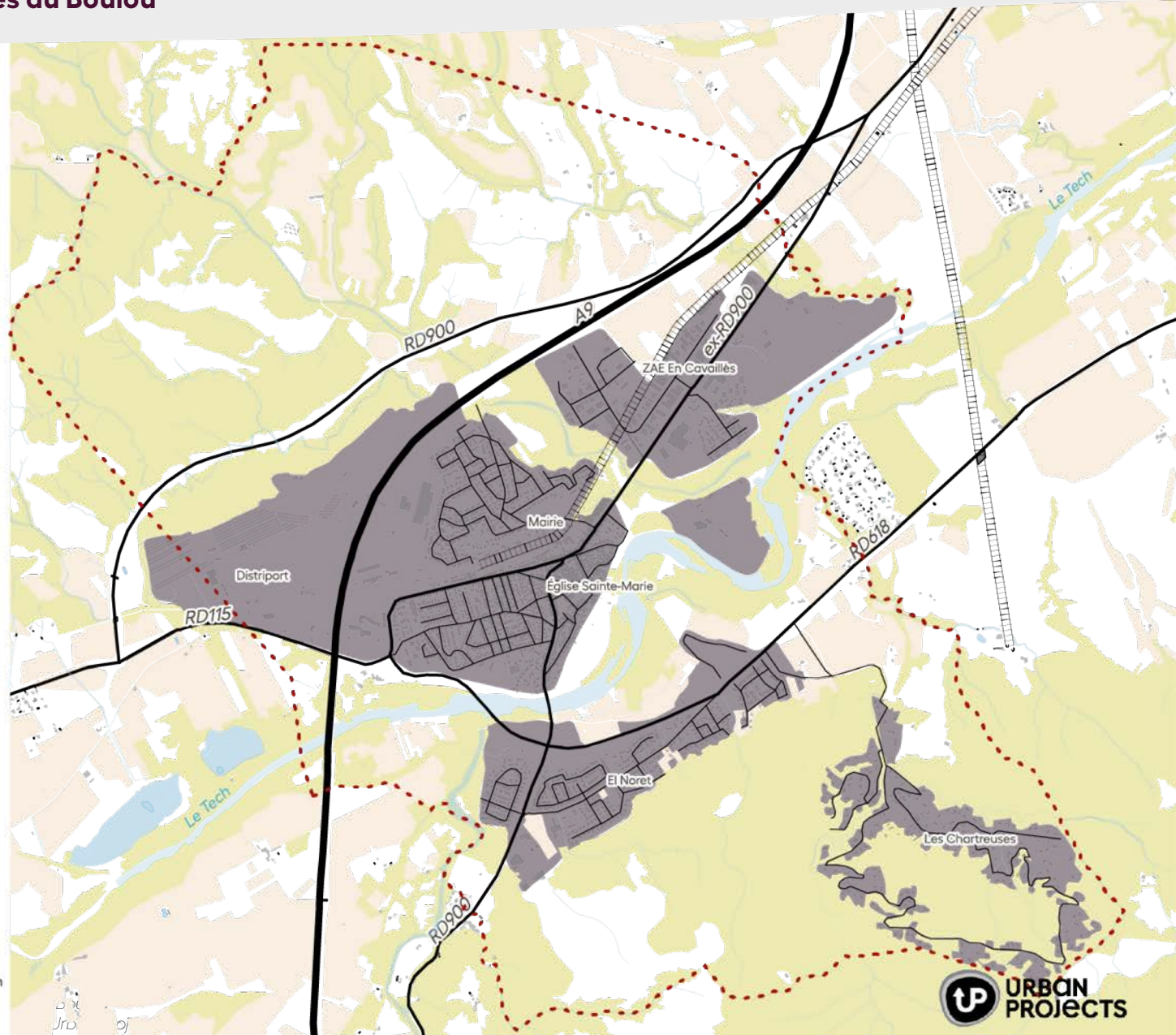
Sur le plan urbain, la ville s'est développée sur la rive gauche du Tech. Les extensions pavillonnaires successives du 20ème siècle et 21ème siècle ont fini par gagner la rive droite, avec par exemple la réalisation récente du lotissement « La Rasclose ». Le tissu urbain boulounenc s'étend de l'autoroute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

La commune 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, ainsi qu'une centrale photovoltaïque. Enfin la commune est connue pour ses thermes et son bâtiment « la Chaîne Thermale du Soleil ».

Caractéristiques générales du Boulou

Légende

-  Espaces urbanisés
-  Végétation arborée
-  Cours d'eau et surface en eau
-  Zones agricoles
-  Autoroute
-  Liaison principale
-  Liaison locale



2.2 Localisation et présentation du site dans la commune du Boulou

Les plans de situation sont présentés page suivante.

Le projet se trouve dans la commune du Boulou dans le département des Pyrénées Orientales (66) en région Occitanie. Il est localisé sur l'ancienne carrière de l'entreprise Vaills à l'est de la commune, entre la D900 et du fleuve du Tech et au lieu-dit Pradells. A l'écart du tissu urbain existant, le projet de pôle de vie seniors Claricia porte des enjeux de connexions et d'intégration dans le territoire en matière de voiries. Des voies pour mobilités douces sont prévues en lien avec le futur projet de lotissement et le reste de la ville.

La commune a fait le choix du réemploi de sols utilisés dans un souci de limiter sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les terrains concernés par le projet sont référencés dans le tableau ci-contre.

A proximité de la 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 et est peu visible depuis l'axe principal routier.

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 du projet totalise une superficie de 3,5 ha environ en renouvellement urbain.

Le projet propose une construction d'un seul tenant bénéficiant d'un parking et d'un parc d'agrément. L'édifice est composé de trois volumes dont deux en R+6 reliés par une barre en R+1. Le bâtiment, en R+6, est composé d'une première partie au rez-de-chaussée avec le hall d'accueil et les locaux des services. 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	0,3	Nb
AH	21	0,3	
AI	39	0,54	Nb
AI	40	0,95	Nb
AI	41	1,5	Nb
Total	-	3,5	Nb

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).

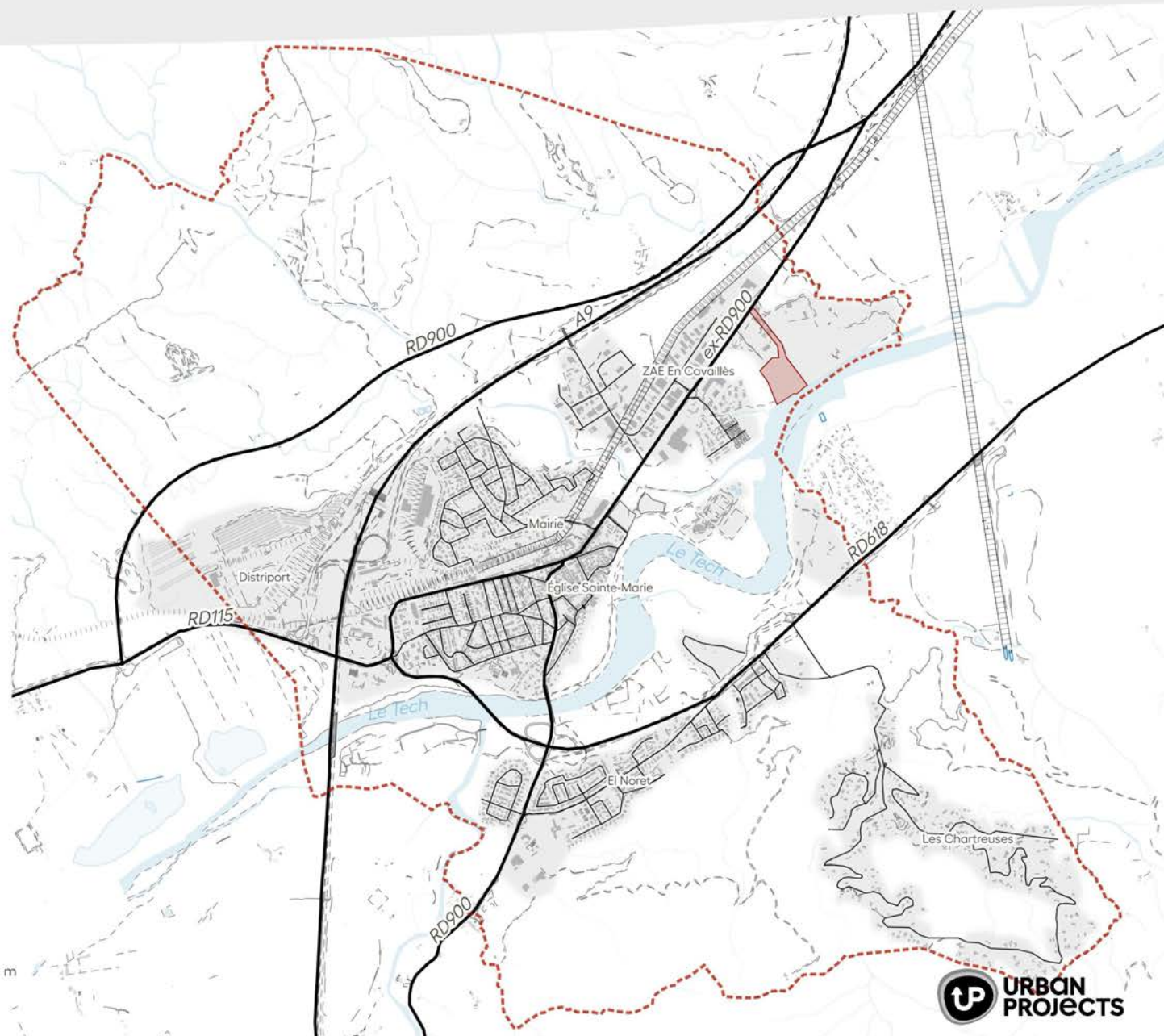


Plan de situation du projet sur fond IGN
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Localisation du projet

Légende

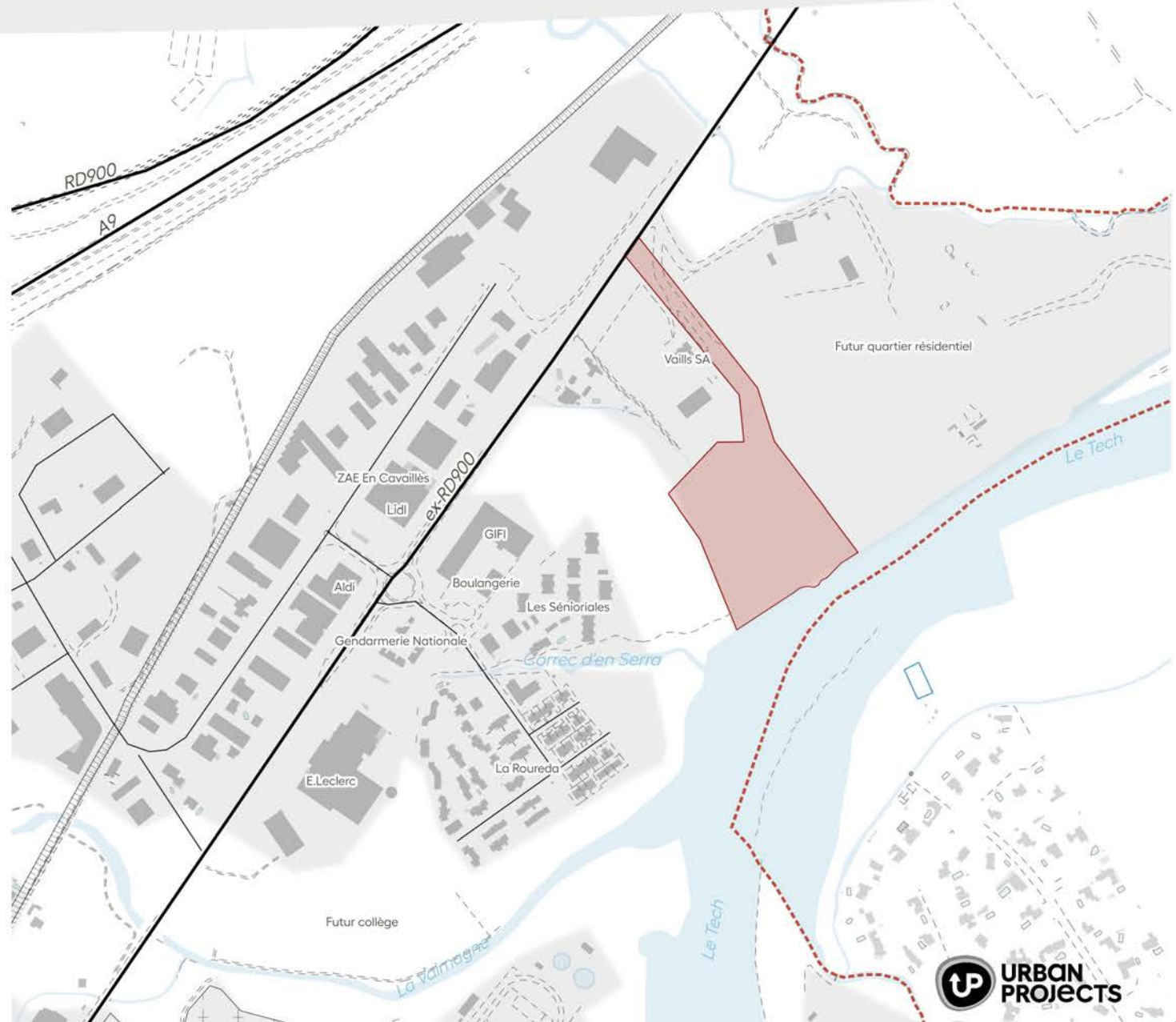
 Périmètre du projet



Localisation du projet

Légende

 Périmètre du projet



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



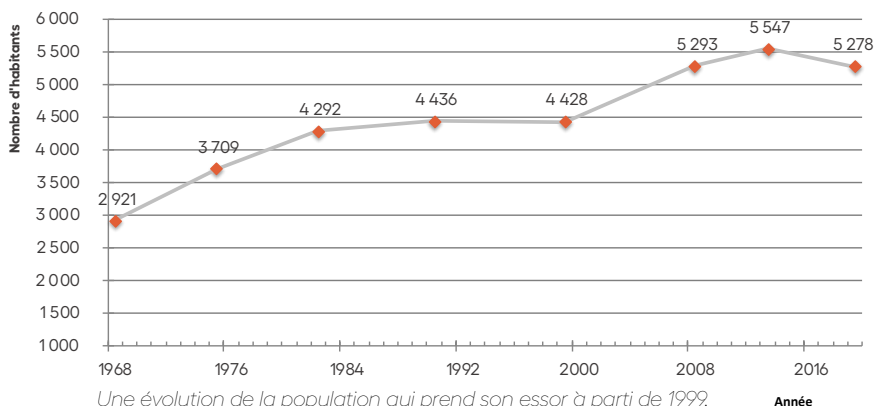
3. Diagnostic sociodémographique

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

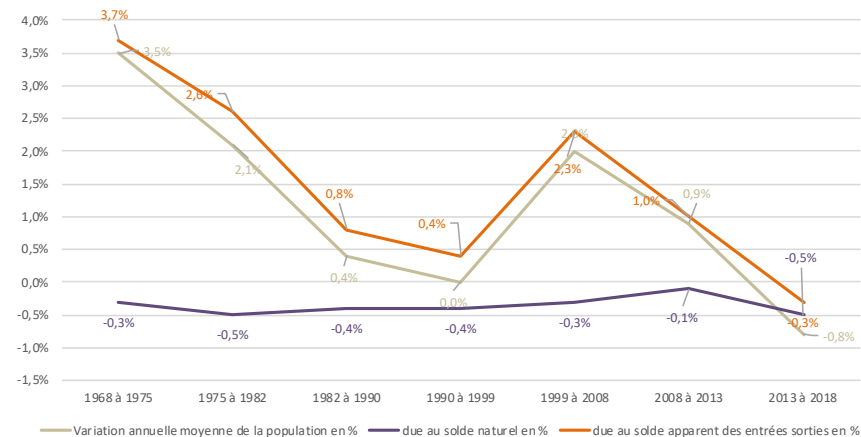
La population du Boulou connaît une croissance constante entre 1968 et 1984 avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) important entre 3,5% et 2,1%. Cette croissance se stabilise entre 1992 et 2000 selon l'INSEE où le TCAM de la commune se rapproche de 0%. Cependant, la croissance reprend entre 1999 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 :

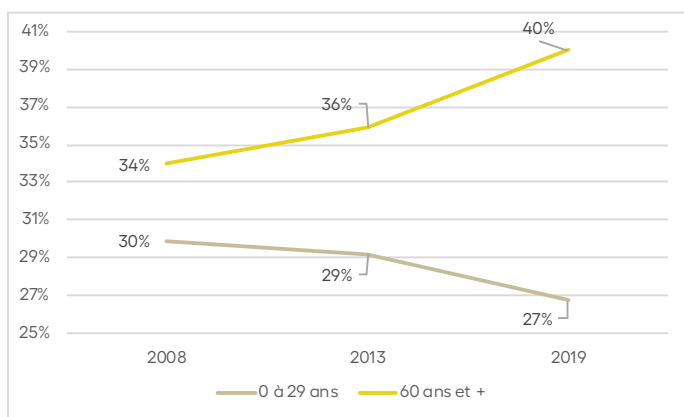
- des divorces de plus en plus courants entraînant l'installation de familles monoparentales ;
- la décohabitation plus tôt des enfants par rapport à leur famille, notamment en ce qui concerne les étudiants partant étudier dans une autre ville ;
- des personnes isolées de plus en plus nombreuses.

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 boulounencs

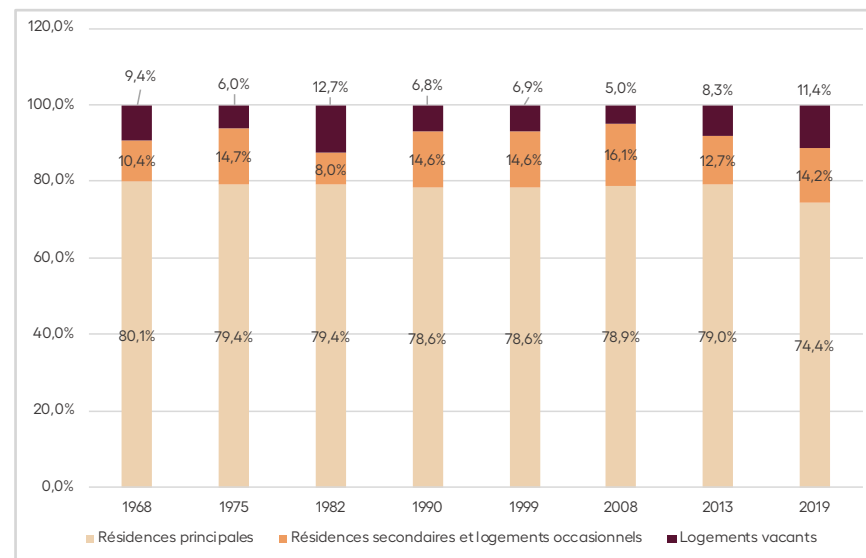
Près de la moitié des ménages est installée dans leur logement actuel depuis plus de 10 ans, soit 1 307 foyers. Cette donnée fait écho au vieillissement de la population susmentionnée et met en exergue une relative absence de mobilité des ménages au sein de la commune.

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 non seulement 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

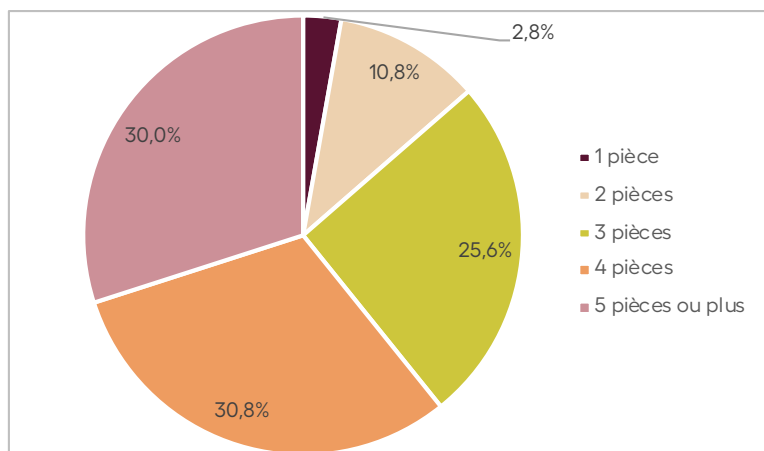
3.3.2 Une faible diversification des formes d'habitats

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 composées 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.

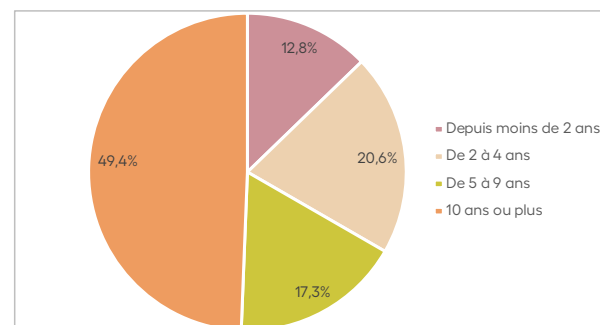
Toutefois, la ville porte depuis quelques années l'ambition de diversifier son parc de logements, notamment en faveur des personnes âgées. Une résidence pour personnes âgées, Les Seniorales, a été créée récemment. Le complexe est composé de plusieurs bâtiments en R+2 et de 53 logements du T2 au T4. Le 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 boulouencq
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 boulouencq : 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 boulouencq 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.

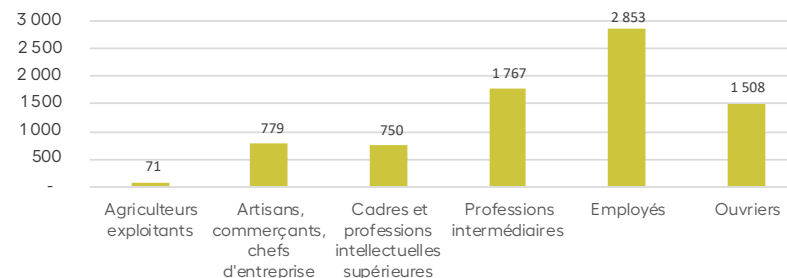
Un constat qui est partagé avec la Communauté de communes du Vallespir puisque, à l'échelle intercommunale, la part d'actifs augmente aussi (de 65,3% à 70,3% entre 2008 et 2019), de même que la part d'actifs ayant un emploi (de 55,3% à 57,3%). Cette dynamique intercommunale est également observée à l'échelle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

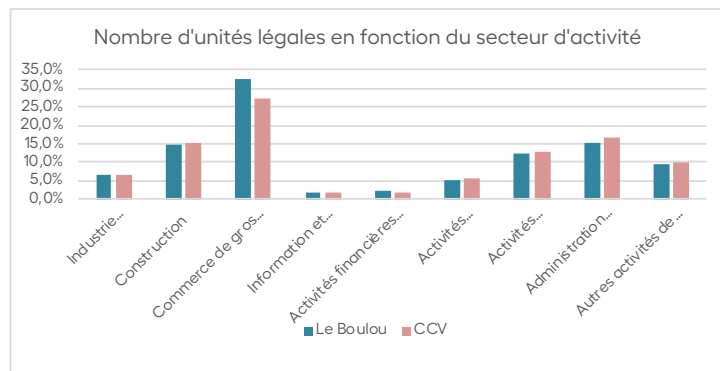
L'activité économique est développée sur le territoire. La commune de Le Boulou bénéficie d'une position géographique de choix, à 20 minutes de la frontière espagnole et de Perpignan. Cette proximité lui permet en plus de son activité avec la France de commercer avec l'Espagne. La plateforme logistique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

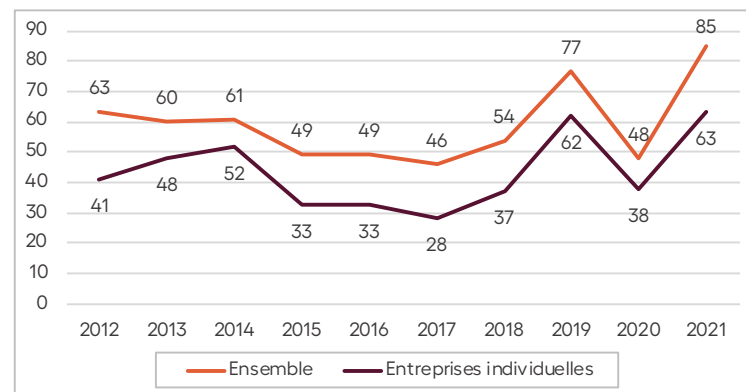
Au total, 592 établissements sont répertoriés au Boulou au 31 décembre 2020. Les secteurs d'activités les plus représentés sont le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (35%), la construction (13,5%) et l'administration publique, enseignement, santé humaine et action 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



Source : INSEE, Urban Projects

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.



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

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.

4.2.3 En Cavaillès, une zone d'activités économique attractive

La zone économique d'activités mixtes se situe au sud de l'A9 dont elle profite pour rayonner jusqu'à l'international. La ville est aussi dotée d'une ligne ferroviaire pour le transports de marchandise et d'un distriport. En tout, on recense près de 800 emplois dans la zone.

Une variété de commerces s'y retrouve. On compte quelques supermarchés comme Aldi, Leclerc, Biocoop et Lidl, des magasins d'ameublement et de décoration (GIFI), des magasins de vêtements et chaussures, un magasin de bricolage. La zone compte également trois ou quatre garages et un magasin de pneus.

Il y a peu, la ZAE s'est étendue, n'ayant plus de foncier disponible à la commercialisation.

4.2.4 un distriport dynamique proche de l'Espagne

Le distriport a été créée en 1976, il avait à l'origine la vocation d'un autoport de concentrer l'ensemble des activités obligatoires de déclarations en douane. Aujourd'hui, il s'est diversifié en plateforme économique. Géré par un syndicat mixte, le distriport est organisé en trois zones : une zone de bureaux liés à l'activité de transport et de commerces au sud de la voie ferrée, dotée d'un centre de formation GRETA, et de divers commerces, une autre de déchargement et de stockages de camions et de containers rail-routes donnant sur le quai ferroviaire et enfin une zone de stockage de marchandises industrielles, comprenant un entrepôt. Depuis quelques années, le parc de stationnement est doté de panneaux photovoltaïques.

4.2.5 Le thermalisme

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

Localisation des principales activités économiques du Boulou

Légende

-  Périmètre du projet
-  Périmètre de la ZAE
-  Tracé de la navette
-  Arrêts de bus liO



Source : Google street map

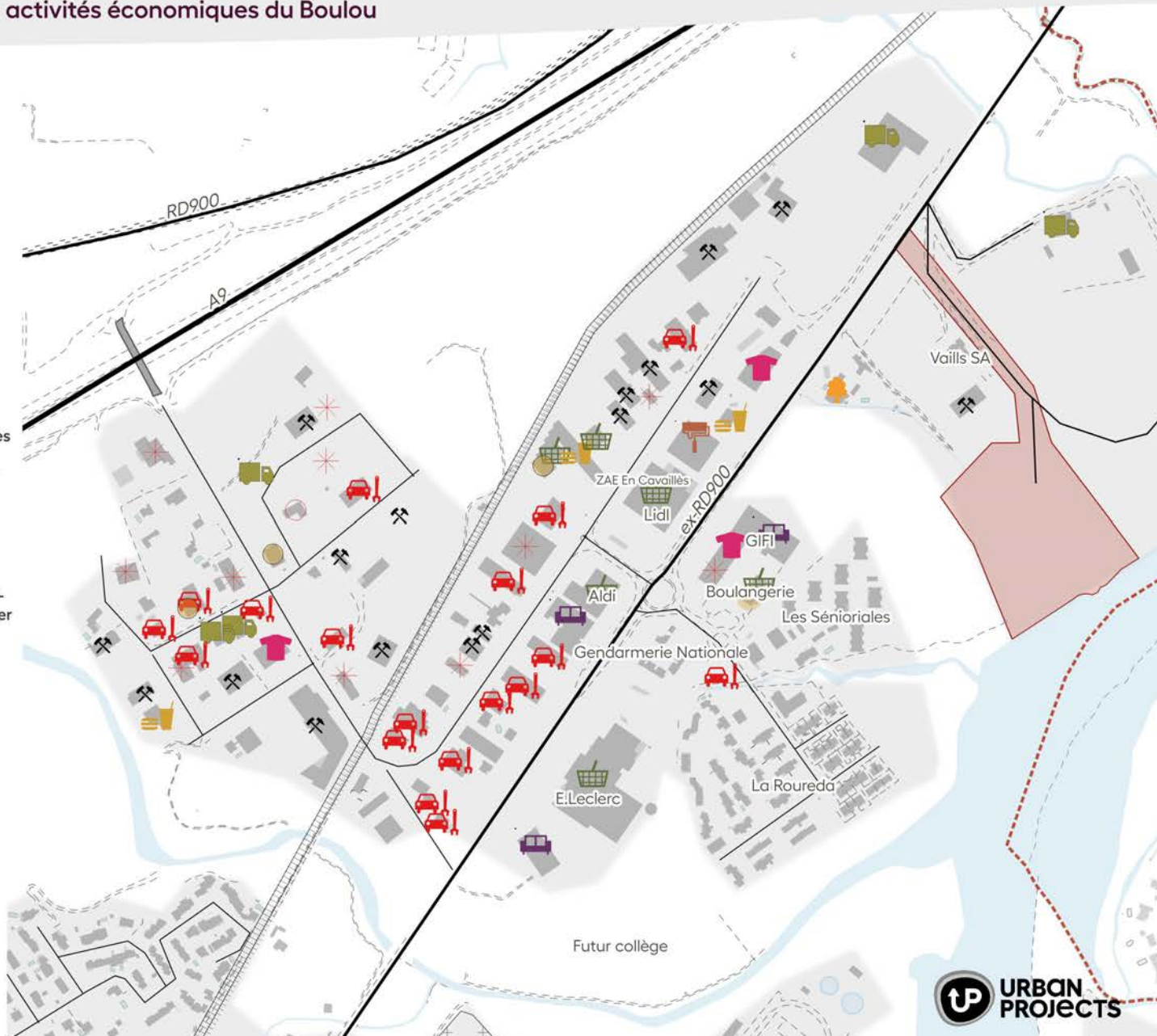
Source : Google street map



Localisation des principales activités économiques du Boulou

Légende

- | | |
|--|--|
|  Périmètre du projet |  Immobilier |
|  Artisanat |  Paysagisme-Piscine |
|  Automobile |  Restauration |
|  Banque-Assurance |  Santé |
|  Boucherie |  Services à la personne |
|  Boulangerie-Pâtisserie |  Services aux entreprises |
|  Caveau viticole |  Tabac-Pressé-Cigarette |
|  Coiffure-Esthétique |  Vétérinaire |
|  Commerce alimentaire |  Ameublement-électroménager |
|  Divers |  Bricolage-Jardinage |
|  Fleuriste |  Transport-logistique |
|  Habillement | |



5. Analyses de la consommation d'espace et de la densification

5.1 L'évolution urbaine du Boulou

5.1.1 L'historique du développement urbain du Boulou

Le cœur urbain du Boulou s'organise de manière concentrique autour de l'église Sainte-Marie par la rue du Château qui devient la rue des Remparts. La rue Neuve et la place de l'Ancienne Mairie amène une coupure entre ce centre et le faubourg, toujours orienté autour de l'église par un jeu de rues rayonnant depuis l'église comme la rue de l'Évolution Sociale, la rue Arago, la rue des Écoles. Ce tissu très dense, datant d'avant 1950, présente peu d'espace libre, on observe cependant par photographie satellite des cœurs de parcelles végétalisés.

Le processus d'urbanisation de la commune s'est rapidement étendu autour du centre-bourg par la construction de maisons individuelles. En effet, la commune du Boulou connaît une forte attractivité de part sa situation de carrefour entre l'Espagne et les Pyrénées d'un côté et la France de l'autre faisant de la commune un lieu d'échange transfrontalier. Dans un premier temps, l'urbanisation s'est installée le long de l'Avenue Maréchal Foch, de l'Avenue d'Espagne et de la rue Jean Baptiste Bousquet. Les bâtiments de l'usine de bouchons Trescases, datant de la première moitié du 20^e siècle témoignent de l'attrait économique de la commune. La ville s'est peu à peu étendue entre l'autoroute et le Tech d'un côté et vers l'est de l'autre. Elle s'est ensuite déplacée de l'autre côté de la rivière du Tech et un peu plus sur le massif des Albères.

Les autres extensions se sont organisées au gré des opportunités foncières reliant ou tentant de relier les différents axes existants.

Aujourd'hui, l'étude du tissu montre que les extensions des années 1960-2000 ont conduit à une consommation foncière conséquente offrant un parcellaire diffus mais rarement ou très occasionnellement aéré.

5.1.2 La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La loi Climat et Résilience est entrée en vigueur le 22 août 2021 et publiée le 24 août 2021 au Journal Officiel. La loi prévoit tout particulièrement de réduire la consommation d'espace pour atteindre le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. L'atteinte de cet objectif doit se faire par étape dont la première consiste à diviser par deux la consommation d'espace agricole, naturel et forestier par rapport à celle observée sur les 10 années précédents la promulgation de la loi.

Au regard de la loi, la consommation d'espace correspond aux nouveaux espaces urbanisés, qu'ils soient en extension d'urbanisation ou densification (dents creuses), qu'elle soit liée à l'habitat, aux activités, aux équipements ou au voiries.

Différentes analyses sont présentées ci-après :

- Le type de consommation d'espace : en extension ou en densification ;
- La vocation des espaces consommés : habitat, activités, équipements ;
- La nature du sol consommé : agricole, naturel, forestier...

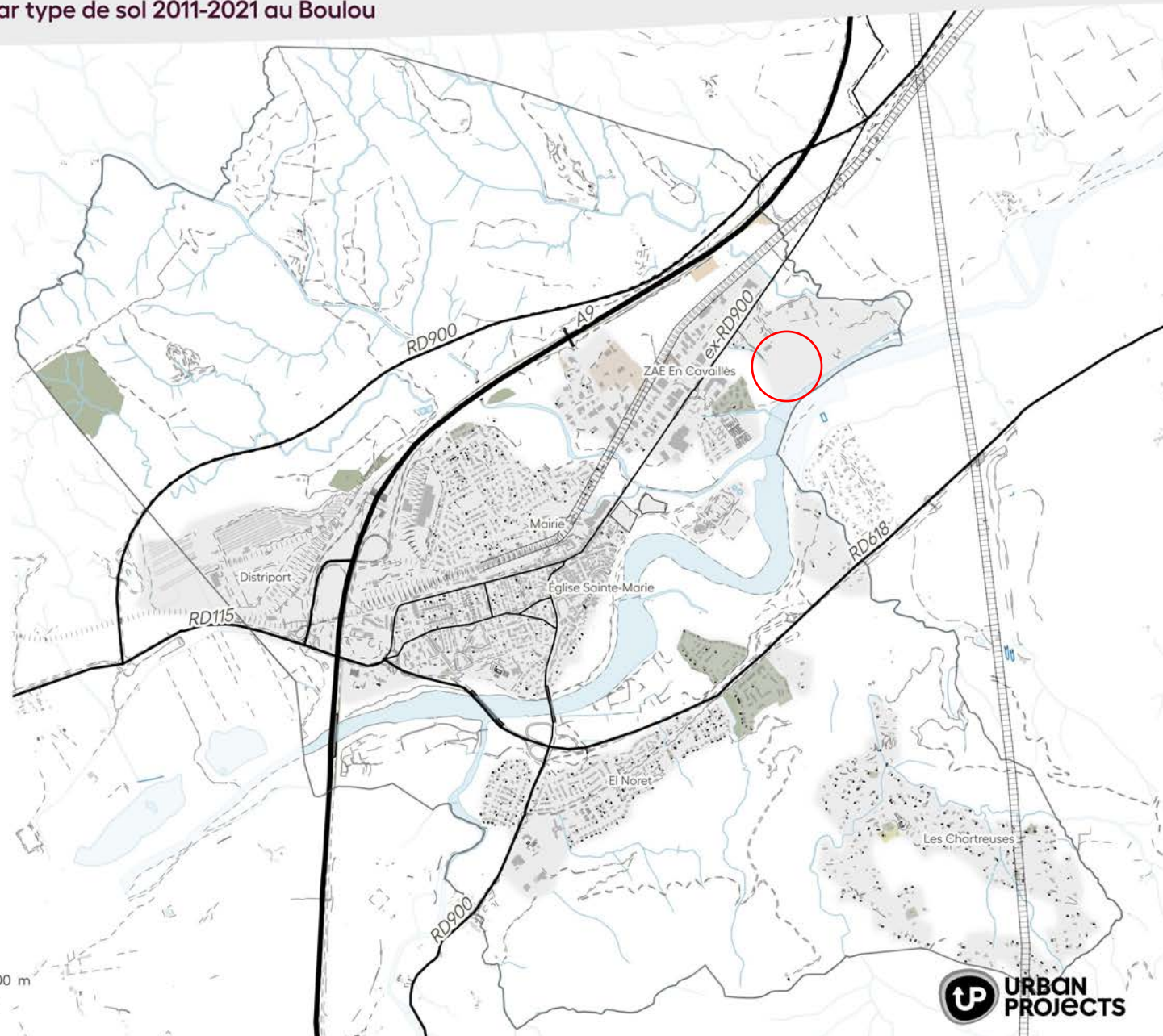
Il en ressort les données dans le tableau ci-dessous.

Consommation d'espace de 2011 à 2021 (en ha)				
	Agricole	Naturel	Forestier	Total
Extension	4,52	15,2	0,42	20,14
Densification	0,65	1,04	0	1,69
Autre	1,18	16,9	0	18,08
Total	6,35	33,14	0,42	39,91
Logements	0	16,2	0,42	18,69
Activités	5,15	0	0	3,08
infrastructures routes et autre	1,2	16,94	0	18,14
Équipements	0	0	0	0
Total	6,35	33,14	0,42	39,91

Consommation d'espace par type de sol 2011-2021 au Boulou

Légende

- Naturel
- Agricole
- Forestier



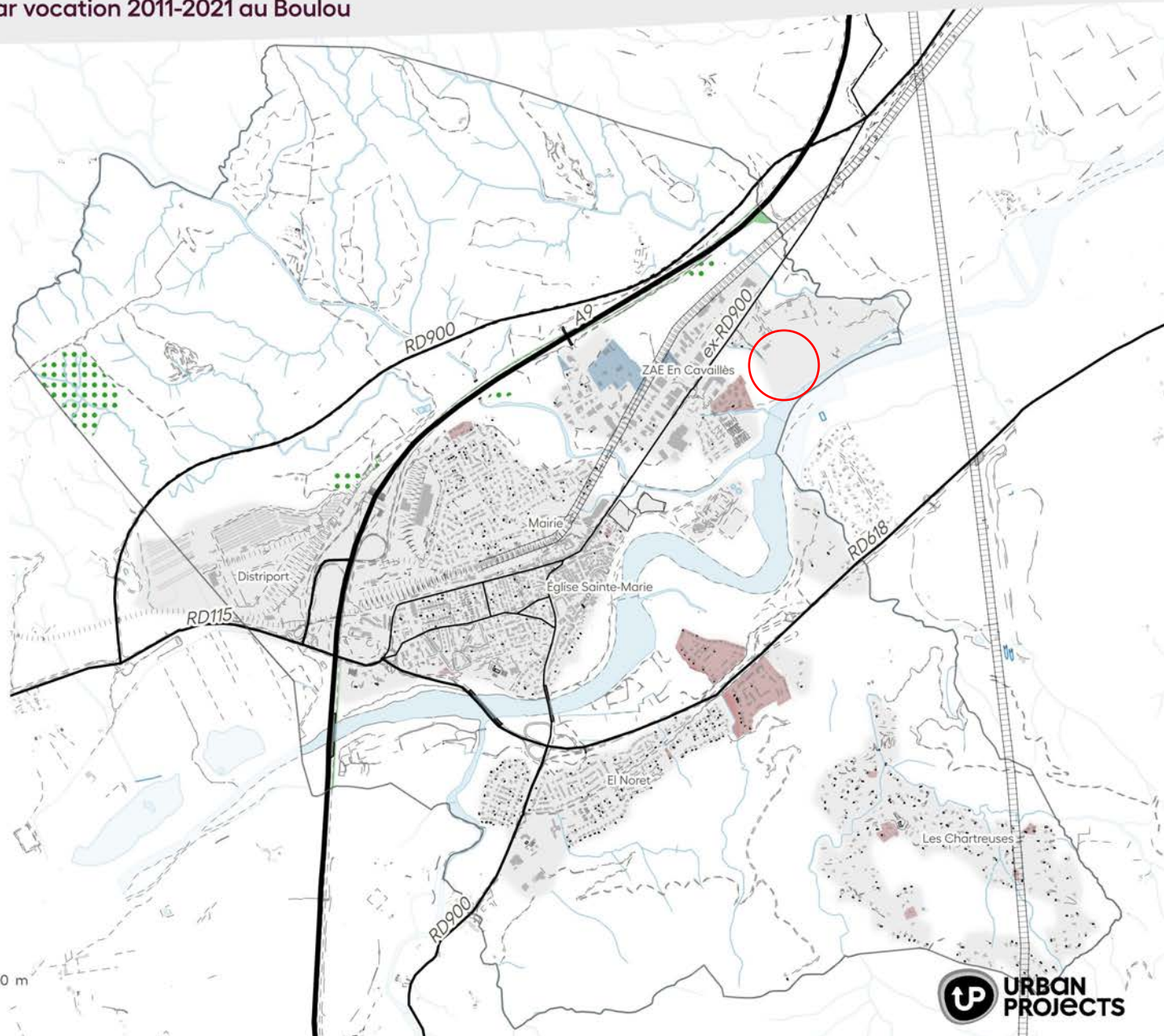
0 500 1000 m



Consommation d'espace par vocation 2011-2021 au Boulou

Légende

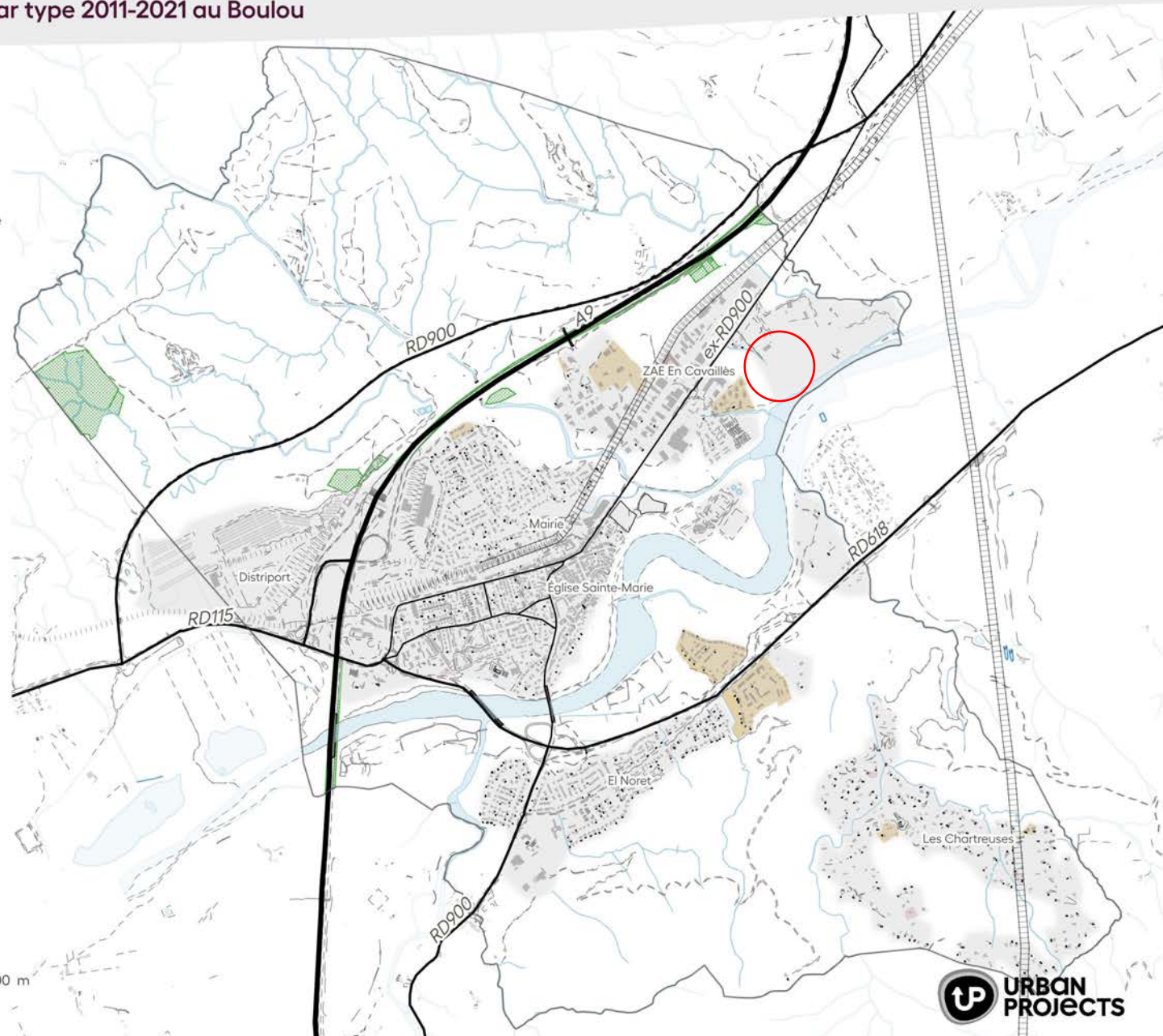
- Activité
- Autre
- Équipement
- Logement
- Route



Consommation d'espace par type 2011-2021 au Boulou

Légende

- Autre
- Densification de terrain nu
- Densification en division parcellaire
- Extension



5.2 L'étude des capacités existantes dans le tissu bâti

L'étude porte essentiellement sur les tissus récents qui renferment encore quelques capacités constructibles contrairement aux tissus anciens qui sont peu aérés et densément bâtis. Les potentiels sont évalués au regard de l'accessibilité, des contraintes topographiques, de l'intégration dans le tissu environnant (densité équivalente ou légèrement supérieure), de l'occupation et l'organisation de l'espace existantes ou potentielles et de la présence de boisements significatifs à maintenir et valoriser.

L'analyse permet de mettre en évidence les potentiels dans le tableau ci-dessous.

Les espaces de sous-densité correspondent à des parcelles bâties de grande superficie dont l'organisation des constructions, accès et installations permet encore une constructibilité


Les espaces en dent creuse correspondent à des parcelles non bâties insérées dans le tissu urbain, soit en lotissement (opération d'aménagement d'ensemble) soit hors lotissement.

La trame verte urbaine correspond à des espaces paysagers ou écologiques dans le tissu bâti pour lesquels il convient de mettre en place une protection particulière dans le PLU afin de préserver l'équilibre urbain et paysager du village, mais aussi la qualité du cadre de vie.


	Dent creuse hors lotissement		Dent creuse en lotissement		Sous densité	
	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre
Habitat	9,15	70	1,39	52	3,3	47
Activités	3,27	9	2,03	17	0	0


Potentiel de densification sur Le Boulou

Légende


 Zone inondable


Potentiel urbain


 Dent creuse activité
(en lotissement)

 Dent creuse activité
(hors lotissement)

 Dent creuse habitat
(en lotissement)

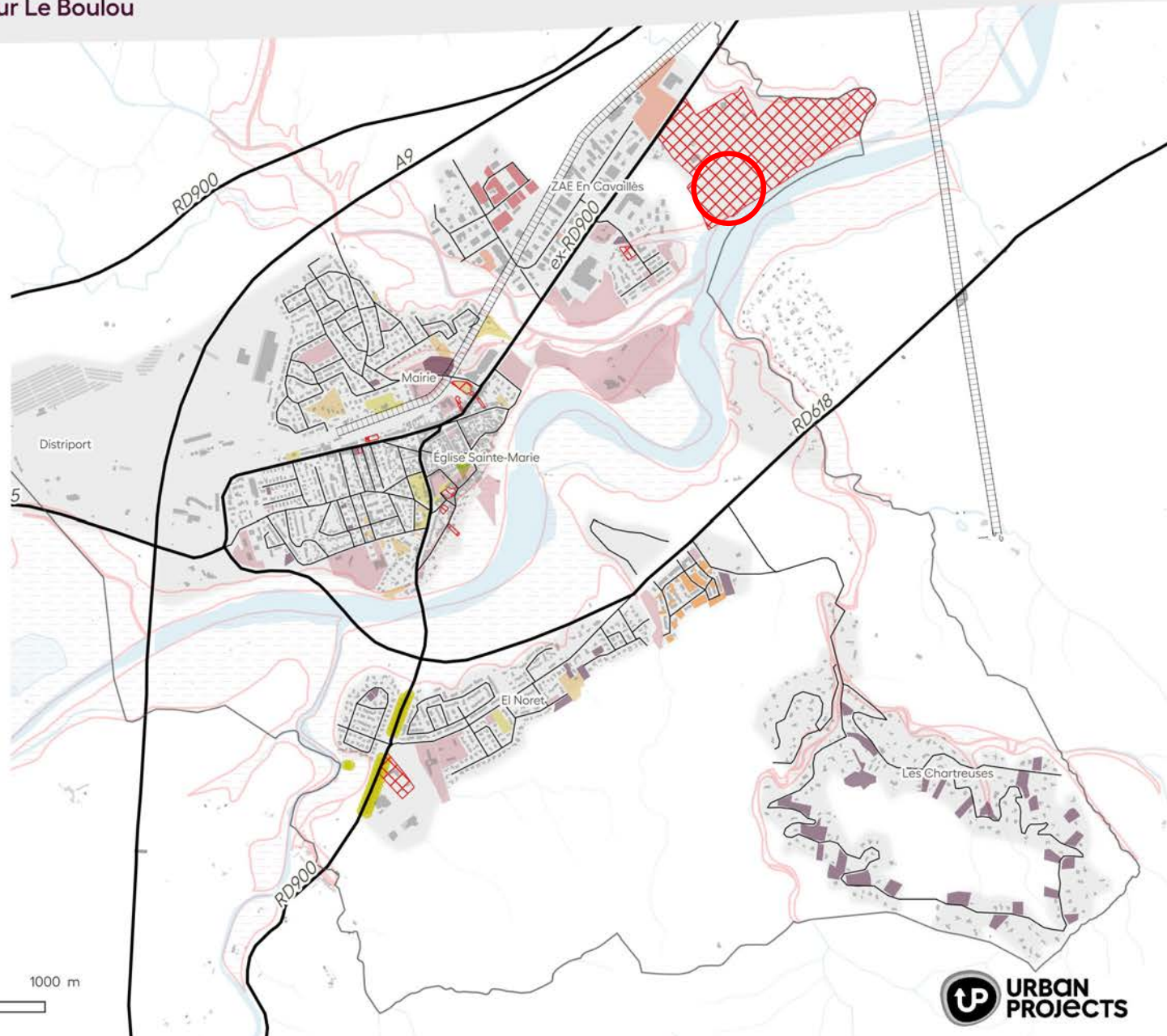
 Dent creuse habitat
(hors lotissement)

 Équipement, espace et
ouvrage public majeur

 Trame verte urbaine
/ Nature en ville

 Renouvellement urbain
potentiel (habitat)

 Sous densité habitat



6. Le Boulou au sein des documents cadre de rang supérieur

6.1 Le SRADET Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) 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.

6.1.1 Les ambitions du SRADET sur l'accompagnement des dynamiques sur le territoire

L'inscription des territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales.

Le SRADET vise ainsi, en écho au Plan Montagne, à assurer partout un socle de services de proximité (social, santé, culture, sport...) et le désenclavement des espaces (mobilités, réseaux numériques). Il importe également de développer les économies rurales et montagnardes et d'accompagner leur adaptation à la transition énergétique et écologique (notamment l'agriculture et le tourisme).

Le développement d'un maillage équilibré du territoire et de nouvelles coopérations.

Un rééquilibrage vertueux, limitant l'impact sur le foncier et la biodiversité, implique de conforter les territoires d'équilibre et les centralités locales (définies par les territoires) par l'implantation des projets structurants, des équipements et services. Le rééquilibrage passera également par davantage de coopérations et de solidarités territoriales, de tous types et à toutes les échelles, à l'appui des espaces de dialogue qui seront animés par la Région dans le cadre de l'Assemblée des Territoires. Trois règles traduisent ces objectifs. D'une part, les territoires devront adapter leur stratégie d'accueil de populations à l'ambition de rééquilibrage régional (inflexion de la croissance démographique des deux espaces métropolitains, amélioration des capacités d'accueil dans les espaces hors métropoles) et veiller à un meilleur équilibre population-emploi. D'autre part, ils sont encouragés à développer de nouvelles coopérations dans des domaines aussi divers que la mobilité, les ressources naturelles, l'agriculture ou encore l'aménagement économique.

6.1.2 Les ambitions du SRADET sur les offres de mobilités, logements, services adaptés aux besoins

À cet effet, le SRADET énonce des objectifs et des règles dans ces trois domaines :

- En matière de mobilité, il s'agit de favoriser l'accès à des services performants de mobilité en tous points du territoire régional, notamment en assurant les articulations entre les différents réseaux (service public régional IiO, réseau national ferroviaire et réseaux urbains).
- Concernant les services de proximité, il est préconisé de privilégier leur implantation dans les centres villes et cœurs de villages et d'encourager la mutualisation et la polyvalence des équipements. La Région demande ainsi aux territoires de localiser préférentiellement les projets d'équipements et de services dans les centralités (maillage), à proximité des pôles d'échanges multimodaux et dans les lieux accessibles en transports en commun ou desservis par une solution alternative à l'autosolisme.
- En termes d'habitat, une priorité forte est donnée à la diversification de l'offre de logement (en particulier logement des jeunes et logement social). C'est dans cette optique que tous les territoires devront se doter de stratégies adaptées à la diversité sociale et aux besoins locaux.

6.1.3 Les ambitions du SRADET en matière d'aménagement territoire

Le SRADET fixe un objectif ambitieux : « 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* ».

6.1.4 Les ambitions du SRADET en matière d'énergie

En parallèle de l'objectif d'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2040, le SRADET 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 SRADET 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).



6.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin et est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE cours sur la période 2022-2027.

En France métropolitaine, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a d'abord désigné (dans les années 1990) le document de planification ayant pour objet de mettre en œuvre les grands principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE sert de cadre général à l'élaboration des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour des cours d'eau et leurs bassins versants ou des systèmes aquifères particuliers à plus petite échelle.

Le SDAGE édicte neuf orientations fondamentales :

- N° 0 : Adaptation au changement climatique : faire face à l'augmentation des précipitations, des risques d'érosion et de submersion marine, la biodiversité sera affectée, augmentation de la température de l'eau (problèmes sanitaires) ;
- N° 1 : Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- N° 2 : Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- N° 3 : Enjeux économiques et sociaux : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- N° 4 : Gestion locale et aménagement du territoire : renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- N° 5 : Lutte contre les pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- N° 6 : Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides : préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- N° 7 : Equilibre quantitatif : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- N° 8 : Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Les priorités du SDAGE sont en cohérence avec le contexte climatique actuel :

- Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique
- Garantir des eaux de qualité, préservant la santé humaine
- Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
- Restaurer les cours d'eau et réduire le risque d'inondation
- Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité

En outre, le projet de pôle de vie sénior doit répondre aux exigences du SDAGE telles que :

- Les projets doivent appliquer de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser ». Le projet doit constituer, par sa nature et ses modalités de mise en œuvre, la meilleure option environnementale permettant de respecter les principes évoqués aux articles L. 211-1 (gestion équilibrée et durable de la ressource en eau) et L. 212-1 du code de l'environnement (objectifs du SDAGE relatifs à l'atteinte du bon état des masses d'eau. (Disposition 2-01)
- De même, les impacts des projets sur les milieux aquatiques doivent être évalués et suivis (Disposition 2-02). Ces suivis concernent les éléments biologiques, physico-chimiques, et hydromorphologiques. Suivant l'intensité des impacts, les éléments de suivi peuvent être adaptés.
- Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) doivent être compatibles avec cet objectif. Ce principe est par ailleurs un des fondements de l'élaboration des PPRI (article L. 562-8 du code de l'environnement).
- En milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises afin de limiter le ruissellement à la source : limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ; favoriser l'infiltration des eaux de toitures, favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...) ; préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion.

6.3 Le SAGE et le PGRE du Tech

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Tech et des fleuves côtiers des Albères a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2017. Il énonce les priorités à retenir, en tenant compte :

- de la protection du milieu naturel aquatique ;
- des nécessités de mise en valeur de la ressource en eau ;
- de l'évolution prévisible de l'espace rural ;
- de l'environnement urbain et économique ;
- de l'équilibre à assurer entre les différents usages de l'eau ;
- et des contraintes économiques.

Les principaux objectifs qui concernent le projet de pôle de vie sénior et le Boulou sont :

- Mettre en synergie la sécurité des personnes et le fonctionnement des milieux aquatiques;
- Restaurer et entretenir les cours d'eau et les ripisylves en tenant compte des enjeux sécuritaires;
- Connaître, préserver et restaurer les zones humides ;
- Réduire les pollutions des rejets urbains et domestiques pour améliorer la qualité de l'eau et rendre possible certains usages;

6.4 Le PGRI Rhône-Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le PGRI a pour but de définir des objectifs appropriés en matière de gestion des risques d'inondation pour les zones répertoriées en mettant l'accent sur la réduction des conséquences négatives potentielles d'une inondation pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique, et, si cela est jugé approprié, sur des initiatives non structurelles et/ou la réduction de la probabilité de survenance des inondations. Cinq grands objectifs sont définis :

- N°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- N°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations (...);
- N°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- N°4 : Organiser les acteurs et les compétences ;
- N°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

La disposition D1-3 engage à « *ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risques* ». Les choix opérés dans le projet de pôle de vie sénior tiennent compte de la vulnérabilité aux risques inondation. Le site de projet se situe hors d'une zone à risque définie au Plan de Prévention des Risques inondation ou à l'Atlas des Zones Inondables et n'est donc pas concerné par des mesures restrictives.

La disposition D2-4 encourage à « *limiter le ruissellement à la source* ». En effet, en milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises, notamment par les collectivités par le biais des documents et décisions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval. La limitation du ruissellement contribue également à favoriser l'infiltration nécessaire au bon rechargement des nappes.

Aussi, en complément des dispositions du SDAGE, il s'agit, notamment au travers des documents d'urbanisme, de :

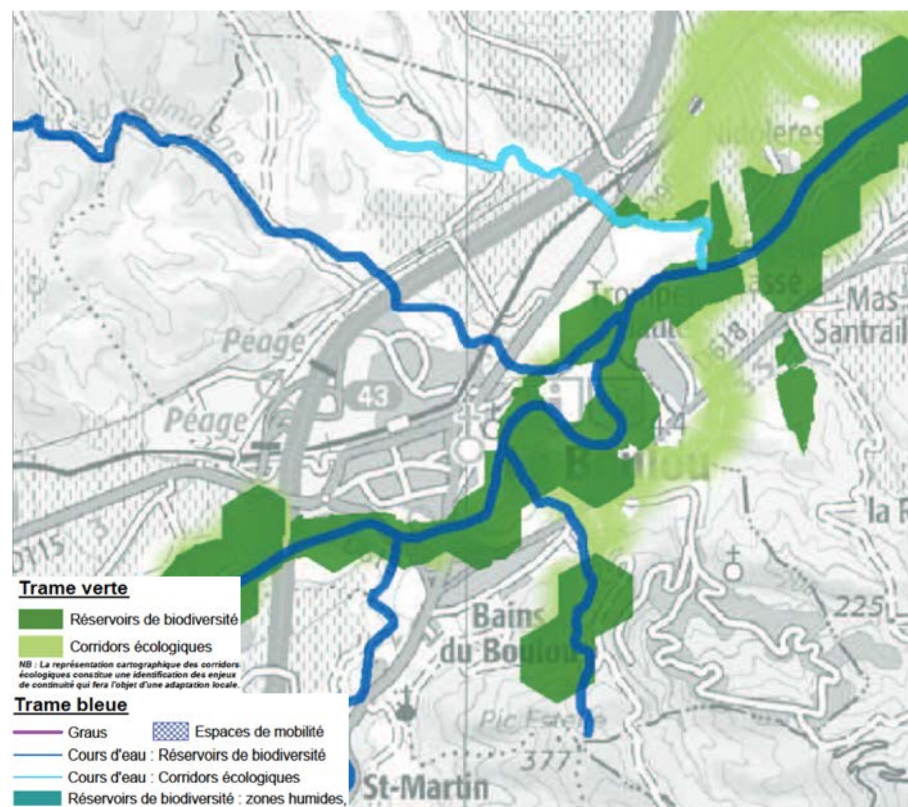
- limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ;
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux ;
- favoriser le recyclage des eaux de toiture ;
- favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...)
- maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ;
- préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion et l'aggravation des débits en période de crue ;
- préserver les fonctions hydrauliques des zones humides ;
- éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons dits secs qui sont des axes d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement.

6.5 Le SRCE Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Languedoc-Roussillon (SRCE) a été approuvé le 23 octobre 2015.

Le Boulou est concernée par la présence de deux réservoirs de biodiversité :

- Trame bleue : Le Tech et ruisseaux attenants (La Valmagne, Correc Del Mallo), des cours d'eau à réservoirs écologiques
- Trame verte : corridor boisé de Le Tech et ruisseaux attenants.



Trame verte et bleue sur le territoire du Boulou
Source : SRCE Languedoc-Roussillon

6.2 Le SCoT Littoral Sud

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 Illibéris 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.

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.

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.

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.

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.



Protéger les milieux d'intérêt écologique...

- ... prioritaires (réservoirs de biodiversité)
- ... secondaires (autres milieux d'intérêt écologique)

Sauvegarder les zones humides...

- ... reconnues
 - ... potentielles
- (délimitation indicative, à préciser et à compléter)

Assurer la protection des espaces naturels et boisés

Préserver les espaces de nature ordinaire...

- ... agricoles
- ... boisés ou naturels (hors milieux naturels d'intérêt écologique)

↔ **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**

↔ **Respecter voire restaurer les continuités écologiques terrestres**

— **Préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux, supports de la trame verte et bleue**



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

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



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 et l'habitat social avec une meilleure cohésion entre espaces urbains existants et en devenir. En terme d'habitat, le SCoT impose la diversification des formes urbaines et des tailles de logements pour favoriser la diversité sociale et générationnelle. La commune du Boulou répond à cet objectif et doit construire 40% de ses besoins en logement en collectifs. De même, Le Boulou est tenue d'intégrer 20% de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale.

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.

La seconde orientation sur l'organisation et la structuration des zones urbaines a pour objectif d'adapter le tissu urbain en cohérence avec les points de transports collectifs. Le développement urbain doit se faire en priorité sur les secteurs desservis par les transports en commun sous une forme de mixité urbaine et en densifiant.

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.

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.

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.

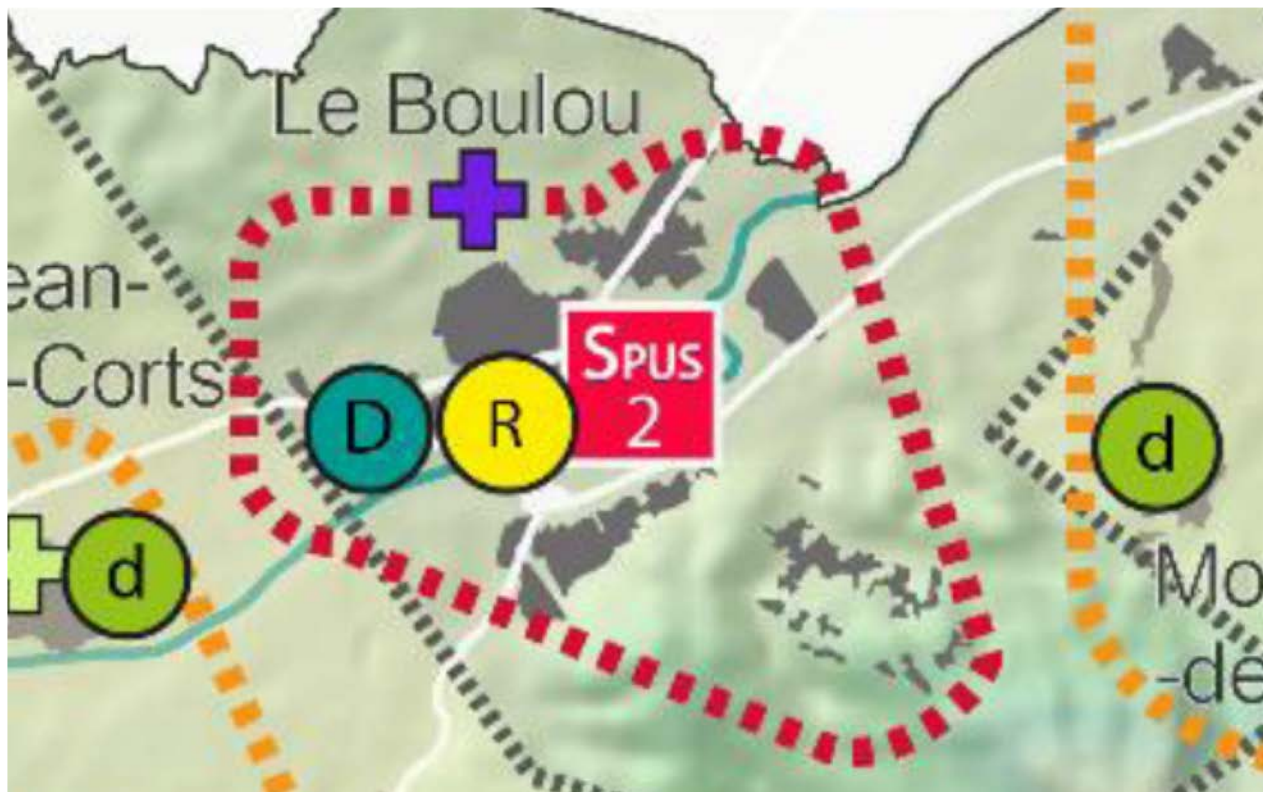
Le Boulou n'est pas concerné par la loi Littoral et la loi Montagne

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





Optimiser et restructurer les espaces urbanisés

Espace privilégié de reconquête urbaine

- construire un volume minimum de logements en dents creuses
- contribuer à l'objectif global de comblement des dents creuses
- organiser la ville littorale (objectifs sur le parc touristique)

- mobiliser un volume minimum de logements dans le parc vacant



Organiser le développement urbain

Territoire privilégié d'un urbanisme maîtrisé et solidaire

Densifier les extensions urbaines

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

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 la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les formes urbaines

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

Promouvoir un urbanisme de projet

Espace privilégié d'un développement urbain durable

- Secteur de Projet Urbain Stratégique (SPUS)
Elne : 1 « Les Mousseillous »
Le Boulou : 2 Olivèdes del Pilar-Pla de Molas
Argelès-sur-Mer : 3 Entrée de ville
4 Port-quartier/port-jardin

- quartiers gare

esp

Sources : IGN BD Topo©2015, ASTER GDEM, OCS GE IGN 2015, AURCA 2020. Réalisation : AURCA/février 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

6.7 Le PCAET de la Communauté de Communes du Vallespir

La Communauté de communes du Vallespir s'est munie d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour la période 2019-2025. Il a pour objectif, par des actions concrètes de :

- Atténuer et s'adapter au changement climatique;
- Maîtriser la consommation énergétique;
- Et Développer les énergies renouvelables.

Le PCAET de la CCV se compose de 5 orientations stratégiques, de 18 axes opérationnels et de 43 actions.

La première orientation stratégique s'intitule « Vers une collectivité exemplaire et proactive ». Elle se décline en quatre axes notamment un sur l'amélioration des mobilités durables qui se concrétise par l'action de mise en œuvre du Schéma de Mobilités Durables de la CCV. Il est aussi question de la réduction de consommations d'énergie du patrimoine public et de garantir la mise en œuvre concertée du PCAET.

La seconde orientation stratégique concerne la mobilité « décarbonée » par le développement des mobilités douces, l'encouragement aux déplacements collectifs et la limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux transports des biens et des personnes. L'orientation présente quelques actions phares comme le renforcement de l'attractivité de la véloroute ou encore la favorisation du transport de marchandises par voie ferrée. Le Boulou est directement concernée par cette action possédant une gare ferroviaire marchande.

Le PCAET aborde le sujet du bâti performant dans sa troisième orientation stratégique. Le projet de pôle de vie sénior du Boulou est concerné par cette orientation par l'axe « construire un habitat neuf durable » et son action unique de « favoriser l'émergence de quartiers durables ». De plus, la commune est soucieuse de « déployer la production d'EnR dans le bâti. ». Le projet de pôle de vie sénior sera équipé de panneaux photovoltaïques en toitures et en ombrières sur les places de parking.

La quatrième orientation stratégique se tourne vers la protection de l'activité agricole et des espaces naturels avec pour ambition de soutenir l'agriculture par la poursuite de la mise en œuvre du projet Terra Rural et d'un potentiel projet alimentaire territorial. L'orientation se tourne aussi vers le développement de la filière bois et la mise en œuvre d'un Plan Local de Prévention des Déchets.

Pour conclure, la dernière orientation est consacrée à la protection des richesses naturelles notamment sur les milieux aquatiques et forestiers (limiter l'impact des incendies). Cette orientation se traduit, entre autres, par des actions de prévention des inondations par les cours d'eau, de favorisation de la nature en ville. Elle invite aussi à prendre part à l'action en faveur de l'adaptation au changement climatique menée par le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales.

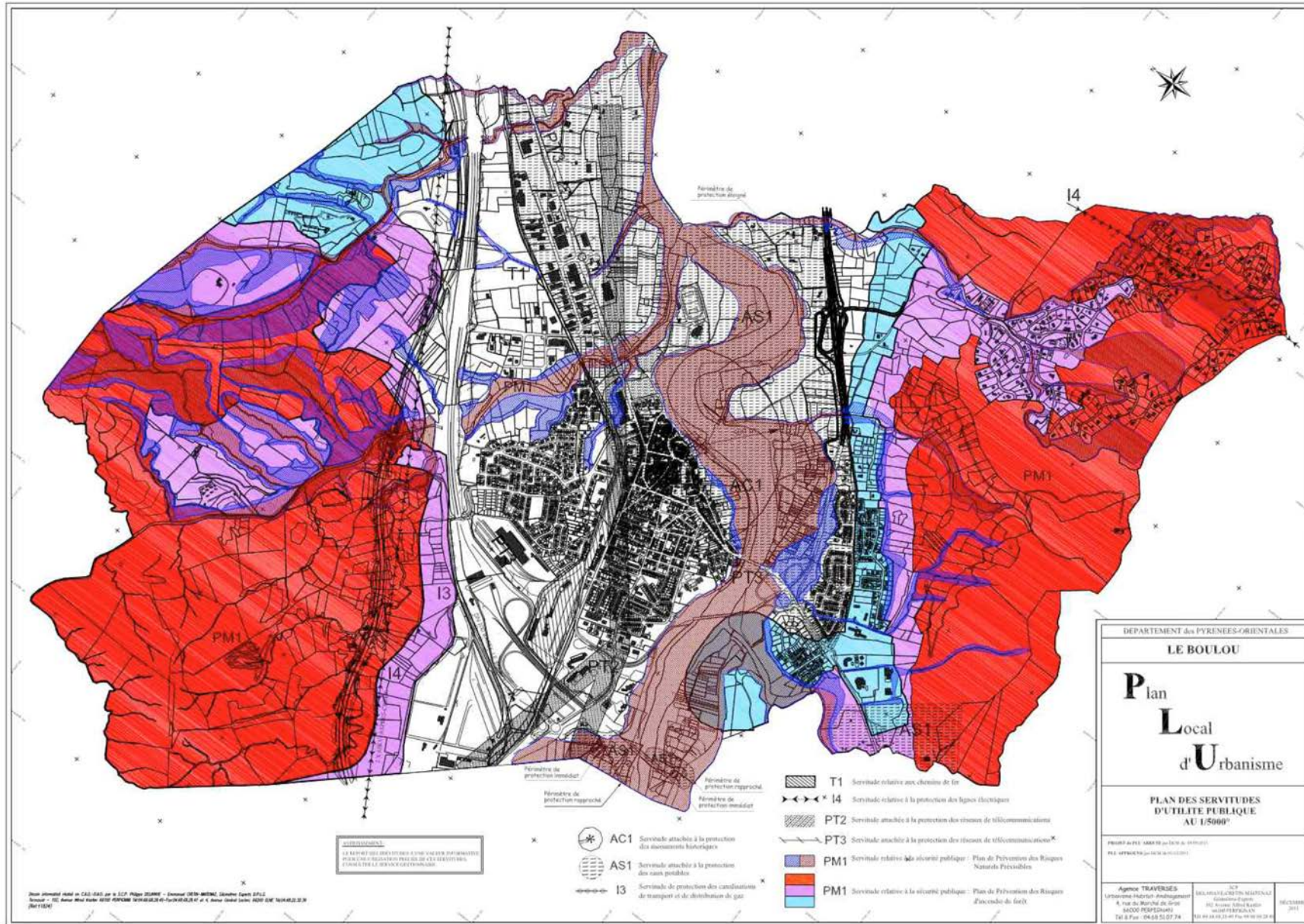
6.8 Les Servitudes d'Utilité Publique

Selon le PLU de la commune, les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune du Boulou sont :

- AS1 - servitude relative à la protection des eaux potables et minérales
 - Forage Lo Siecret alimentant l'unité de distribution Le Boulou, autorisé par DUP du 24 mars 1986
 - Forage Ortes Del Bosc alimentant l'unité de distribution Les Cluses, autorisé par DUP du 17 août 1978.
 - Une partie du périmètre de protection éloigné des forages F1 et F2 SALITA est située sur le territoire communal.
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques au titre de la loi du 31 décembre 1913
 - Le portail en marbre de l'église paroissiale classé par arrêté du 22 octobre 1910.
- I3 - Servitude I3 relative à la protection des conduites de gaz
 - la commune est traversée par la Conduite DN 100 Le Boulou-Céret et Bages - Le Boulou. Toute intervention à proximité de ces conduites doit faire l'objet d'une demande de renseignements. L'implantation des constructions devra respecter la servitude "non aedificandi" de 4.00 mètres minimum.
- I4 - Servitude relative à la protection des lignes électriques
 - La commune est traversée par la ligne électrique 63 000 volts - Aspres Céret ainsi que par la liaison électrique souterraine à 320 000 volts d'interconnexion entre la France et l'Espagne (DUP du 4 mai 2011)
- T1 : Servitude relative aux chemins de fer
 - Le territoire communal est traversé par la voie de chemin de fer Elne - Saint Jean Pla de Corts créant une servitude T1 relative à la protection des voies ferrées.

Servitude PT2 relative aux télécommunications : obstacles faisceaux hertziens

- La commune est concernée par des servitudes radioélectriques suivantes :
 - Oms / La Garrigue, n° 9532 décret du 21 mars 1990.
 - Le Boulou/ Central téléphonique n° 13167 et 13166 décret 21 mars 1990
 - Le Boulou/ Central téléphonique n° 13168 et 13165 décret 19 décembre 1990.
- Servitude PT2 relative aux télécommunications : câbles
 - La commune est concernée par le passage de différents câbles : Câble 193 le long de la RD 900; Câble 1572 Elne-Le Boulou; Câble F 406-02 Perpignan-Le Boulou
- # Servitude PM1 relative à la sécurité publique
 - La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
 - La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté Préfectoral du 28 mars 2011



Plan des Servitudes d'Utilité Publique
 Source : PLU du Boulou



7. Diagnostic du site du projet

7.1 Occupation du sol

Le site du projet est majoritairement occupé par des espaces artificialisés.

- La majorité de la surface de projet est couverte par une zone à matériaux minéraux correspondant à l'activité d'extraction de la carrière
- Les abords ouest et sud du périmètre sont occupés par une zone fortement boisée : des formations arbustives et sous arbrisseaux, des peuplements de feuillus. Le sud de la parcelle présente une zone humide

7.2 Enjeux écologiques

Le sol rocheux des carrières est fortement imprégné par l'occupation et les activités humaines. Il s'agit majoritairement d'espaces délaissés (jachères, friches...) et de quelques parcelles cultivées (vignes, culture annuelle).

Les enjeux écologiques de la zone de projet sont globalement faibles. Cependant, les parties boisées à l'ouest et au sud présentent des enjeux environnementaux fort :

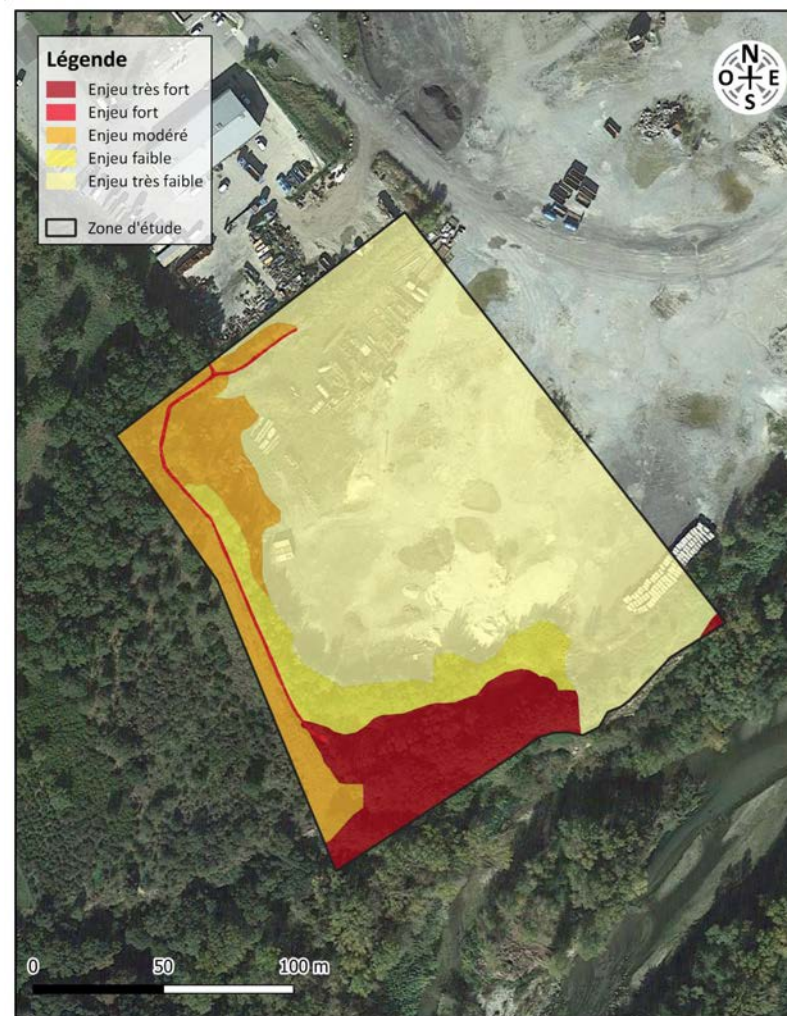
- Quelques insectes comme le grand capricorne (de la famille des coléoptères) et l'odonate (de la famille des libellules) occupent certaines poches. Les odonates comme les amphibiens vivent dans la zone humide au sud du site ;
- La partie nord-ouest du site est catégorisée comme habitat favorable aux chiroptères arboricoles ;
- Le site est un habitat favorable pour quelques reptiles comme le lézard catalan et la tarente de Maurétanie ;

En somme, les enjeux faunistiques varient ponctuellement de faible à très fort sur les parties sud et ouest. Sur la majeure partie du site, les enjeux faunistiques sont très faibles.

Une attention particulière sera prêtée dans le projet à la préservation de ces corridors écologiques.

Notons également que le site du projet est peu impacté (hormis la pointe sud) par les périmètres de protection et de préservation d'espaces naturels :

- Zone Spéciale de Conservation, directive habitat
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 1 et 2 sur la rivière du Tech et la vallée du Tech
- Plan National d'Actions concernant l'Emyde Lépreuse



Carte des enjeux environnementaux
Source : CRB Environnement



Vue sur le coin nord du site du pôle de vie sénior
Source : Urban Projects YE



Vue sur le coin nord-ouest du site du pôle de vie sénior
Source : Urban Projects YE



Vue sur le coin est du site du pôle de vie sénior. Vue sur les Albères
Source : Urban Projects YE



Vue sur le coin sud du site du pôle de vie sénior. Vue sur les Albères
Source : Urban Projects YE

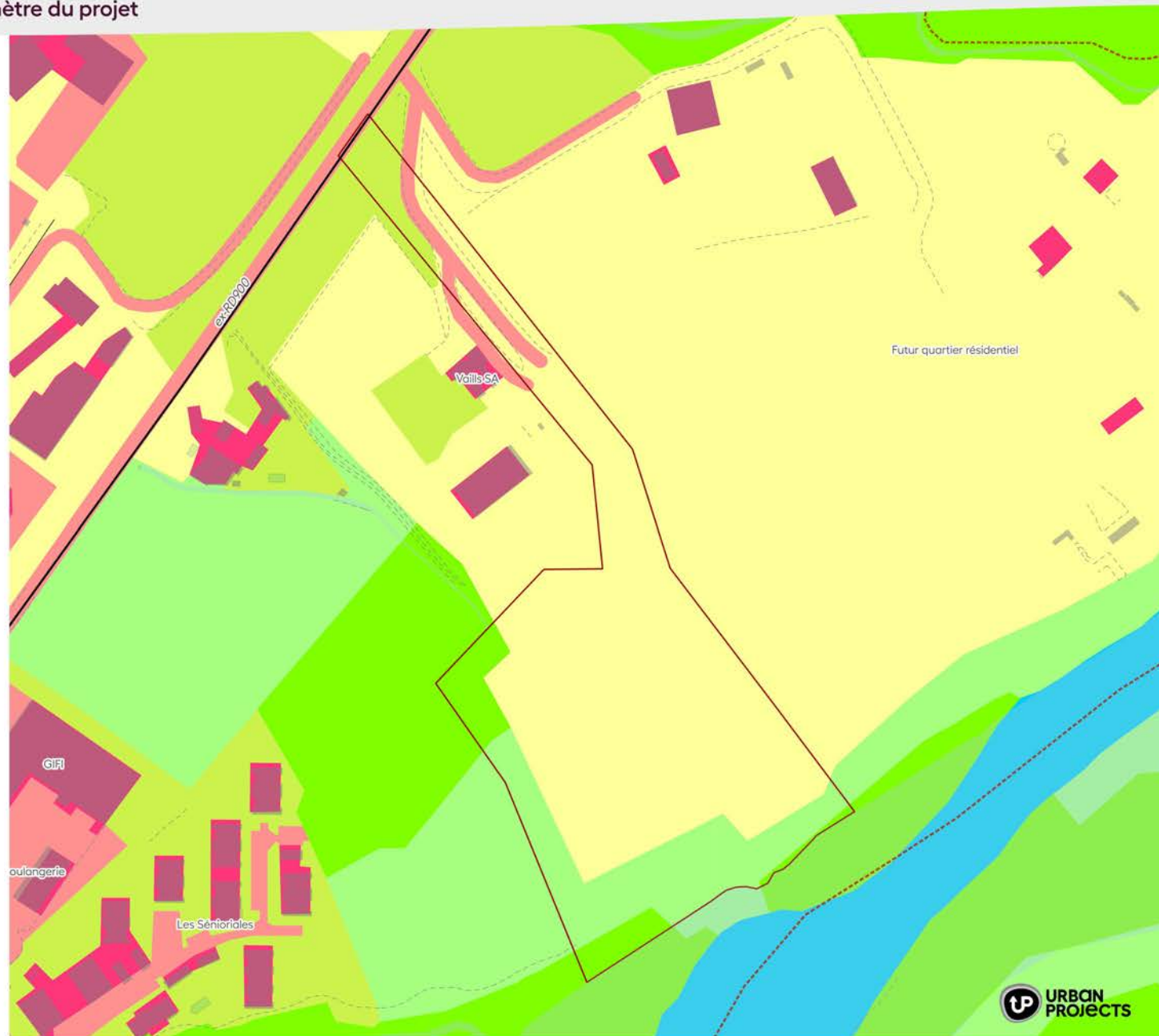
Occupation du sol sur le périmètre du projet

Légende

 Périmètre du projet

Occupation du sol (2015)

-  CS1.1.1.1 - Zones bâties
-  CS1.1.1.2 - Zones non bâties
-  CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux
-  CS1.2.2 - Surfaces d'eau
-  CS2.1.1.1 - Peuplements de feuillus
-  CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux
-  CS2.2.1 - Formations herbacées
-  CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses



Source : Urban Projects, BD OCCSOL D66, 2015

7.3 Accessibilité et déplacements

7.3.1 Les accès au site

Le site du projet est directement accessible depuis la route départementale D900 qui assure la liaison Le Boulou - Perpignan en parallèle à la A9. Le site des carrières est desservi par une seule voie d'accès « Vinyes d'en Cavallers » qui mène au siège de la société Vaills et à un parking. Cette voie dessert aussi le site du pôle de vie sénior mais de manière informelle.

7.3.2 L'accessibilité et la desserte en mobilités douces

Les accès et la desserte pour les mobilités douces sont inexistants.

7.3.3 L'accès en transport en commun

Il n'existe pas d'arrêt de transport en commun à proximité du site. La commune possède quelques arrêts tels que La Poste, le La Roureda qui sont les plus proches du site. Trois lignes desservent la commune :

- Ligne 530 – Arles-sur-Tech / Le Boulou / Perpignan ;
- Ligne 550 – Céret / Le Boulou / Argelès-sur-Mer ;
- Ligne 555 - Le Boulou / Saint-Génis-des-Fontaines.

Cependant, la position du site en entrée de ville et son développement futur le rend propice à la création d'un nouvel arrêt de transport en commun.

La navette communale s'étendra jusqu'à la résidence sénior permettant ainsi aux usagers de se déplacer dans la commune en transport en commun.



Réseau IIO, Pyrénées-Orientales
Source : io.laregion.fr

Voiries et accès au site

Légende


 Périmètre du projet

Typologie de voirie

 Liaison locale

 Liaison principale

 Liaison régionale

 Type autoroutier

Liaisons douces existantes

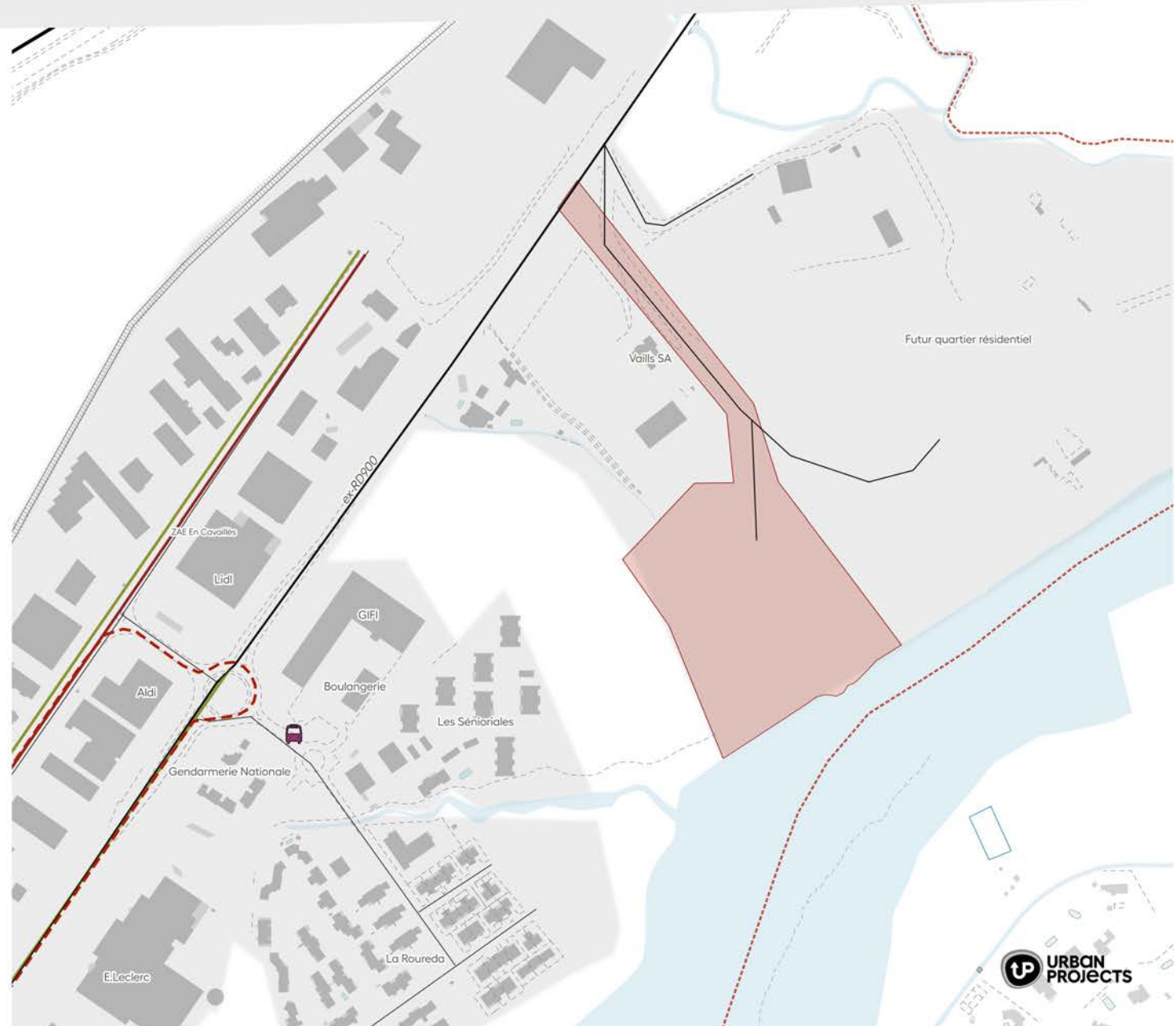
 Aménagement cyclable existant

 Cheminement piéton existant

Réseau transport en commun

 Tracé de la navette communale

 Arrêt de transport en commun IIO

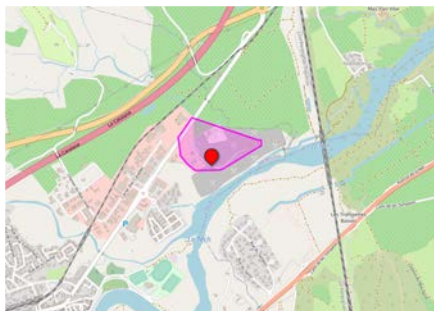


7.3.4 L'aire d'accessibilité

L'aire d'accessibilité du site du projet varie selon les modes de transport utilisés. Les isochrones ci-dessous représentent l'aire d'accessibilité depuis le projet pour un temps de trajet de 5 et 10 minutes à pied, en vélo, en transport en commun et en voiture.

A pieds, il est possible d'accéder au début de la ZAE en moins de 10 minutes. Les déplacements vélo ouvrent de plus grandes opportunités comme le centre ville. En voiture, le pôle de vie sénior est accessible en moins de 10 minutes aux communes voisines comme Brouilla et Villemolaque.

À pied – 5 minutes



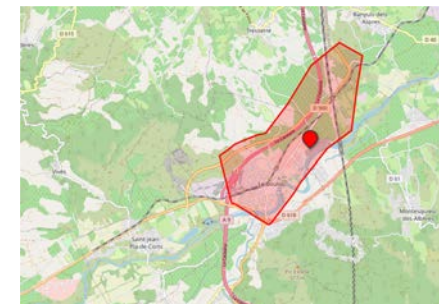
En vélo – 5 minutes



En transport en commun – 5 minutes



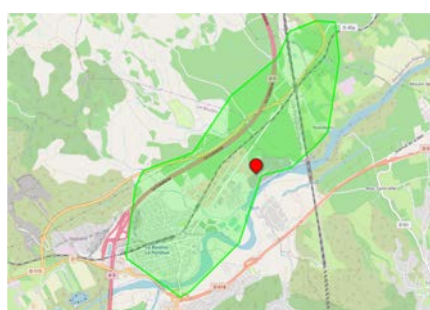
En voiture – 5 minutes



À pied – 10 minutes



En vélo – 10 minutes



En transport en commun – 10 minutes



En voiture – 10 minutes



7.4 Contexte paysager

7.4.1 Le contexte paysager du Boulou

La commune du Boulou se situe à cheval entre le grand ensemble paysager des contreforts et celui de la plaine du Roussillon, où se situe le site de la carrière. Plus largement la plaine du Roussillon se distingue par les forts reliefs qui la délimite :

« la plaine du Roussillon présente des paysages aux caractéristiques communes : faibles reliefs et aplanissement général, larges ouvertures et rareté des bois, forte présence agricole, passage des infrastructures, développement de l'urbanisation. »

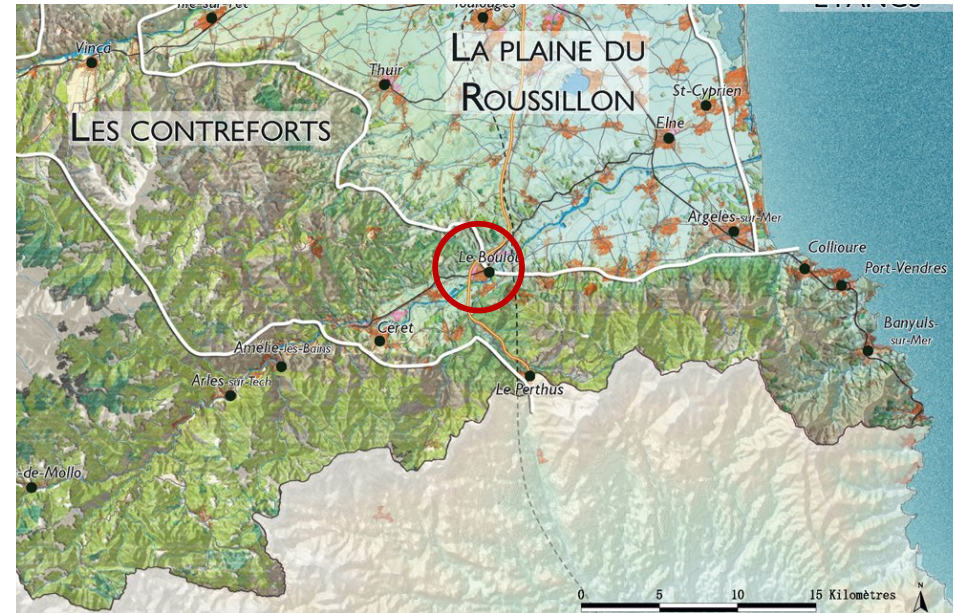
Le Boulou est aussi la porte d'entrée des contreforts et de la plaine de Céret aux portes du Vallespir :

« Les vallées du Tech et de la Têt, creusées de part et d'autre du Canigou s'élargissent avant d'atteindre la plaine du Roussillon, formant comme deux antichambres :

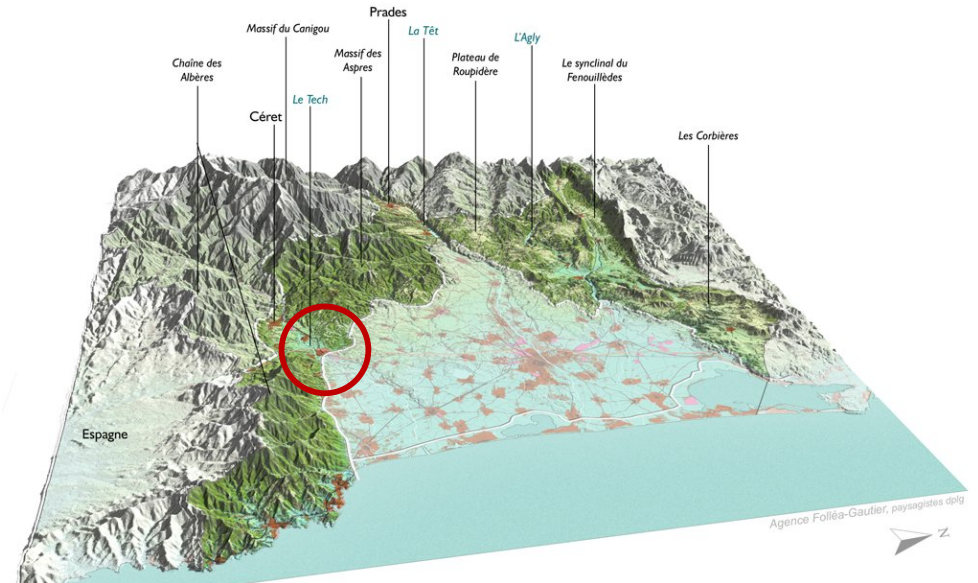
- dans le Conflent, le piémont du Canigou s'aplanit sur la rive droite de la Têt pour constituer une plaine cultivée de vergers entre Prades et Vinça,
- dans le Vallespir, la petite plaine de Céret se démarque de celle du Roussillon par un effet de seuil au niveau du Boulou. »

Niché aux creux du massif des Albères et du massif des Aspres, la commune est installée sur le piémont des massifs :

« le piémont du massif des Aspres se fond lentement dans la plaine du Roussillon constituant une zone de transition où se retrouvent quelques reliefs formant des plis séparés de vallons ; la viticulture marque ces paysages ouverts ».



Le Boulou, entre les contreforts et la plaine du Roussillon
Source : Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon



La Vallée du Tech
Source : Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon

7.4.2 Le contexte paysager du projet : un site en retrait de l'entrée de ville

Une entrée de ville paysagère

L'entrée de ville nord-est de la commune se fait par l'ex route départementale RD900. Celle-ci relie Le Boulou à Perpignan. La route est bordée de végétation abondante et peu ordonnée. Aux abords de la ville, la vue se dégage pour laisser place à de grandes emprises foncières de part et d'autre dotées de bâtiments « hangars ». D'un côté, le massif des Albères apparaît pleinement avec au premier plan un paysage dégradé par les activités de la carrière de Pradells, notamment les récents stockages de matériaux.



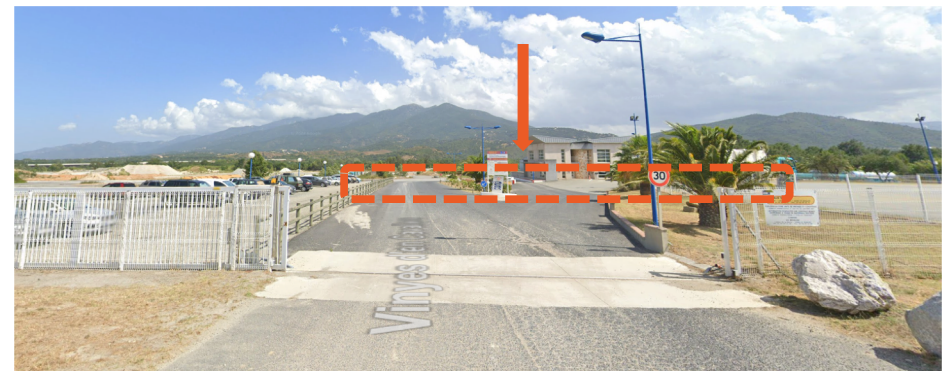
Perceptions du site depuis la D900
Source : Google Street View

Perceptions du site de la carrière Vaills depuis la D900

Le site de la carrière est le premier à être desservi depuis l'ex RD900 par l'accès nord-est. Caché par la végétation, il ne devient visible qu'à proximité de sa voie de desserte. En approchant du site, on aperçoit une végétation typique méditerranéenne dont des oliviers et lauriers roses. Le bâtiment de la société Vaills est visible depuis l'ex RD900 mais est intégré dans le paysage par un rideau végétal plus ou moins dense composé d'oliviers en tige. Le site du projet n'est en revanche pas visible depuis l'ex RD900 du fait de sa localisation en léger contrebas et de la présence d'éléments paysagers ou bâtis venant rythmer le paysage.

Perceptions du site du projet depuis l'entrée du site

Le site du pôle de vie sénior n'est pas visible depuis la D 900. Il est possible de le voir à partir du portail d'entrée, caché derrière un léger talus. Derrière le site on aperçoit la trame arborée de la rivière du Tech. La vue sur les Albères reste très prégnante depuis le site du pôle de vie sénior.



Perceptions du site depuis le portail de Vaills
Source : Google Street View

7.5 Qualité urbaine et architecturale aux abords du projet

L'entrée de ville présente de grands terrains avec ici et là des bâtiments rectangulaires imposants disposés à l'écart de la route. Ces bâtiments de type « hangars » sont souvent cernés de parkings. Le paysage prend une dimension plus urbaine au franchissement du panneau d'entrée en agglomération, notamment avec des traitements paysagers plus prononcés et une densité bâtie plus importante. Le bâti tend vers une certaine unité, à la fois sur les formes et gabarits et sur les coloris. Le siège de l'entreprise Vaills qui exploite notamment la carrière de Pradells présente une identité architecturale différente et plus qualitative : jeux de volumétries et de pleins et de vides, matériaux, coloris, etc.



Une architecture de « hangars»
Source : Google Street View



Le siège de Vaills
Source : Google Street View



Une architecture de « hangars»
Source : Google Street View



Des traitements paysagers qualitatifs en entrée de la ZAE d'En Cavaillès
Source : Google Street View

8. Présentation du projet

8.1 Le site de Pradells, une évidence au regard des autres sites explorés

8.1.1 Des motivations à requalifier la friche de Pradells

Le SCoT identifie la commune du Boulou comme « pôle structurant » au même titre que Céret, sous-préfecture des Pyrénées-Orientales. De ce fait, elle répond à des objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de création de logements importante par rapport à d'autres communes plus rurales, soit un objectif de 578 logements à construire entre 2019 et 2028 en variante basse et 766 en variante haute.

Le site de la carrière permettra de répondre à ces objectifs, dans un premier temps par le projet de logements seniors et dans un deuxième temps par la création d'un quartier d'habitation auquel sera rattaché le Pôle de vie senior dans un nouveau morceau de ville en requalification de la friche de Pradells.

De plus, le site n'est que très peu touché par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques inondations ainsi que le périmètre Natura 2000 du Tech. En d'autres termes, le site n'est pas impacté par des risques inondations et la présence humaine n'impactera pas la faune et flore des lieux sanctuarisés par Natura 2000.

La requalification de la friche de Pradells est également motivée par l'état dégradé du site et la nécessité de trouver des alternatives à la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation. Le site de Pradells, où l'activité est très nettement réduite, s'intègre dans cette volonté de favoriser le réinvestissement urbain à la perte d'espaces agricoles et naturels.

8.1.2 Le site de la carrière Vails : un potentiel de « friche » à éviter

La fonction de carrière du site devrait s'arrêter, transformant le site en « friche urbaine ». Si le site n'est pas réinvesti, ce sont 20 ha abandonnés sous forme de terrain vague ouvrant la voie à des utilisations pouvant concourir à des risques pour la préservation de l'environnement, de la biodiversité, des milieux et de la qualité des eaux telles que les décharges sauvages et les occupations illégales. L'identification du site comme futur quartier de la commune, dans lequel le Pôle de vie senior s'insérera, permettra d'éviter les occupations humaines et matérielles illégales qui pourraient perturber le bon fonctionnement de la commune et de ses habitants et altérer la qualité environnementale et paysagère du territoire.

8.1.3 Une réflexion poussée quant au choix du site

Plusieurs sites ont été explorés pour la localisation du Pôle de vie senior en cohérence avec les disponibilités de la commune.

Site 1 : Vinyes d'En Cavaillès

Le secteur de Vinyes d'En Cavaillès est situé au nord de la ZAE d'En Cavaillès, dans l'interstice entre l'autoroute A9 et la voie ferrée (transport de marchandise). Il présente de nombreux avantages parmi lesquels la proximité avec les commerces et services de la zone d'activité accessible à pied. Le développement de logement aurait permis de développer une mixité fonctionnelle dans la ZAE. Ce secteur est également facilement accessible à la fois pour les véhicules et les piétons depuis l'avenue du Général de Gaulle (ex RD900). Elle est toutefois contrainte par la voie ferrée qui impose un plus grand parcours pour rejoindre le cœur marchand de la ZAE en l'absence de traversée depuis le rond-point Modest Sabaté. Sur le plan urbain, Vinyes d'En Cavaillès est également en continuité de l'urbanisation et assure également une compacité de la tâche urbaine.

Pour autant, le développement d'un Pôle de vie senior sur ce secteur n'est pas apparu favorable et ce pour plusieurs raisons :

- La proximité immédiate de l'autoroute A9 au nord génère des nuisances sonores et de pollutions atmosphériques incompatibles avec l'habitat, qui plus est pour un public senior plus fragile ;
- L'incidence sur les paysages pourrait être significative (amendement Dupont) et aurait pu conduire à une fermeture ou dépréciation des vues ouvertes sur les Albères ;
- Des conflits d'usages pourraient se développer rapidement entre habitat et activités économiques, notamment au regard des nuisances sonores potentielles mais aussi de la fréquentation piétonne incompatible avec le passage régulier de poids-lourds ;
- Les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée, notamment la nuit, sont défavorables à la proximité de l'habitat ;
- Le secteur ne présente plus d'activité agricole significative (arrachage des vignes et plus de déclaration PAC depuis plus de 5 ans) mais présente encore un potentiel agronomique ;
- L'urbanisation de Vinyes d'En Cavaillès constitue une extension d'urbanisation et une consommation d'espaces agricoles et naturels.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.



Site 2 : La Roureda

Cette localisation, au sud du supermarché Leclerc et dans la continuité directe du lotissement est cohérente sur le plan urbain. Le site est à proximité de la ZAE et des commerces et services, plus encore le supermarché Leclerc juste au nord. Ce secteur jouxte également une zone d'habitat et des espaces naturels de grande qualité tels que le corridor écologique de la Valmagne avec ses boisements. L'accessibilité du site est assurée par le quartier résidentiel, tant pour les véhicules que les piétons. Le site est très peu visible dans le paysage du fait de sa position en seconde ligne de l'avenue du Général de Gaulle. Depuis le complexe sportif des Échards sur le rive droite de la Valmagne, le site est très peu visible : quelques toitures des constructions limitrophes se dessinent ci ou là à travers l'épais rideau végétal mais sans incidence notable. La position du site en surplomb de la Valmagne le protège également du risque inondation par débordement des cours d'eau.

Tous ces atouts ont bien été identifiés par la commune qui projette depuis 2013 la création d'un collège sur ce secteur. À l'aune de l'année 2020, la commune et le département des Pyrénées-Orientales ont validé l'implantation d'un collège sur ce secteur clef de la ville pour une mise en service à la rentrée 2026.

Ainsi, la création du Pôle de vie sénior ne peut s'implanter sur ce secteur déjà dédié à un équipement d'intérêt collectif structurant pour le territoire et porteur d'attractivité résidentielle pour les familles.

Site 3 : Les Échards

Le secteur des Échards présente de nombreux atouts et aurait pu se positionner favorablement à l'accueil du projet : facilité d'accès par tous les modes de déplacements, continuité et compacité de l'urbanisation, proximité immédiate des équipements sportifs et associatifs, proximité avec le centre-ville et ses activités économiques, cadre paysager et environnemental de grande qualité, peu de nuisances...

Toutefois, ce secteur, situé dans un méandre du Tech, présente une très forte sensibilité au risque inondation. En effet, en contrebas du plateau sportif, le site vient se loger dans le lit majeur du fleuve. En conséquence, le Plan de Prévention des Risques inondations du Boulou classe ce secteur zone rouge de risque important et y interdit toute nouvelle construction afin de protéger les biens et les personnes. Par ailleurs, le site aurait également contribué à la consommation d'espaces naturels dans la trame verte et bleue régionale et locale (SCoT Littoral Sud).

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 4 : La Rasclose – Lo Naret

Le quartier de la Rasclose, à dominante résidentielle et pavillonnaire, s'est développé entre 2021 et 2022 entre le Tech et la RD618 sur la rive droite du fleuve. Il s'inscrit d'un cadre naturel et paysager ponctué de boisements, jardins potagers et terres agricoles qui en fait un site de grande qualité, notamment pour le cadre de vie. Sa desserte et son accès sont facilités par l'échangeur de la RD618 à quelques centaines de mètres. Toutefois, ce secteur présente de nombreux inconvénients pour la création d'un Pôle de vie sénior :

- Liaisons douces insuffisantes vers le cœur de ville du Boulou et ses activités (commerces, services, équipements, lieux d'exposition...);
- Temps et distance de parcours pour accéder aux premiers commerces et services trop importants ;
- Nouvelle extension d'urbanisation entraînant une consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Une exposition aux nuisances trop importante (pollution de l'air, bruit des voies routières...);
- Une trop forte proximité avec des espaces à aléas naturels forts susceptibles de générer un risque pour la protection des biens et des personnes (incendie et inondation en particulier) ;
- Une difficulté d'intégration paysagère au regard du positionnement en frange urbaine fortement visible depuis la RD618.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.



Site 5 : Le site de la carrière de Pradells

Le secteur de la carrière de Pradells est apparu comme le dernier site potentiel pour la mise en œuvre du projet de création d'un Pôle de vie sénior au Boulou. Au bord du Tech en rive gauche, le site est en retrait de l'ex RD900 qui pénètre jusqu'au cœur de ville du Boulou depuis Perpignan en traversant les principaux espaces économiques de la commune. De ce fait, il est protégé des nuisances directes générées par le trafic routier (bruit, pollution de l'air).

Sa position en surplomb du Tech et à l'écart de boisements significatifs lui permet également d'être moins affecté par l'aléa inondation et incendie de forêt qui favorise la protection des biens et des personnes face aux risques naturels. Elle lui offre également un cadre paysager et naturel favorable à un cadre de vie de qualité et une meilleure intégration paysagères. Aussi, la position en léger contrebas du site par rapport à l'ex RD900 le rend peu visible depuis cet axe routier très fréquenté du Boulou ; l'insertion paysagère du projet en sera d'autant plus facilitée.

Le secteur de Pradells est facilement accessible depuis l'ex RD900. Le futur carrefour giratoire au droit de l'accès au site améliorera encore les conditions d'accès et de desserte à terme, cet aménagement est inscrit dans les projets de la commune et notamment dans contrat Bourg-Centre-Occitanie signé en 2021. à terme, la commune projette également de développer les liaisons douces depuis ce nouveau giratoire d'entrée de ville jusqu'au rond-point Modest Sabaté de la ZAE d'En Cavallès où s'arrêtent actuellement ces liaisons depuis le cœur de ville. Le secteur est également situé à proximité des commerces et services de la ZAE d'En Cavallès, que soit des commerces alimentaires ou d'équipement de la maison et de la personne que des services de restauration.

Le site est déjà artificialisé par les activités de carrière et de stockage de matériaux et ne présente pas d'intérêt écologique majeur à l'exception des franges du site encore à l'état naturel. Par conséquent, le renouvellement urbain de ce secteur n'aura aucune incidences sur les espaces agricoles. À l'inverse, la réalisation d'un projet d'habitat tel que le Pôle de vie sénior permettrait de renaturer certaines parties de la friche.

Aussi, notons que la commune a déjà ciblé ce secteur de la carrière de Pradells pour son développement urbain futur afin de limiter les nouvelles consommations d'espace et permettre et revalorisation paysagère et écologique de ce site dégradé. Le Pôle de vie sénior s'intégrera alors dans un quartier à dominante résidentielle disposant d'équipements et espaces publics et desservi par les voies et cheminements piétons et cyclistes.

Pour ces raisons, ce secteur a été retenu pour la mise en œuvre au projet.

8.2 Le site du projet : Faciliter la greffe urbaine de Pradells en accord avec les documents supra-communaux

La carrière de Pradells, étendue sur près de 20 ha, a vu son activité diminuée sur cette localisation. L'emprise conséquente du site est aujourd'hui une opportunité pour la commune et son développement futur. En effet, Le Boulou est bordée 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.

Le choix du site émerge en premier lieu au regard du SCoT Littoral Sud dont le DOO se positionne sur la préservation et la valorisation du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière à vocation résidentielle. Le SCoT impose alors :

« Le SCOT poursuit une double ambition : satisfaire l'accueil de population tout en réduisant relativement la consommation des terres agricoles ou naturelles que cela engendre. Pour répondre aux besoins démographiques, la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu existant; ... »

Le document précise par la suite que *« Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités doivent identifier les terrains en dents creuses et les friches urbaines et définir une stratégie foncière en fonction des intérêts stratégiques qu'elles présentent, en particulier l'accès aux fonctions de centralité en modes actifs ou en transports collectifs, et de la faisabilité en matière d'aménagement et de libération du foncier.*

En 2011, le PADD de la commune avait déjà identifié le site de la carrière comme *« espace urbanisé à dominante activités et tourisme »*. Le site étant toujours en activité à l'époque de l'élaboration du PLU, le PADD ne l'a pas marqué comme friche. Cependant, il énonce dans sa première orientation un principe de diversification de l'habitat permanent où il impose de :

- *« Permettre la densification des zones urbaines existantes dans la mesure du possible »*

La carrière étant considérée comme espace urbanisé, elle rentre dans le cas de figure présenté par le PADD et doit être exploité afin de limiter l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

8. Présentation du projet

8.1 Le site de Pradells, une évidence au regard des autres sites explorés

8.1.1 Un site à potentiel aux vues du SCoT et du PLU

La carrière de Vaills, étendue sur près de 20 ha, a vu son activité diminuée sur cette localisation. 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 Vaills, les emprises foncières de cette qualité sont donc rares au Boulou.

Le choix du site émerge en premier lieu au regard du SCoT Littoral Sud dont le DOO se positionne sur la préservation et la valorisation du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière à vocation résidentielle. Le SCoT impose alors :

« Le SCOT poursuit une double ambition : satisfaire l'accueil de population tout en réduisant relativement la consommation des terres agricoles ou naturelles que cela engendre. Pour répondre aux besoins démographiques, la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu existant; ... »

Le document précise par la suite que *« Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités doivent identifier les terrains en dents creuses et les friches urbaines et définir une stratégie foncière en fonction des intérêts stratégiques qu'elles présentent, en particulier l'accès aux fonctions de centralité en modes actifs ou en transports collectifs, et de la faisabilité en matière d'aménagement et de libération du foncier.*

En 2011, le PADD de la commune avait déjà identifié le site de la carrière comme *« espace urbanisé à dominante activités et tourisme »*. Le site étant toujours en activité à l'époque de l'élaboration du PLU, le PADD ne l'a pas marqué comme friche. Cependant, il énonce dans sa première orientation un principe de diversification de l'habitat permanent où il impose de :

- *« Permettre la densification des zones urbaines existantes dans la mesure du possible »*

La carrière étant considérée comme espace urbanisé, elle rentre dans le cas de figure présenté par le PADD et doit être exploité afin de limiter l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

8.1.2 Des motivations à requalifier la friche de Pradells

Le SCoT identifie la commune du Boulou comme « pôle structurant » au même titre que Céret, sous-préfecture du territoire du SCoT. De ce fait, elle répond à des objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de création de logements importante par rapport à d'autres communes plus rurales, soit un objectif de 578 logements à construire entre 2 019 et 2 028 en variante basse.

Le site de la carrière permettra de répondre à ces objectifs, dans un premier temps par le projet de logements seniors et dans un deuxième temps par la création d'un quartier d'habitation auquel sera rattaché le pôle de vie senior.

De plus, le site n'est que très peu touché par le périmètre de prévention des risques inondations ainsi que celui du périmètre Natura 2000. En d'autres termes, le site n'est pas impacté par des risques inondations et la présence humaine n'impactera pas la faune et flore des lieux sanctuarisés par Natura 2000.

8.1.3 Le site de la carrière Vaills : un potentiel de « friche » à éviter

La fonction de carrière du site devrait s'arrêter, transformant le site en « friche urbaine ». 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 senior s'insérera, permettra d'éviter les occupations humaines et matérielles illégales qui pourraient perturber le bon fonctionnement de la commune et de ses habitants.

8.1.4 Une réflexion poussée quant au choix du site

Plusieurs sites ont été explorés pour la localisation du pôle de vie sénior en cohérence avec les disponibilités de la commune.

Site 1 : Dans la continuité de la ZAE

Quelques parcelles sont disponibles près de la ZAE En Cavaillès. Le site est situé non loin de la ZAE et des commerces qui la composent. Il serait facile pour les usagers de se rendre à pieds faire des courses. Cependant, la proximité immédiate avec la ZAE n'est pas idéale pour un projet d'habitat de part les nuisances sonores, auditives et visuelles. La pollution de l'air causée par le trafic automobile de l'autoroute s'ajoute à la longue liste de nuisances.

Au niveau paysager, l'implantation d'une résidence d'habitat sénior n'amène aucune cohérence de visibilité depuis l'autoroute. Un bâtiment en R+6 dès les abords de la route pourrait en somme faire écran sur le paysage prégnant des Albères. De plus, même si le secteur est facilement accessible, la présence de l'autoroute à proximité rajoute du bruit (l'autoroute est d'ailleurs soumise à l'amendement Dupont de recul). Enfin, l'implantation du projet sur ce site imposerait de construire en extension sur des terres à potentiel agricole.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 2 : Au sud du supermarché Leclerc

Cette localisation, au sud du supermarché Leclerc et dans la continuité directe du lotissement est cohérente sur le plan urbain. Le site est à proximité de la ZAE et des commerces, plus encore le supermarché Leclerc juste au nord. Le site est déjà anthropisé et ne constitue pas une extension et n'impacte pas les espaces agricoles existants. De plus, il est épargné de tout risques d'inondation. Enfin, le site étant situé en contrebas, le projet s'intégrerait dans le paysage sans l'impacter.

Toutefois, le site est déjà réservé pour la création d'un collège en partenariat avec le Département. Cet établissement est une opportunité pour la commune permettant d'attirer les familles. L'opération est donc en complément avec le projet de création de logements futurs et ne saurait être modifié ou annulé.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 3 : Au sud du complexe sportif

Une parcelle est vacante au sud du complexe sportif entre la Valmagne et le Tech. Le site n'offre néanmoins peu d'atout. Pour commencer, il se situe en zone inondable et donc inconstructible pour du logement. Eloigné de tout, il n'est pas en continuité urbaine et est peu accessible à pieds et à vélo depuis le centre ville et la ZAE.

Le site étant aux abords du Tech qui lui-même fait l'objet de zone de protection, le projet impliquerait la consommation d'espaces naturels à fort enjeux écologiques. Pour finir, la présence d'un édifice en R+6 aux abords du Tech impacterait négativement sur le paysage naturel du fleuve.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 4 : En continuité du quartier Rasclose

Le quartier Rasclose est un quartier récent, situé entre le Tech et la D618. Il est entouré de zones agricoles et d'une zone inondable. De plus, le secteur est très éloigné des commerces même s'il permettrait une greffe urbaine avec le quartier existant et est proche de la sortie locale de la D 618. Plus encore, le site répond à des enjeux écologiques forts propre aux abords des cours d'eau mais aussi aux espaces agricoles.

D'un point de vue paysager, le site est très visible depuis la route départementale. Ainsi un bâtiment haut ne serait pas en cohérence avec d'une part la hauteur du bâti local (RDC, R+1) et d'autre part le paysage naturel qu'il viendrait obstrué ponctuellement. Enfin, la D 618 connaît un trafic routier important occasionnant des nuisances auditives fortes.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 5 : Dans le prolongement du camping Les Oliviers

Le site du camping se situe au sud de la D618 à proximité d'espaces boisés offrant un cadre de vie à proximité des grands axes routiers idéal en continuité urbaine du camping. Cependant, les parcelles non bâties sont présentement occupées par des espaces agricoles.

Urbaniser de tels espaces irait à l'encontre des principes du SCoT qui prône l'encouragement et le maintien de l'activité et du foncier agricole. De plus, le site est excentré des cœurs commerçants comme le centre ville et la ZAE et est fortement visible depuis la D 618, obstruant le paysage naturel.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 6 : Le site de la carrière Pradells

Cette localisation, certes quelque peu éloignée du reste du tissu urbain, n'en est pas moins bien située. Elle se situe proche de la ZAE et de ses commerces mais est tout de même assez éloignée pour éviter les bruits et autres nuisances. D'autre part, le site est en contrebas et éloigné de l'ancien tronçon de la D900, le projet n'affecterait donc pas les vues dégagées sur les Albères. La présence de cette route permet une accessibilité fluide au site par cette entrée nord-est.

Le site est déjà artificialisé et n'a pas d'intérêt environnemental et écologique. Aucune extension sur espace naturel ou agricole ne sera donc nécessaire. De surcroît, la réalisation d'un projet d'habitat tel que le pôle de vie sénior permettrait de renaturer une certaine partie.

Enfin, le site se situe non loin d'un quartier résidentiel (dont une résidence sénior) qui à terme pourrait être relié par un réseau de mobilité douce.

Pour ces raisons, ce secteur a été retenu pour la mise en œuvre du projet.

8.2 La programmation et les caractéristiques du projet

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.

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 restructuration 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

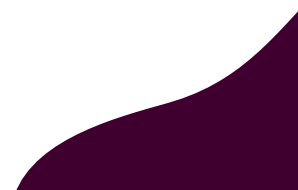
Une aire de stationnement collective est prévue à l'entrée du site du projet, en partie nord. Cette aire sera mutualisée entre les résidents et le personnel afin de réduire les besoins en espace pour les parkings et favoriser la création d'espaces verts en renaturation du site existant. Dans cette même 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.

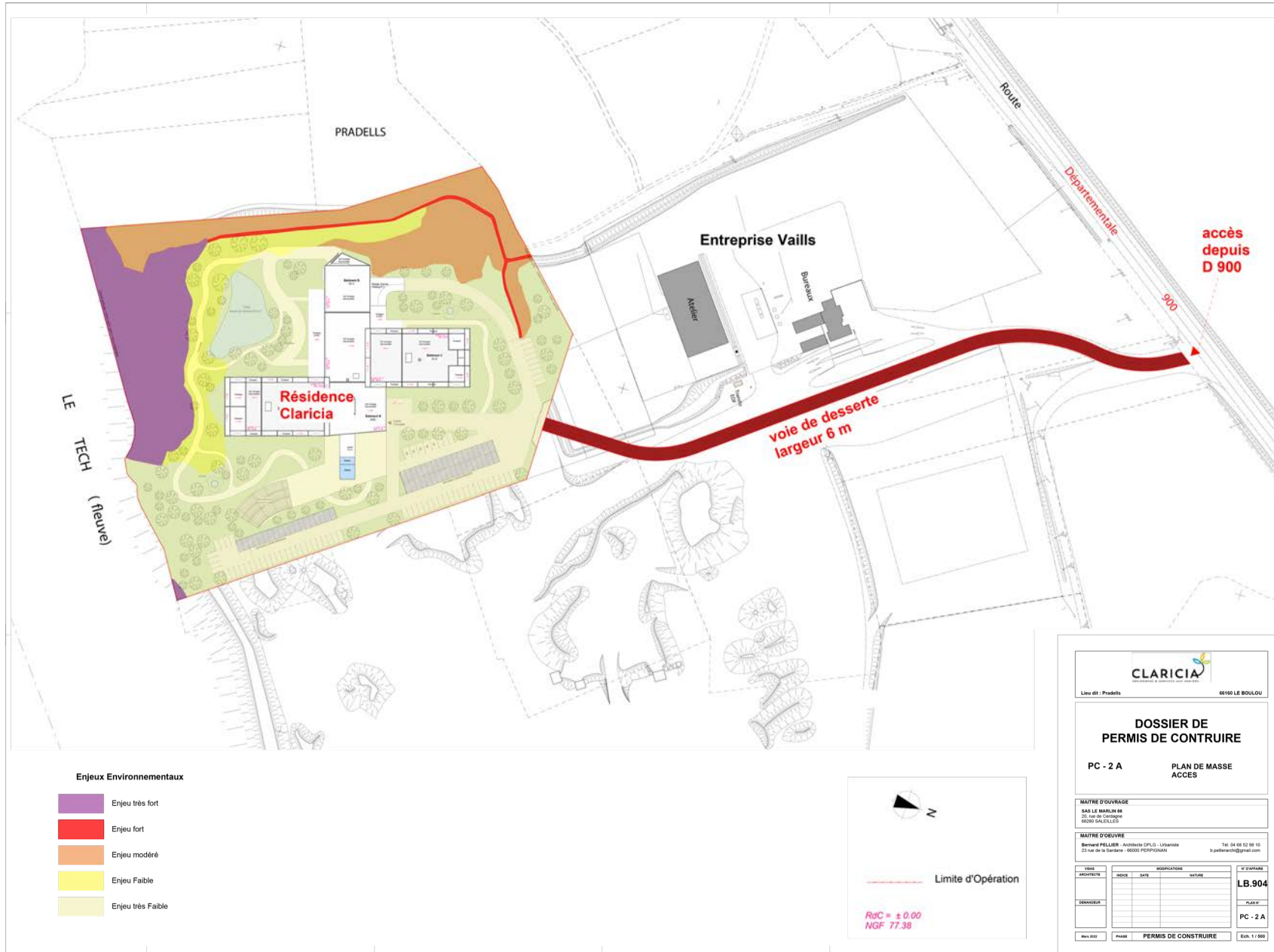
Le projet prévoit également la création d'un local vélo clos et sécurisé et d'un local spécifique pour le parcage des engins de déplacements personnels tels que les trottinettes électriques. Ces espaces collectifs permettront de ne pas encombrer les logements et leur terrasse, mais aussi de faciliter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





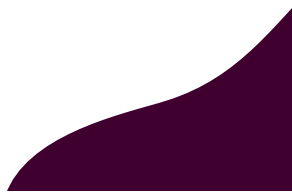
Localisation des accès depuis D 900



Localisation des cheminements doux et espaces piétons



-  Espace public
-  Cheminement doux



8.2.4 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. Certaines parties seront engazonnées.

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 et patrimoniales

Le concept paysager du pôle de vie sénior repose principalement sur le panorama des Albères. L'étang d'agrément, positionné au sud du terrain pour des raisons pratiques, ajoute du cachet à l'aspect scénique de ce paysage.

8.2.5 Le parti urbain et architectural

Un écrin végétal préservé

Le choix a été fait de délimiter une zone non aedificandi qui sera perméable et végétalisée (la zone correspond au parc d'agrément). Ainsi, le bâtiment et ses annexes n'incomberont pas le bon écosystème des corridors écologiques du Tech.

Une composition architecturale intégrée dans le paysage

Les deux volumes en R+6 du pôle de vie sénior ont été soigneusement positionner 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 la D900.

Localisation des espaces verts naturels et anthropiques



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

8.2.6 Le parti environnemental

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 toitures de l'édifice ainsi que les ombrières du parc de stationnement accueilleront des panneaux photovoltaïques. L'énergie produite sera utilisée en autoconsommation pour les parties communes et les appartements.

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 22h-7h. Seul l'éclairage « d'appoint » et « bas » des cheminements piétons sera maintenus 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 de production d'énergie solaire



-  Panneaux photovoltaïques en ombrières
-  Panneaux photovoltaïques sur toiture

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

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

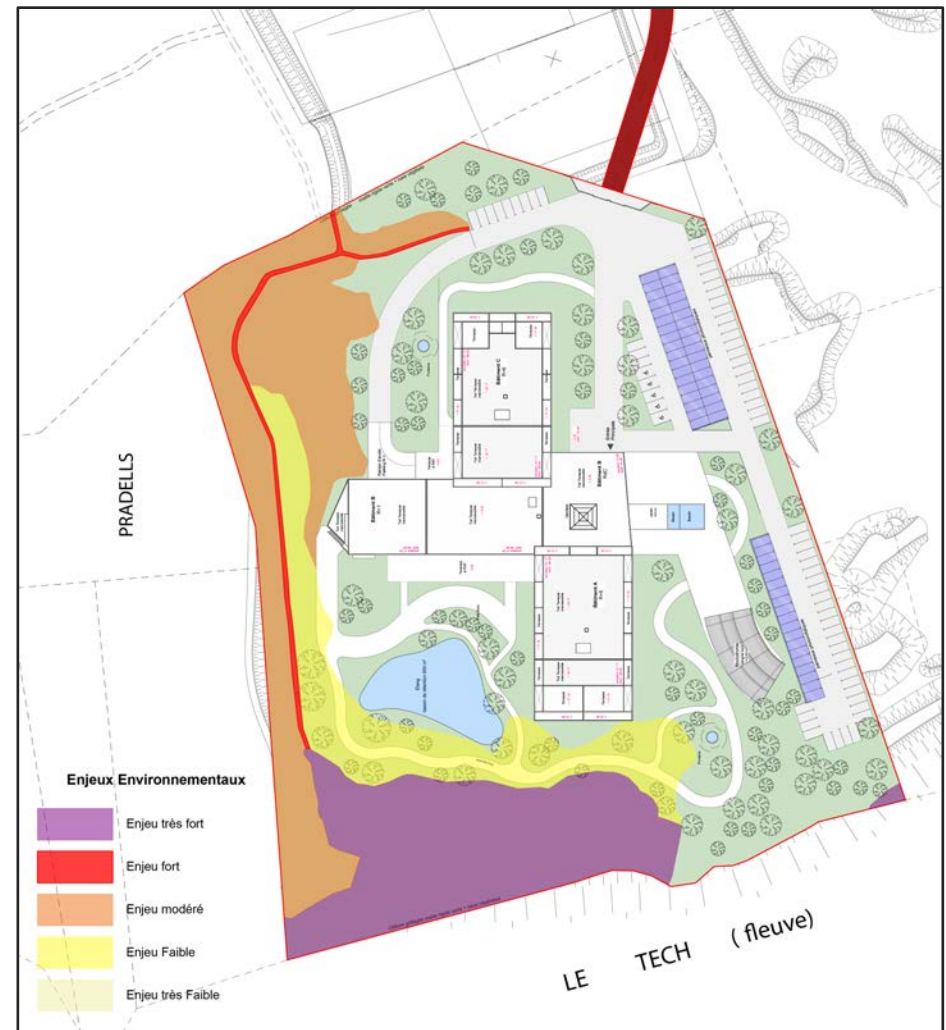
Ne seront imperméabilisés que les espaces nécessitant de l'être afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement. Les aires de stationnement seront également accompagnées d'espaces végétalisés.

Les eaux pluviales seront redirigées vers un bassin de rétention de 850 m². Ce bassin sera intégré dans un étang paysager dans le parc d'agrément.

Un environnement prégnant à conserver

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.

Localisation des enjeux environnementaux



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

État existant



État projeté



COMMUNE DU BOULOU
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPİR

PLAN LOCAL D'URBANISME

