

COMMUNE DU BOULOU  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Mise en compatibilité n°1 du PLU  
*Pièce n°2.4 – Corrections et compléments apportés aux pièces du PLU*

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

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





# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>Liste des pièces du PLU</b>	<b>5</b>
<b>1. Adaptation du règlement graphique</b>	<b>6</b>
1.1 Création d'une sous-zone 1AUd et Ne	6
1.2 Tableau des surfaces à jour	8
1.3 Mise à jour de la liste des emplacements réservés	8
1.4 Intégration de prescriptions	8
<b>2. Compléments au Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	<b>8</b>
2.1 Compléments à l'Orientatation 1	8
2.2 Compléments à l'Orientatation 2	11
<b>3. Compléments et adaptation du règlement écrit</b>	<b>14</b>
3.1 Compléments au règlement de la zone 1AU	14
3.2 Compléments au règlement de la zone N	26
<b>4. Complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>29</b>
4.1 Intégration d'une nouvelle OAP sur les zones 1AUd et Ne	29
4.2 Présentation de l'OAP « Requalification d'une friche industrielle en pôle de vie sénior »	29
4.3 Explication des modifications apportées à l'ensemble du dossier des OAP	29
4.4 OAP « Requalification d'une friche industrielle en pôle de vie sénior »	30



## Préambule

*Certains éléments au sein de la présente notice ont été modifiés ou complétés après la réunion d'examen conjoint.*

*Ces éléments sont mentionnés lorsqu'il s'agit d'un plan, d'une cartographie ou d'une illustration et sont écrits en BLEU lorsqu'il s'agit de texte modifié ou ajouté.*

## Listes des pièces du PLU

Dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet - Mise En Compatibilité n°1 du PLU du Boulou, voici la liste des pièces qui sont mises en compatibilité et celles qui ne le sont pas :

- Rapport de présentation : pièce complétée
- PADD : pièce modifiée
- Règlement : mis en compatibilité
- Plan de zonage : mis en compatibilité
- Liste des emplacements réservés : pièce non modifiée
- Dossier OAP : mis en compatibilité
- Plan des servitudes : pièce non modifiée
- Annexes : pièce non modifiée

# 1. Adaptation du règlement graphique

## 1.1 Création d'une sous-zone 1AUd et Ne

### 1.1.1 Corrections et compléments apportés

Les zones 1AUd et Ne correspondent au périmètre du projet de requalification de la friche industrielle Pradells. La première, 1AUd est une sous-zone à urbaniser appartenant à la zone 1AU. Il ne s'agit pas d'une zone à urbaniser en extension mais d'une zone prise sur des espaces déjà urbanisés du Boulou. En outre, elle correspond à la partie bâtie du projet, immeuble, voiries (dont voie de desserte principale au site), stationnements, bassin de rétention, soit 1,82 hectare pris sur les espaces artificialisés de la friche.

La seconde, Ne est une sous zone du zonage N (naturel), elle correspond aux espaces boisés classés à enjeux écologiques au sud et à l'est du site. Il s'agit d'une **zone non-aedificandi** ou seul des équipements non impactant sur l'environnement seront autorisés. Cette zone Ne totalise une emprise de 1,2 hectare.

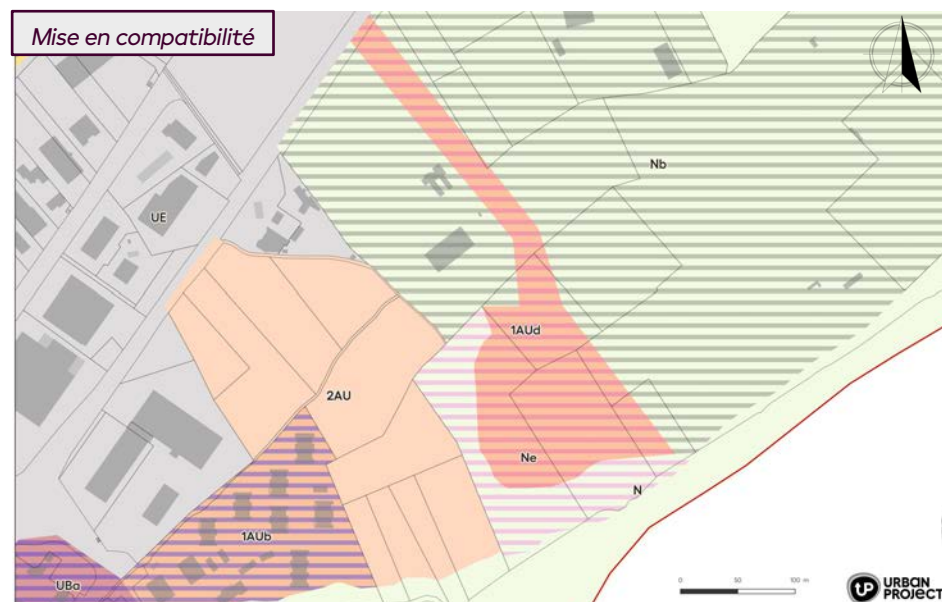
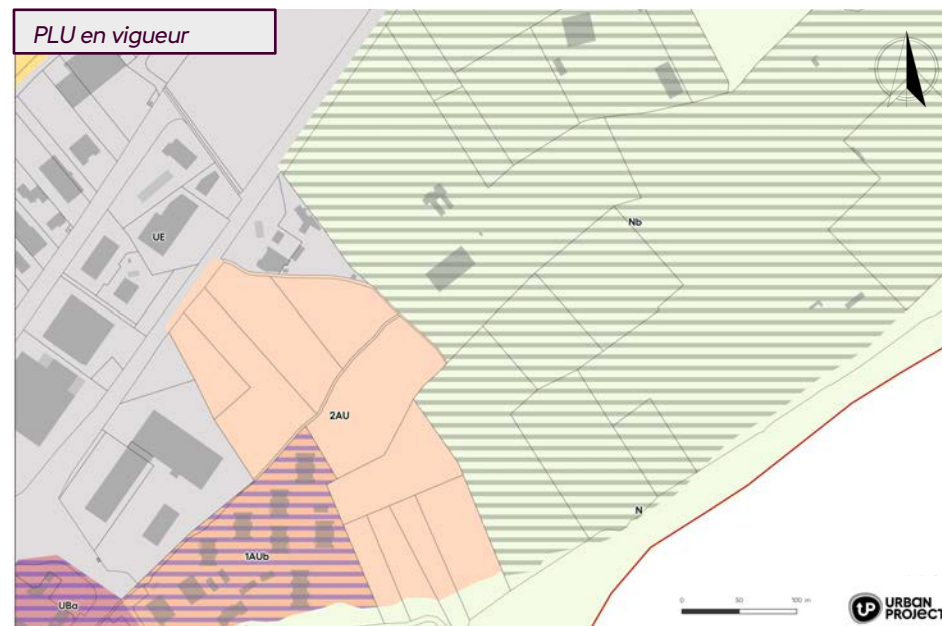
Ces deux zones font originellement partie de la zone Nb, sous-zone N, correspondant à la superficie de la carrière au lieu-dit Pradells. Une petite partie de la zone N a été reclassée en zone Nb.

### 1.1.2 Justifications des modifications apportées

La création d'une zone 1AUd sur les secteurs de projet de la requalification de la friche industrielle Pradells vise à assurer une cohérence d'ensemble du projet de Pôle de vie Sénior, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation, hauteurs et aspects des constructions.

Le secteur 1AUd a pour objectif de permettre l'implantation des constructions et aménagements. Cet objectif permettra le renouvellement urbain et la requalification d'un site artificialisé. La modification du zonage Nb à 1AUd est donc nécessaire pour pouvoir autoriser sous certaines règles la construction. En effet, le classement des 1,82 hectares en zone 1AUd doit contribuer à la mise en œuvre du projet global de requalification de la friche mais doit aussi contribuer au développement des pratiques de mobilités, de production d'énergies renouvelables et de gestion des risques plus responsables.

Le secteur Ne a pour objectif de maintenir les espaces végétalisés de la zone et de conserver la faune locale et son habitat en évitant toute construction sur ce secteur. La modification du zonage de Nb à Ne est aussi nécessaire pour permettre l'intégration de réseaux enterrés et de cheminements, laissant ainsi la voie quant à de possibles cheminements futurs.



Réalisation : Urban Projects

## 1.2 Tableau des surfaces à jour

PLU approuvé du 18 décembre 2017 (2ème modification)			DP-Mec n°1			Évolution	
	Superficie (en ha)	% du territoire		Superficie (en ha)	% du territoire		
<b>Zones Urbaines U</b>							
<i>Vocation dominante Habitat</i>							
UA	18,4	1,3%	UA	18,4	1,3%	0,0%	
UB	83,8	5,8%	UB	83,8	5,8%		
UBa	13,6	0,9%	UBa	13,6	0,9%		
UBb	39,3	2,7%	UBb	39,3	2,7%		
UC	11,7	0,8%	UC	11,7	0,8%		
UCa	5,4	0,4%	UCa	5,4	0,4%		
UD	63,6	4,4%	UD	63,6	4,4%		
<b>Sous-total</b>	<b>235,8</b>	<b>16,2%</b>	<b>Sous-total</b>	<b>235,8</b>	<b>16,2%</b>		
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>							
UE	103,4	7,1%	UE	103,4	7,1%		
UEa	25,8	1,8%	UEa	25,8	1,8%		
UEb	1,1	0,07%	UEb	1,1	0,07%		
<b>Sous-total</b>	<b>130,3</b>	<b>9,0%</b>	<b>Sous-total</b>	<b>130,3</b>	<b>9,0%</b>		
<b>Total U</b>	<b>366,1</b>	<b>25,2%</b>	<b>Total U</b>	<b>366,1</b>	<b>25,2%</b>		
<b>Zones À Urbaniser AU</b>							
<i>Vocation dominante Habitat</i>							
1AUa	7,5	0,5%	1AUa	7,5	0,5%	5,0%	
1AUb	2,1	0,1%	1AUb	2,1	0,1%		
1AUc	6,6	0,5%	1AUc	6,6	0,5%		
			<b>1AUd</b>	<b>2,6</b>	<b>0,2%</b>		
2AU	4,5	0,3%	2AU	4,5	0,3%		
<b>Sous-total</b>	<b>20,8</b>	<b>1,4%</b>	<b>Sous-total</b>	<b>23,4</b>	<b>1,6%</b>		
<i>Vocation dominante Activités et Équipements</i>							
3AU	28,8	2,0%	3AU	28,8	2,0%		
3AUa	2,7	0,2%	3AUa	2,7	0,2%		
<b>Sous-total</b>	<b>31,4</b>	<b>2,2%</b>	<b>Sous-total</b>	<b>31,4</b>	<b>2,2%</b>		
<b>Total AU</b>	<b>52,2</b>	<b>3,6%</b>	<b>Total AU</b>	<b>54,8</b>	<b>3,8%</b>		
<b>Zone Agricoles A</b>							
A	210,1	14,5%	A	210,1	14,5%		0,0%
<b>Total A</b>	<b>210,1</b>	<b>14,5%</b>	<b>Total A</b>	<b>210,1</b>	<b>14,5%</b>		
<b>Zones Naturelles N</b>							
N	749,0	51,6%	N	749,0	51,6%	-0,3%	
Na	6,6	0,5%	Na	6,6	0,5%		
Nb	40,3	2,8%	Nb	36,6	2,5%		
			<b>Ne</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1%</b>		
Nep	4,4	0,3%	Nep	4,4	0,3%		
Nh	1,4	0,1%	Nh	1,4	0,1%		
Nj	22,1	1,5%	Nj	22,1	1,5%		
<b>Total N</b>	<b>823,8</b>	<b>56,7%</b>	<b>Total N</b>	<b>821,3</b>	<b>56,5%</b>		
<b>Total</b>	<b>1452,3</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>1452,3</b>	<b>100%</b>		

## 2. Compléments au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 2.1 Complément à l'Orientation 1

**Orientation 1 : Diversifier l'habitat permanent** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Prévoir un phasage progressif dans la requalification de la friche de la carrière Pradells qui permettra à la commune de se développer sans s'étendre sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **Justification des modifications apportées**

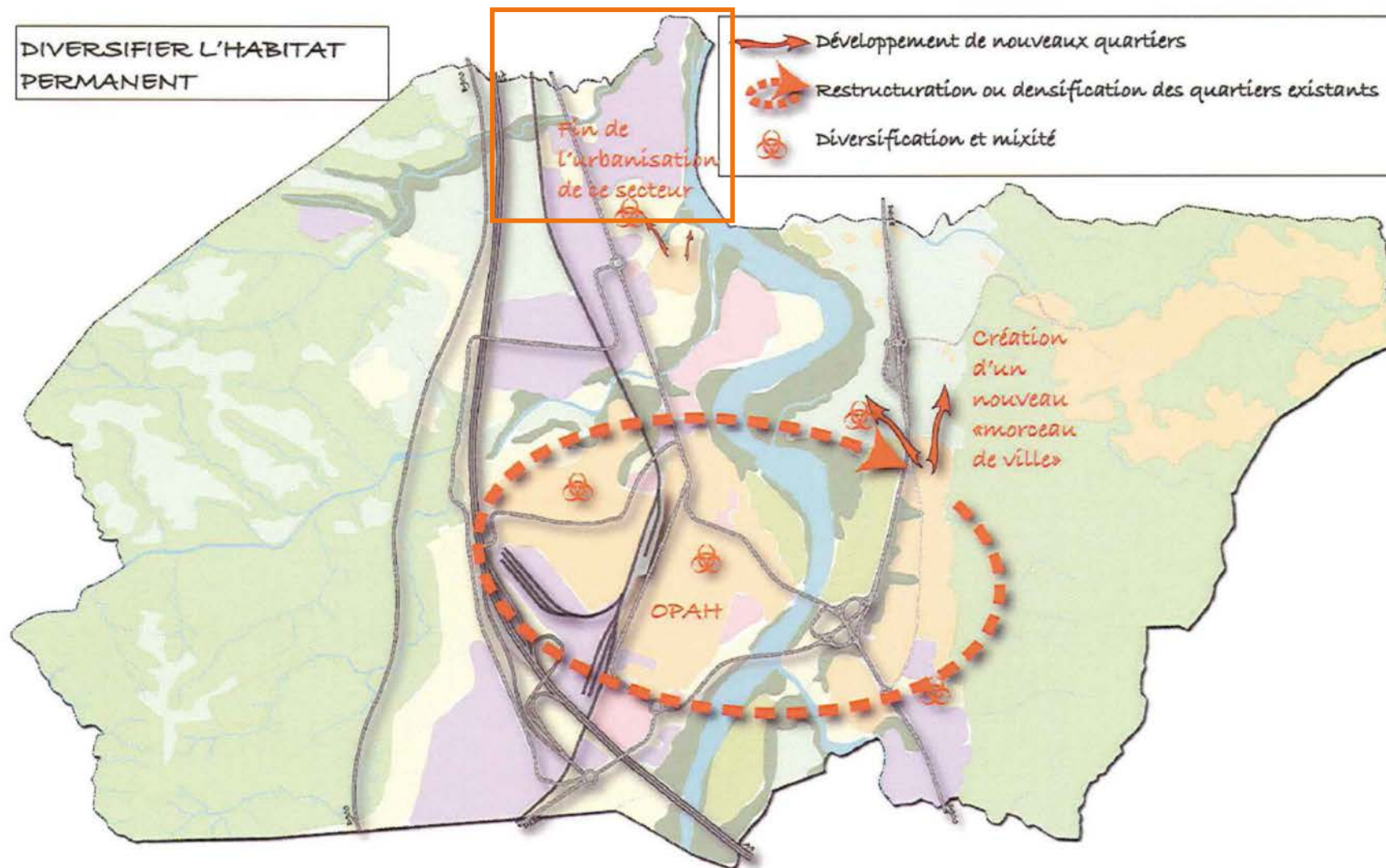
La friche de la carrière représente une très grande surface, soit 50 ha environs. L'installation du pôle de vie sénior ne comptera que 3, laissant les quelques 47 ha sans destination. Ainsi, la friche constitue une opportunité pour la commune de se développer sans s'étendre sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. L'aménagement progressif pour des quartiers en mixité fonctionnelle et sociale permettrait aussi d'éviter l'effet « terrain vague » et les occupations illégales humaines et matérielles comme les décharges sauvages.



PLU en vigueur

## ORIENTATION 1

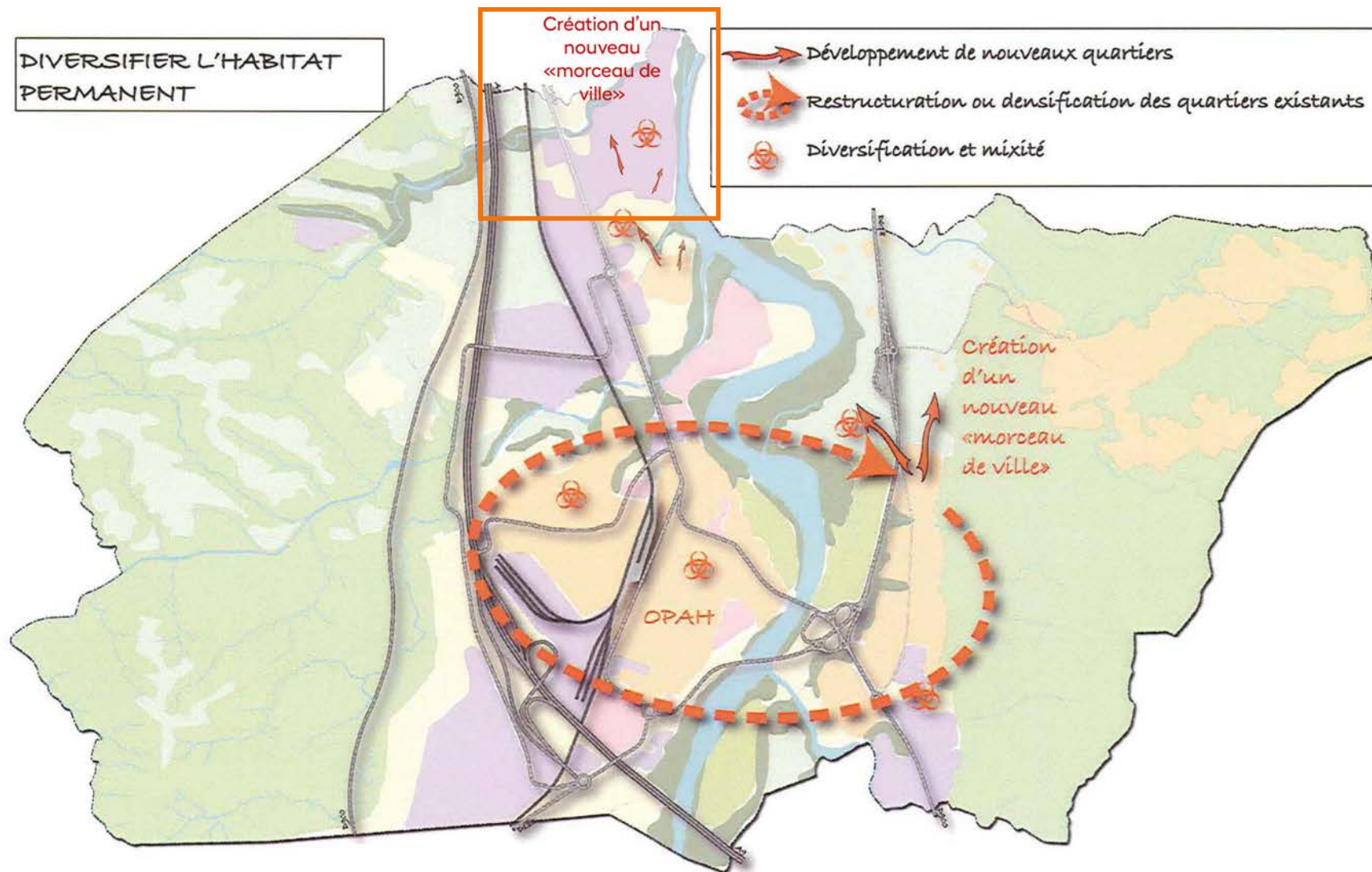
DIVERSIFIER L'HABITAT  
PERMANENT



Mise en compatibilité

ORIENTATION 1

DIVERSIFIER L'HABITAT  
PERMANENT



## 3.2 Complément à l’Orientation 4

**Orientation 4 : Préserver et valoriser l’environnement** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Développer la nature en ville  
Conserver les espaces naturels à enjeux écologiques  
Améliorer le cadre urbain paysager de la friche de la carrière Pradells

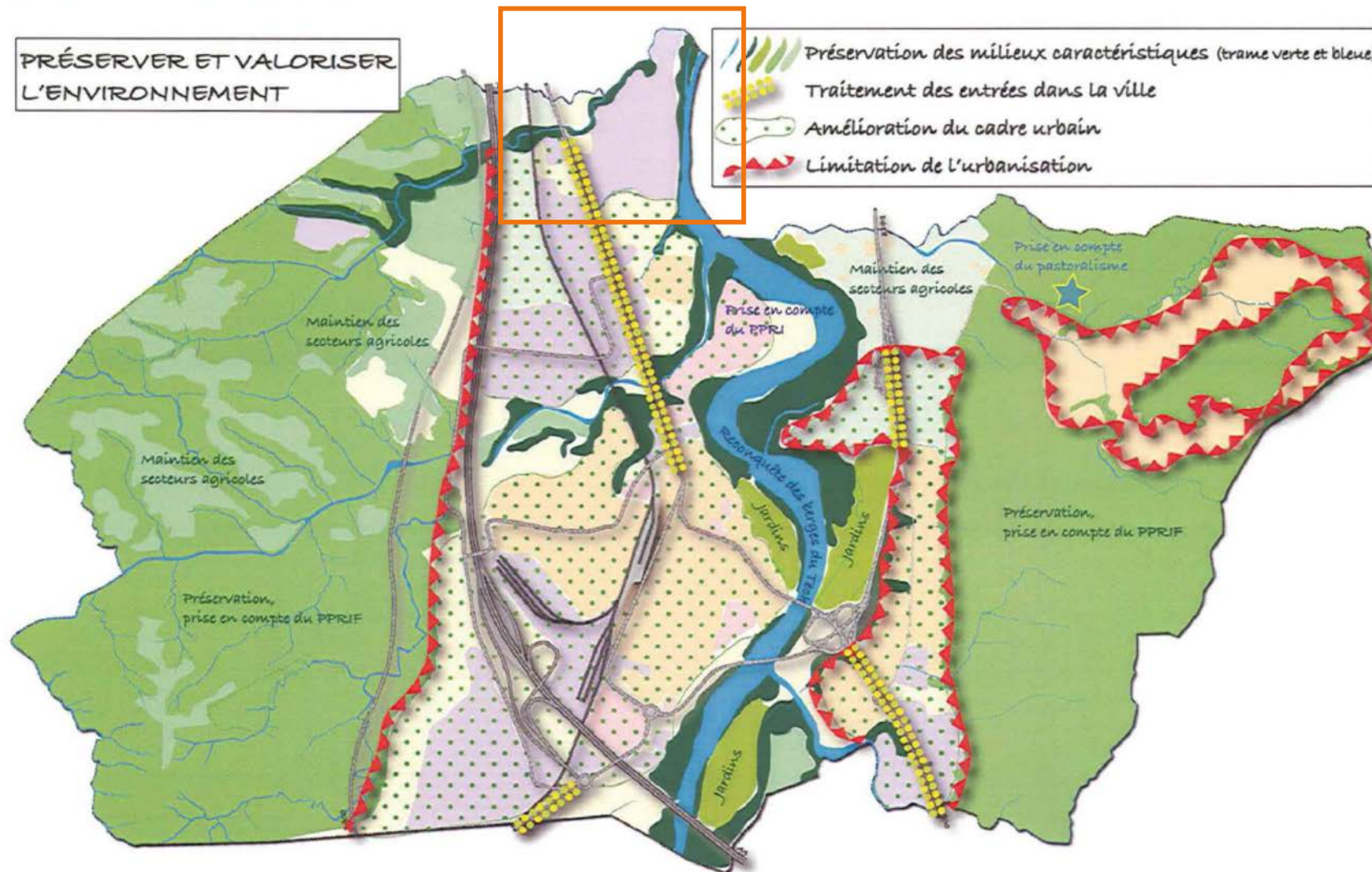
### **Justification des modifications apportées**

La friche telle qu’elle est aujourd’hui ne présente pas d’intérêt environnemental et paysager particulier. Le développement de la zone en quartiers devra permettre d’une part le maintien des espaces naturels à enjeux écologiques et d’autre part améliorer le cadre urbain paysager de la zone en développant la nature en ville.

PLU en vigueur

## ORIENTATION 4

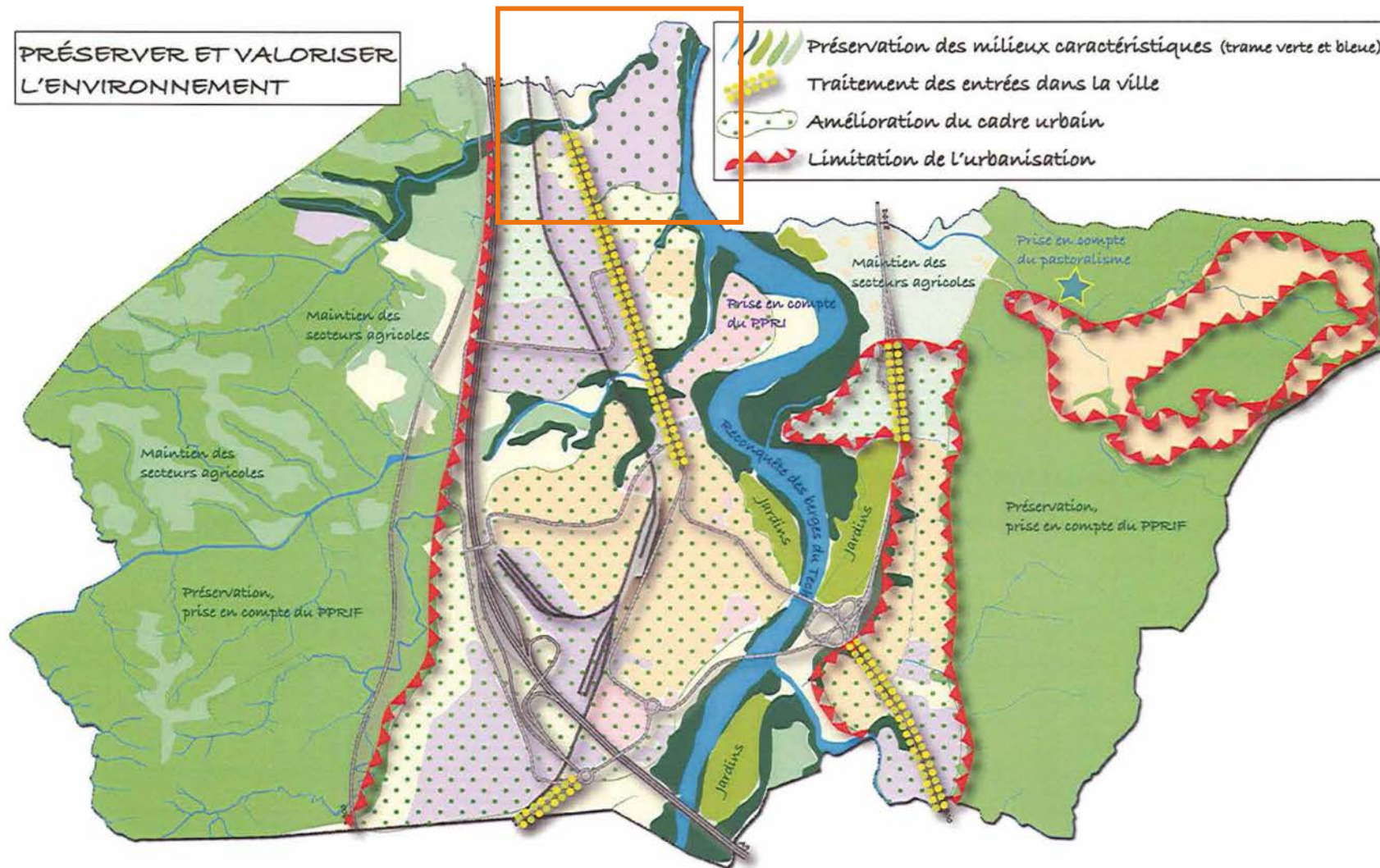
PRÉSERVER ET VALORISER  
L'ENVIRONNEMENT



Mise en compatibilité

## ORIENTATION 4

PRÉSERVER ET VALORISER  
L'ENVIRONNEMENT



## 3. Complément et adaptation du règlement écrit

### 3.1 Complément au règlement de la zone 1AU

La création d'une nouvelle zone 1AUd nécessite la rédaction d'un règlement spécifique présenté ci-après. Les justifications aux règles édictées sont présentées ci-après dans la suite des règles applicables à la zone.

**Qualification de la zone à urbaniser 1AU** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La zone 1AU est une zone ~~à caractère naturel~~ dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone se compose de ~~deux~~ quatre secteurs différents : 1AUa, 1AUb, ~~et~~ 1AUc **et** 1AUd.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, ces **quatre** ~~trois~~ secteurs font l'objet d'études de composition globale traduites sous la forme d'orientations d'aménagement **et de programmation spécifiques** déterminant les conditions de l'urbanisation pour chacun de ces secteurs.

Les constructions devront donc être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement **et de programmation** ~~spécifiques~~ de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb, ~~et~~ 1AUc **et 1AUd**, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

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

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997, tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011 **et partiellement révisé (approuvé le 27 juillet 2013)**, tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque « sismique »** selon la cartographie « zone de sismicité du territoire français » en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.
- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - aeroport.

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

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27 novembre 1999 et n°763/2002 du 15 mars 2002.
- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

#### Justification des modifications apportées

Il s'agit d'une simple présentation de la zone 1AU, de sa localisation et de ses sous-secteurs, dont celle 1AUd. Cette partie rappelle également que la zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de renforcer l'information du public sur les règles opposables aux autorisations d'urbanisme.

**Article 1AU 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

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

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement **et de programmation spécifiques** de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb ~~et~~ 1AUc **et 1AUd**, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. En secteurs 1AUa et 1AUc, les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - pour les garages de ne pas dépasser 2,50 m de hauteur hors-tout et 20 m<sup>2</sup> de superficie (surface de plancher)
  - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine...) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 m de hauteur.
6. En secteur 1AUb, les garages sous réserve de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur au faîtage.
7. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### **Justification des modifications apportées**

Ces règles rappellent simplement la nécessité pour les projets d'aménagement et de construction de respecter les prescriptions PPR et l'obligation de s'inscrire dans une OAP. La zone 1AUd est concerné à la pointe sud par le PPRI (risques inondation). La zone 1AUd n'est pas concernée par les points 5 et 6.

**Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

**Règles spécifiques au secteur 1AUd**

**La voie de desserte du secteur comportera au minimum un double sens de circulation véhicules, une piste cyclable bidirectionnelle (ou 2 pistes unidirectionnelles) et un espace piéton (trottoir).**

**L'accès sera fait depuis l'ancienne RD900 sur laquelle un carrefour giratoire devra être aménagé pour assurer la desserte sécurisée de la zone.**

**Justification des modifications apportées**

Des règles spécifiques au secteur 1AUd sont créées afin de permettre la réalisation de la voie de desserte depuis l'ancienne RD900. Les règles de desserte visent à garantir les bonnes conditions de sécurité et de circulation en particuliers pour les modes doux.

Les caractéristiques minimales des voies sont données afin de veiller au bon fonctionnement de la zone, à son accessibilité pour les mobilités douces et son verdissement.



**Article 1AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 1. Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code Général des Collectivités Territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

### 2. Assainissement

#### a. Eaux pluviales

##### Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

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

##### Règles spécifiques au secteur 1AUd

**Toute opération d'aménagement ou de construction créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir, sur le terrain d'assiette du projet, les mesures nécessaires permettant de compenser l'imperméabilisation des sols à raison d'au moins 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé et ne pas augmenter les rejets d'eaux pluviales dans les milieux naturels.**

#### b. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3. Réseaux divers

##### Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain ; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

##### Règles spécifiques au secteur 1AUd

**Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution des opérations d'aménagement d'ensemble et des constructions doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions.**

### Justification des modifications apportées

Ces règles sur la desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) sont nécessaire quant à l'aménagement et la mise en place des réseaux préalablement à la construction du pôle de vie sénior. Il est établi que les réseaux de branchements (électriques, téléphoniques et télédistribution) seront installés en souterrain et à l'intérieur des constructions. Les règles concernant les eaux pluviales (mesures de compensation d'imperméabilisation et limite de rejet des eaux pluviales dans les milieux naturels) assureront la bonne gestion des eaux pluviales et réduiront les risques liés au ruissellement.

**Article 1AU 6: l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1. Dans les **quatre** ~~trois~~ secteurs 1AUa, 1AUB ~~et~~ 1AUC **et 1AUd**, les constructions y compris les garages doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.
2. En secteur 1AUa, le long de la voie prolongeant la rue de la Méditerranée, les constructions seront édifiées à une distance de 13 m par rapport à l'alignement de cette voie (la voie étant considérée dans son ensemble : tous travaux d'aménagement, pistes cyclables, piétonnes, végétalisation... compris), de manière à constituer un front bâti, en référence à l'étude paysagère spécifique « Entrée de ville » et à l'orientation d'aménagement du secteur.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.
4. Les piscines doivent respecter un retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
5. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

**6. En secteur 1AUd, toute construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20,00 mètres du haut des berges d'un cours d'eau.**

**Justification des modifications apportées**

Ces nouvelles règles sont nécessaires pour assurer l'implantation du pôle de vie sénior en toute sécurité vis-à-vis du Tech et des risques inondations qui lui sont propres. De plus, le recul de construction par rapport au Tech assurera la non-dégradation des rives. Il s'agit notamment d'implanter la construction par rapport à la voie de desserte à plus de 5m, limitant les nuisances liées à la route.

**Article 1AU 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1. Dans les **quatre** ~~trois~~ secteurs 1AUa, 1AUB ~~et~~ 1AUC **et 1AUd**, les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 m.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées notamment en fonction du projet dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.
5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2 m minimum des limites séparatives.

**6. En secteur 1AUd, toute construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20,00 mètres du haut des berges d'un cours d'eau.**

**Justification des modifications apportées**

Il s'agit ici de délimiter l'implantation de la construction à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives afin d'éviter toutes nuisances d'une parcelle à une autre. De même, la construction devra respecter un recul d'au moins 20m par rapport au Tech.

**Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

**Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas à la zone 1AUd.**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
3. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

**Justification des modifications apportées**

Ces règles ne concernent pas la zone 1AUd, le projet de pôle de vie sénior ne présentant qu'une seule construction et non plusieurs.

**Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

~~Néant.~~

**En secteur 1AUd, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière des constructions.**

**Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :**

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions ;
- les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.

**L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les services publics ou d'intérêt collectif.**

**Justification des modifications apportées**

L'ensemble des règles édictées à l'article 9 a pour objectif d'assurer un équilibre entre espace bâti et espace non-bâti au sein du projet. Ainsi, la construction ne pourra dépasser les 50% de l'assiette foncière.

**Article 1AU 10 : Hauteur des bâtiments** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur absolue

- **En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**, la hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12 m hors-tout.
- En secteurs 1AUa et 1AUc, la hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 2,50 m.
- En secteur 1AUb, la hauteur maximale des garages est fixée à 3,50 m au faitage.
- **En secteur 1AUd, la hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 23,00 mètres hors-tout.**
- Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

### Justification des modifications apportées

Ces obligations favorisent la bonne intégration des hauteurs dans le contexte paysager et urbain existant. La construction du pôle de vie sénior ne pourra pas dépasser 23 m de hauteur, l'environnement paysager et bâti sera ainsi conservé.

**Article 1AU 11: L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (1/3)** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa

### 2. Dispositions générales

#### ou bien

proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

### 2. Dispositions générales

#### a. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres ; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

**\* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.**

**Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (2/3)** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### **b. Couvertures & Terrasses**

#### **Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**

Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

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

#### **Règles spécifiques au secteur 1AUd**

##### **En zone 1AUd, les toitures pourront être à pentes ou plates :**

- les toitures à pente auront une pente comprise entre 30 et 33% et seront couvertes en tuile de teinte rouge ;
- les toitures plates, ou toits-terrasses, qu'elles soient accessibles ou inaccessibles, auront une pente maximale de 5% dissimulées derrière un acrotère.

### **3. Climatiseurs**

#### **Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**

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

#### **Règles spécifiques au secteur 1AUd**

**Les climatiseurs, groupes de ventilation et installations techniques devront être disposés de manière non visible depuis les voies et emprises publiques. En outre :**

- en cas de pose sur une toiture plate, l'acrotère devra avoir une hauteur suffisante pour assurer leur dissimulation.
- en cas d'intégration en façade, ils devront être dissimulé par un élément de menuiserie de même couleur et teinte que la façade ou les menuiseries de la construction.

~~\* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.~~

### **4. Antennes paraboliques et hertziennes**

Elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

### **5. Panneaux solaires thermiques**

#### **Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**

Ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

#### **Règles spécifiques au secteur 1AUd**

**Les panneaux solaires thermique devront être disposés de l'une des manières suivantes :**

- en cas de pose sur une toiture plate, l'acrotère devra avoir une hauteur suffisante pour assurer leur dissimulation.
- en cas de pose sur toiture à pente, ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants ; leur superficie sera inférieure aux deux-tiers (2/3) de la surface de pan de toiture.
- en cas de pose en façade, ils devront s'intégrer harmonieusement à la composition des façades (respect des rythmes des ouvertures, des proportions pleins/vides...) ; leur dimension sera inférieure au tiers (1/3) de la surface de pan de façade.

### **6. Panneaux solaires photovoltaïques**

Ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

**Article 1AU 11: L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (3/3)** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

#### Règles spécifiques au secteur 1AUd

Les panneaux solaires photovoltaïques devront être disposés de l'une des manières suivantes :

- en cas de pose sur une toiture plate, l'acrotère devra avoir une hauteur suffisante pour assurer leur dissimulation.
- en cas de pose sur toiture à pente, ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants ; leur dimension au moins égale aux deux-tiers (2/3) de la surface de pan de toiture.
- en cas de pose en façade, ils devront s'intégrer harmonieusement à la composition des façades (respect des rythmes des ouvertures, des proportions pleins/vides...) ; leur dimension sera inférieure au tiers (1/3) de la surface de pan de façade.
- en cas de pose sur les aires de stationnement, la couverture minimale sera d'au moins 25% de la surface totale de l'aire de stationnement.

#### 7. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».

#### Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... ne pourra excéder 1,30 m en limite du domaine public et 1,80 m sur les limites séparatives ;

Dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur maximale

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

#### Règles spécifiques au secteur 1AUd

**La hauteur totale maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.**

**Toute clôture doit être doublée d'une haie végétale composée d'au moins 5 essences adaptées au climat local dont au moins 2 essences à feuillage caduc et 3 essences à fleurs. Le choix des essences doit permettre de créer une variation de couleurs (feuillage et fleurs), de port et de croissance.**

**Les clôtures sur les voies publiques se composeront d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,00 mètre surmonté d'un chaperon en terre cuite et d'une grille à barreaudage vertical de teinte noire ou d'un grillage à maille rigide de teinte noire. Toutefois, au droit des accès, les murs pourront être édifiés sur toute la hauteur de la clôture sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres de part et d'autre de chaque accès. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés aux murs de clôture et dissimulés derrière un élément de menuiserie de teinte noire.**

**Les autres clôtures (en limite séparative et sur emprise publique) se composeront d'un grillage en panneaux rigides de teinte noire.**

#### Justification des modifications apportées

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords favoriseront une unité et une qualité architecturales du pôle de vie sénior. La construction pourra arborer une toiture plate mais les climatiseurs et panneaux solaires devront être dissimulés afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique du lieu. De même, la règle sur l'unité des matériaux permettra d'éviter un effet esthétique trop hétéroclite de l'opération. Enfin, la règle sur les haies végétales en clôture est essentielle pour le bon respect du principe de végétalisation du pôle de vie sénior.

**Article 1AU 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

#### **Règles spécifiques aux secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

Deux places de stationnement par unité de logement.

Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

En secteur 1AUb, il sera exigé une place de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers. Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

#### **Règles spécifiques au secteur 1AUd**

**Il sera réalisé un minimum de 0,75 place de stationnement véhicule par logement, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 35 logements x 0,75 places = 26,25 places soit 27 places à réaliser).**

- **Pour tous projets de création d'au moins 2 logements, il sera exigé la création d'emplacements sécurisés pour vélo à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement et de :**
- **1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,**
- **2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.**

**Pour tous projets de création d'au moins 20 logements, il sera exigé la création d'un local pour le parcage des Engins de Déplacement Personnels d'une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup>.**

#### **Justification des modifications apportées**

Il s'agit ici d'assurer le bon dimensionnement des places de stationnement véhicule mais aussi vélo et engins de déplacement personnels. Ces règles sont essentielles pour encourager les usagers à utiliser des moyens de transports alternatifs à la voiture.



**Article 1AU 13: Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

#### **Règles spécifiques au secteur 1AUd**

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

**Le coefficient d'espace libre est fixé à 40% de l'assiette foncière de la construction dont au moins 20% d'un seul tenant.**

**Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres : plantations à feuillage caduc/persistant, plantations à fleurs ou non, arbres sur tige et en cépée, diversité de ports, croissance rapide ou lente...**

**Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.**

**Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des ombrières photovoltaïques ou pergolas.**

#### **Justification des modifications apportées**

Les obligations liées à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations favorisent la qualité paysagère et ludique des espaces non construits. Ces règles sont nécessaires pour encourager les usagers à l'exercice physique comme la marche ou toute pratique de jeux (pétanque, etc.) en extérieur. De plus, les espaces libres doivent permettre l'imprégnation des eaux de pluie pour des soucis de gestion du risque ruissellement. De ce fait, le règlement prévoit un coefficient d'espace libre fixé à 40% de l'assiette foncière de la construction. Les aires de stationnement et les espaces libres doivent aussi être plantés.

## 3.2 Complément au règlement de la zone N

Une des mesures prises dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est la protection des espaces à forts enjeux écologiques au sud et est du site.

En ce sens, une sous-zone Ne a été créée.

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

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte différents secteurs :

- Na correspondant à des campings existants
- 2 secteurs Nb, l'un aux Pradells correspondant à une carrière en exploitation, l'autre au lieu-dit "Serrat de la Josepa" correspondant au projet de recentrage de la carrière et à l'accueil des installations dérivées qui lui sont liées.
- Nep correspondant à un équipement public envisagé (Cimetière)
- Nh correspondant à l'identification de constructions à usage d'habitation éparses.
- Nj correspondant à un secteur de jardins existants
- **Ne correspondant à un secteur de valeur écologique aux Pradells**

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

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997, tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011 **et partiellement révisé (approuvé le 27 juillet 2013)**, tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque « sismique »** selon la cartographie « zone de sismicité du territoire français » en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.
- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

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

le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27 novembre 1999 et n°763/2002 du 15 mars 2002.

la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Justification des modifications apportées**

Il s'agit d'une simple présentation de la zone, de sa localisation et de ses sous-secteurs. Cette partie rappelle également les risques auxquels est soumise la zone N. Le sous-secteur Ne, au contraire des autres secteurs, est à valeur écologique. Cette règle permet d'assurer la bonne protection et préservation d'un espace à enjeux écologiques.

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

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

- Dans toute la zone hors secteurs Ne**, les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables, les abris légers pour animaux (type tunnels plastique avec un maximum de 300 m<sup>2</sup>)... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.
- Dans les secteurs Ne, sont uniquement autorisés les cheminements piétons et cyclistes réalisés en matériaux perméables ou semi-perméable et les réseaux enterrés tels que eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécom... sous réserve que leur réalisation ne concoure pas à la dégradation des milieux naturels existants.**
- Dans les secteurs Na, seuls sont autorisés les campings-caravanings (ainsi que leur extension mesurée ou réaménagement), les habitations légères de loisirs ainsi que les installations touristiques ou de loisirs (centre équestre...) et les installations commerciales qui y liées, les constructions nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage dans la limite d'une seule construction autorisée et d'une seule extension mesurée.
- Dans les secteurs Nb, l'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements des sols et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui leur sont liées dans le respect des législations en vigueur ; leur modernisation est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées. Dans le secteur Nb "Serrat de la Josepa" sont également admises les activités dérivées de la carrière telles que le stockage et recyclage de matériaux, des installations de traitement de matériaux, centrale d'enrobés... Sont également admis en secteurs Nb, la remise en état de carrières exploitées ainsi que tous les travaux de terrassements ou remblaiements nécessaires à la réhabilitation des lieux ou à l'aménagement des plateformes techniques sur lesquelles seront implantées les installations.
- Dans le secteur Nep, les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou de l'intercommunalité.
- Dans le secteur Nh, l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ; sous réserve des dispositions particulières du PPRNP, notamment en fonction de la localisation de la construction.
- Dans le secteur Nj, les abris de jardins sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au rangement des outils de agricoles, que leur superficie n'excède pas 10m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la hauteur n'excède pas 2,50m hors-tout. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Les abris situés en zone rouge du PPRNP doivent être réalisés sur simple plate-forme recouverte d'un concassé.
- Les infrastructures routières publiques (ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés) ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou de l'intercommunalité.
- Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.
- Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la protection contre les inondations et les incendies.
- Les constructions, installations, aménagement des sols, affouillements et exhaussements liés aux ouvrages techniques et ouvrages d'art nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

#### **Justification des modifications apportées**

L'article 2 du règlement N décrit les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières. Les cheminements piétons et cyclistes et certains réseaux enterrés pourront être réalisés si besoin est, dans le respect des milieux naturels existants. Cette disposition laisse la voie ouverte à de possibles cheminements reliant le pôle de vie sénior à d'autres parties de la ville.

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

### 1. Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant :

les travaux de dérivation des eaux

l'instauration des périmètres de protection

Ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article .L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales).

### 2. Assainissement

#### a. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir absolument l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

#### b. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

### 3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain ; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

**En Ne, la mise en place d'un éclairage extérieur sous quelque forme que ce soit est strictement interdite.**

### **Justification des modifications apportées**

L'article 4 de la zone N sur les conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement est nécessaire pour la bonne préservation des milieux naturels. En outre, en zone Ne, tout éclairage extérieur est interdit dans un soucis de ne pas nuire aux espèces nocturnes de la zone comme les chiroptères.

## 4. Complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation vise l'intégration d'une nouvelle OAP spécifique au projet sur les zones 1AUe et Ne.

L'instauration de cette OAP est nécessaire pour veiller au respect des principes urbains, paysagers, architecturaux et écologiques qui ont conduit au projet faisant l'objet de la présente procédure. L'ensemble des prescriptions énoncées dans l'OAP doit permettre de garantir la bonne mise en œuvre du projet.

### 4.1 Intégration d'une nouvelle OAP sur les zones 1AUe et Ne

L'intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur classé 2AU est justifiée par :

- Les dispositions du code de l'urbanisme qui, au terme de l'article R.151-20, imposent en préalable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU l'existence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La volonté de la commune du Boulou de s'assurer de la qualité des aménagements et de l'insertion paysagère du projet ;
- La nécessité de garantir la réalisation d'un projet cohérent et qualitatif pour Le Boulou.

L'OAP « Requalification d'une friche industrielle en habitat sénior » permet notamment d'encadrer les principes d'aménagement du secteur.

### 4.2 Présentation de l'OAP « Requalification d'une friche industrielle en pôle de vie sénior »

La rédaction complète de l'OAP « Requalification d'une friche industrielle en habitat sénior » est développée ci-après au paragraphe 3.4.

## 4.3 Explication des modifications apportées à l'ensemble du dossier des OAP

### 4.3.1 Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le dossier des OAP a été amendé d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné par la déclaration de projet. Sur ce secteur, il n'existait pas d'OAP.

La nouvelle OAP permet d'encadrer les points suivants :

- Destination du secteur et programme,
- Programmation technique et temporelle,
- Accès, desserte, mobilités et déplacements,
- Qualité urbaine et architecturale,
- Qualité paysagère, écologique et environnementale,
- Gestion des risques et de l'hydraulique.

### 4.3.2 Justifications des modifications apportées

L'intégration d'une OAP au sein du PLU pour ce secteur permet d'encadrer les principes d'aménagement sur l'ensemble des thématiques du projet.

Les principes retenus dans l'OAP sont issus d'un travail de conception au regard des enjeux urbains, paysagers et architecturaux, mais aussi de mixité des fonctions et sociale.

## 4.4 OAP « Requalification d'une friche industrielle en pôle de vie sénior »

### 1. Préambule

#### 1.1 Rappels réglementaires

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

L'article L151-2 dispose que *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

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

Au terme de l'article L151-6, *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° *(Abrogé) ;*

4° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

5° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

6° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;* 7° *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

7° *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

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

#### 1.2 Présentation générale et localisation de l'OAP

L'OAP se situe sur une partie de la friche de la carrière de Pradells en entrée de ville nord-est par l'ex RD900. Le site est en bordure du Tech, le surplombant légèrement.

L'OAP « *Requalification d'une friche industrielle en Pôle de vie sénior* » du PLU du Boulou s'inscrit dans une volonté de définir les principes d'aménagements à mettre en œuvre sur une partie de la friche en vue de sa requalification en zone urbaine bâtie et de sa renaturation partielle. Les prescriptions ci-après vise ce site.

L'OAP a pour objectif de fixer les principes de requalification d'une partie de la friche de la carrière de Pradells et d'énoncer les principes attendus par la réalisation des logements et services associés à la création d'un Pôle de vie sénior. En outre, il s'agit de mettre en œuvre les principes de développement durable, de renouvellement urbain, de mixité des usages, de végétalisation et de trame verte urbaine, de valorisation des mobilités douces et alternatives, de cohérence urbaine, architecturale et paysagère tout en limitant la sur-imperméabilisation des sols.



## 2. Diagnostic du secteur

Le site est actuellement composé d'un espace urbanisé dont sol n'est pas artificialisé. Une grande partie est non végétalisée et présente des sols sableux à caillouteux liés aux anciennes activités (carrière puis stockage de matériaux). Une plus petite partie à l'ouest et au sud, suivant le Còrrec de la Canavera et le Tech, est boisée. Sur cet espace ont été identifiés des enjeux écologiques. L'espace urbanisé du site ne présente pas d'enjeux écologiques significatifs.

Le site est soumis à des enjeux de préservation et mise en valeur paysagère notamment sur le massif des Albères.

L'accès au site se fait par l'ex RD900 puis une voie de desserte existante. La voie de desserte mène directement au site mais n'est pas suffisamment aménagée pour une opération de construction d'un Pôle de vie sénior.



Perceptions du site depuis la D900  
Source : Google Street View



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



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



Vue sur le coin est 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 - Zones bâties

 CS1.1.2 - Zones non bâties

 CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux

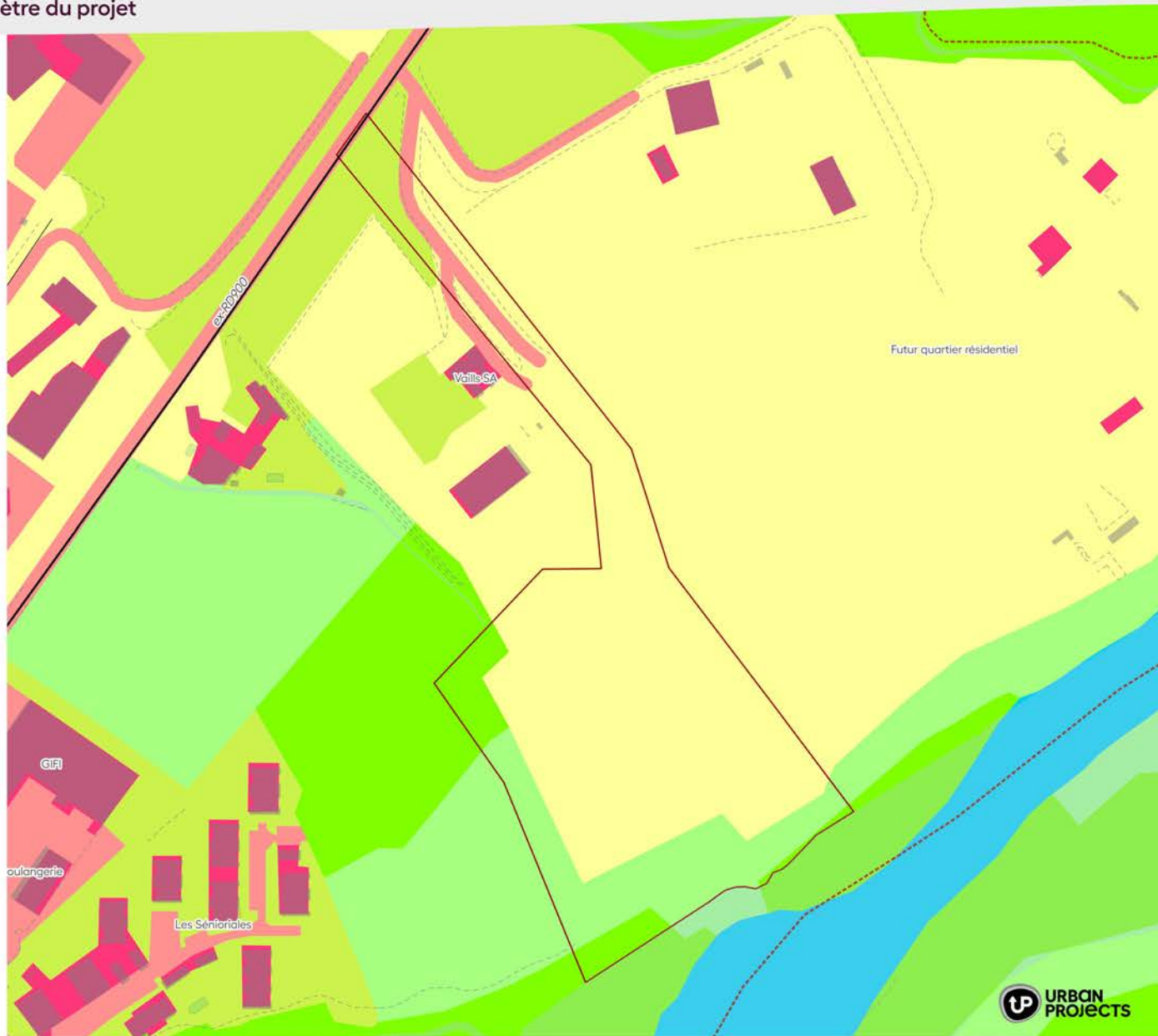
 CS1.2.2 - Surfaces d'eau

 CS2.1.1 - 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

### 3. Orientations de programmation

#### 3.1 Destinations du secteur

L'OAP prévoit la réalisation d'un Pôle de vie sénior sous forme de résidence de services dont la sous-destination principale est le logement. Des locaux accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement seront également créés.

#### 3.2 Programme

##### 3.2.1 Le programme des constructions

Le programme de constructions prévoit la construction d'environ 175 logements et des locaux accessoires tels que salon de coiffure ou autre activité de services à la personne, salle de restaurant et bar collectifs, locaux administratifs et techniques nécessaires à la gestion courante du Pôle de vie sénior, un espace santé dont un pôle médical, une piscine intérieure et une salle de sport.

##### 3.2.2 Le programme des aménagements

Le programme prévoit :

- L'aménagement d'un parc d'agrément arboré
- L'aménagement d'un bassin de rétention d'eau au sud du site
- La création d'une aire de stationnement en entrée du site à l'opposé du parc
- La création d'un réseau de cheminements doux internes dans le parc
- La couverture d'aires de stationnement par ombrières photovoltaïques
- La requalification de la voie d'accès existante et l'aménagement de son carrefour avec l'ex RD900

Une voie piétonne et/ou cyclable est prévue, cependant son itinéraire est toujours en réflexion.

### 3.3 Programmation technique

#### 3.3.1 Le raccordement aux réseaux

Les réseaux sont existants à proximité immédiate. Les nouveaux raccordements se feront sur ces derniers dès lors que c'est nécessaire et que les réseaux sont suffisants. Tous les réseaux seront obligatoirement passés en souterrain.

#### 3.3.2 La gestion hydraulique / Prévention du risque inondation

L'hydraulique sera gérée à l'échelle du site et tiendra compte des bassins versants interceptés. Les aménagements limiteront l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux filtrants et le maintien d'espaces libres de pleine terre. Les eaux de ruissellement seront acheminées vers un bassin de rétention qui sera réalisé en point bas du site. Des noues pourront également être aménagées.

### 3.4 Programmation temporelle

L'urbanisation de la zone 1AUd n'est pas conditionnée à une procédure d'adaptation du Plan Local d'Urbanisme. Les constructions et aménagements peuvent être réalisés dès l'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois, afin d'éviter toute perturbation éventuelle pour la faune, les travaux devront préférentiellement être réalisés en dehors des périodes d'hibernation, de reproduction et de nidification pour la zone 1AUd.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
<b>Chiroptères</b>	Hibernation		Abattage des arbres possible			Mise bas		Abattage des arbres possible			Hibernation		
<b>Reptiles</b>	Léthargie hivernale		Reproduction et dispersion des jeunes					Travaux lourds possibles			Léthargie hivernale		
<b>Avifaune</b>	Travaux lourds possibles		Reproduction et élevage des jeunes					Travaux lourds possibles					
<b>Libération des emprises</b>	Proscrit								Possible			Proscrit	
<b>Conduite des travaux</b>	Travaux réalisés dans la continuité des travaux de libération des emprises												

Calendrier de démarrage des travaux  
Source : CRBE

## 4. Orientations d'aménagement

### 4.1 Les déplacements et transports

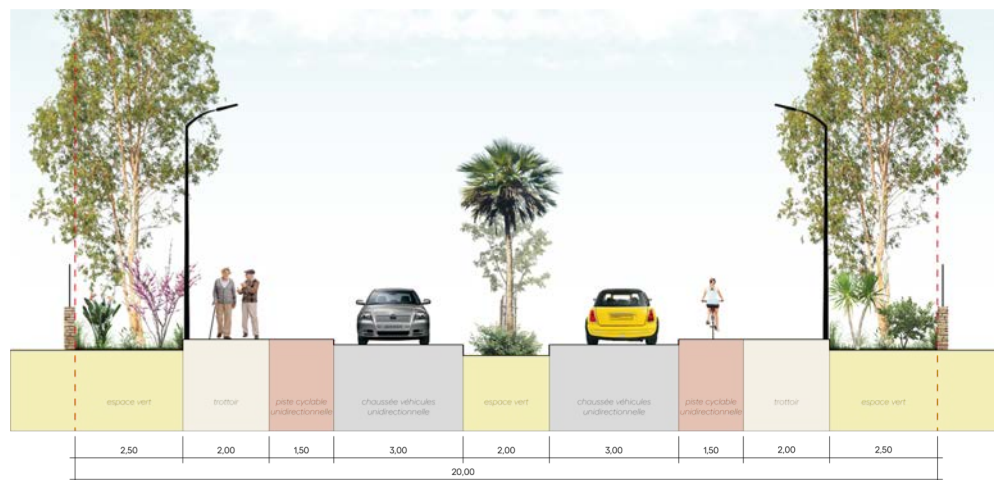
#### 4.1.1 Les accès et la desserte du Pôle de vie sénior

L'accès au site se fera depuis l'ex RD900 au nord. Le carrefour entre la voie d'accès et l'ex RD900 sera reconfiguré et donnera lieu à l'aménagement d'un carrefour à sens giratoire dont les caractéristiques dimensionnelles seront définies au regard du trafic routier existant et projeté. Le carrefour sera planté de différentes essences végétales et doté d'une pièce d'eau évoquant le thermalisme de la commune.

La voie d'accès existante sera maintenue mais son tracé rectifié au niveau du carrefour avec l'ex RD900 pour être le plus rectiligne possible. Le gabarit de la voie d'accès sera d'environ 20,00 mètres et comprendra notamment :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur d'environ 5,50 mètres à 6,00 mètres ;
- Une piste cyclable bidirectionnelle ou deux pistes cyclables unidirectionnelles d'une largeur d'environ 1,50 mètre par sens de circulation ;
- Des espaces piétons d'une largeur minimale de 2,00 mètres ;
- Des espaces verts paysagers et plantés d'arbres et arbustes notamment de part et d'autre des espaces dédiés aux déplacements et éventuellement au centre de la chaussée.

Une voie piétonne et/ou cyclable est prévue pour relier le Pôle de vie sénior au reste de la ville, son itinéraire et ses caractéristiques sont toujours en réflexion.



Exemple de profil de voirie envisageable pour la voie d'accès  
Source : Urban Projects

#### 4.1.2 Les déplacements internes

Tout cheminement piéton interne doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre. Protégées des véhicules, la conception de ces cheminement doit favoriser une déambulation piétonne rythmée par les paysages naturels et arborés du site.

#### 4.1.3 Le stationnement

Les aires de stationnements seront réparties au nord et à l'est du site de sorte qu'elles n'encombrent pas l'espace naturel et arboré sur le reste du site. Certaines places de stationnement seront munies d'ombrières avec panneaux photovoltaïques. Une partie des emplacements sera réservée aux PMR.

Conformément aux dispositions du règlement, le stationnement des engins de déplacement personnel (vélo, trottinette, etc.) et des vélos devra être organisé à l'échelle du site dans un local sécurisé. En outre, il faudra prévoir 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement par vélo et un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Ces règles s'appuient sur l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

#### 4.1.4 Les livraisons

Les livraisons seront assurées depuis la voie d'accès principale et par l'arrière ouest du bâtiment. L'aménagement d'une chaussée et d'une aire de rotation et de déchargement sera dimensionné selon le gabarit standard des véhicules. Cette aire de déchargement devra être conçue attenante aux espaces de stockages du bâtiment, notamment en ce qui concerne le restaurant et le bar.

Pour les véhicules lourds de livraison, leur stationnement se fera obligatoirement sur l'aire de déchargement afin d'éviter tout conflit d'usage avec les véhicules légers, piétons et cyclistes.

#### 4.1.5 Les transports

Les arrêts de transports en commun existants restent inchangés. Deux nouveaux arrêts seront créés :

- Un premier sur l'ex-RD900 aux abords du futur rond point pour la navette communale et le réseau de bus régional liO
- Un second au niveau de l'entrée du pôle de vie sénior pour la navette communale

La localisation exacte des nouveaux arrêts sera établie en concertation avec les services de la mairie. Ces nouveaux arrêts devront être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite et être protégés des intempéries.

## 4.2 Le parti paysager et qualité environnementale et écologique

### 4.2.1 Le plan de plantation

À l'exception de la voirie de desserte au Pôle de vie sénior et des aires de stationnement, le plan de plantation ne doit pas suivre un plan d'implantation sous forme d'alignements d'arbres ou d'arbustes. Il sera recherché la création d'une ambiance végétale arborée et arbustive de type « spontané ».

### 4.2.2 Un couloir végétal marquant l'accès au Pôle de vie sénior

La voie d'accès requalifiée comportera des espaces verts plantés au moins de part et d'autre des espaces dédiés aux déplacements (voiture, piétons et cyclistes). Ces espaces participeront à la mise en valeur des paysages urbains mais aussi à renforcer les perspectives paysagères sur le massif des Albères en arrière-plan, dont le pic du Néoulous. Ils se composeront d'une variété d'essences végétales arborées, arbustives et vivaces. Le choix d'essences locales adaptées au climat est essentiel à cette composition.

Pur la plantation d'arbres, il sera préféré la création de rythmes irréguliers. C'est-à-dire que les arbres ne devront pas suivre un principe d'alignement et d'espacement strict mais au contraire mais une densité d'arbres variables tout au long du tracé (réduction ponctuelle de l'espacement des arbres pour créer des bosquets).

### 4.2.2 Un écran végétal en cœur de parcelles

La bonne insertion paysagère du projet est essentielle au vu de sa position face au massif des Albères. Il s'agit à la fois de fondre le bâti et les ombrières photovoltaïques dans une ambiance végétale et de conforter les vues sur le massif des Albères par la prédominance du végétal.

Pour ce faire, l'espace vert sera arboré d'une variété d'arbres ainsi que d'arbustes et plantes locales et peu gourmands en eau. Cette végétation locale devra se fondre avec celle existante du Tech, des Albères et des alentours.

La variation des hauteurs des sujets végétaux, alternant arbres de haut jet, arbustes et vivaces basses, assurera une transition douce et rythmée. Les rythmes seront également soutenus par la variété des essences : caduques/persistantes, fleuries/non fleuries...

Les clôtures seront également plantées d'au moins 5 essences et conformément aux dispositions du règlement. Les haies s'inscriront dans une bande de 1,00 à 2,00 mètres de large et laisseront autant que possible place à des sujets ne nécessitant pas de taille pour un aspect plus naturel de la végétation.

La position du bassin de rétention pourra donné lieu à un étang d'agrément. La plantation des berges du bassin est recommandée afin de la fondre dans le paysage et d'en faire une pièce singulière dans le traitement paysager du site.

## 4.3 La qualité environnementale et écologique

### 4.3.1 La biodiversité urbaine

La palette végétale variée de la présente OAP constitue une première étape significative dans le développement d'une biodiversité dans la continuité de la trame verte et bleue du Tech. Le choix de la palette végétale est également en faveur de la faune locale : elle constituera un habitat idéal pour ces espèces .

Une partie du site, correspondant à la zone Ne du règlement, doit être conservée telle quelle. Cette zone représente des enjeux forts écologiques essentiels pour l'écosystème local le long du Tech et du ruisseau. Le périmètre aedificandi est par conséquent tracé à fin d'éviter cette zone naturelle. Cependant, la zone naturelle autorise les équipements uniquement d'intérêt collectif. Ces équipements devront respecter l'environnement local (matériaux perméables, pas d'éclairage, etc.).

### 4.3.2 Le développement des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables doit être favorisée à toutes les échelles : en toiture et en couverture d'aire de stationnement notamment.

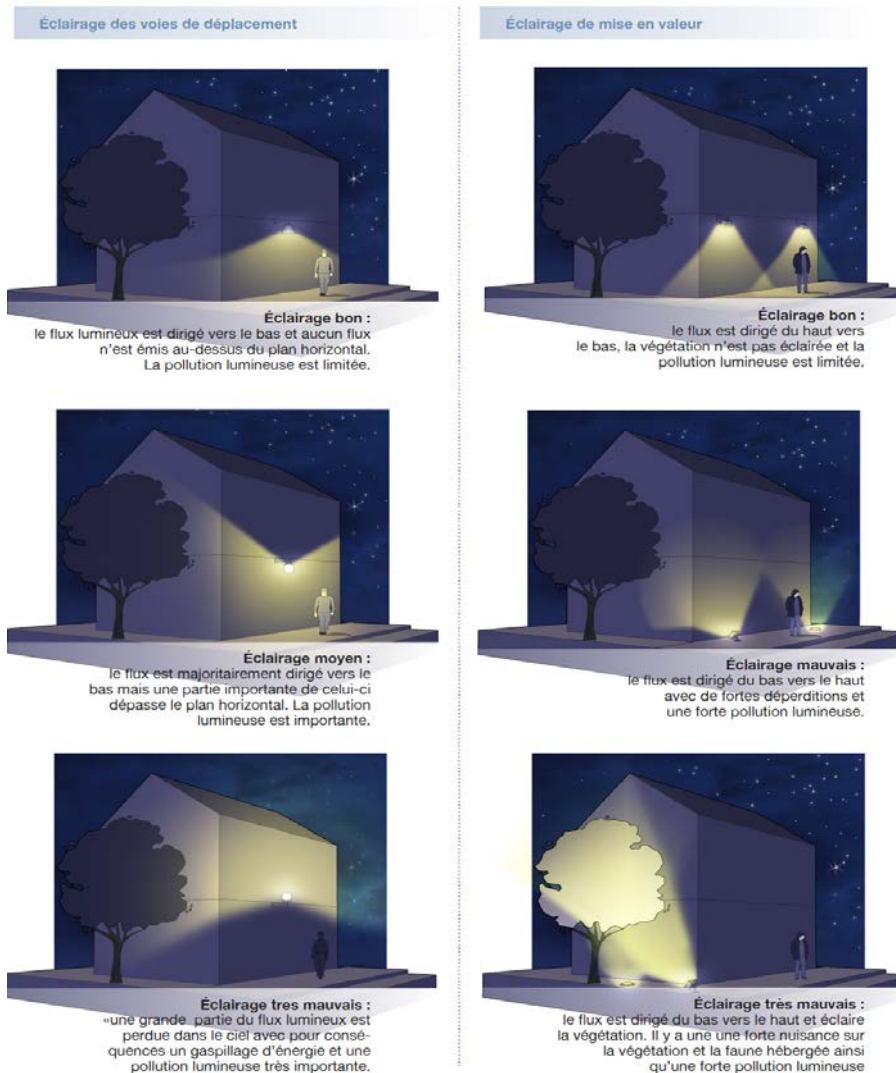
En outre, la couverture des aires de stationnement en ombrières photovoltaïques doit être assurée à raison d'au moins 800 m<sup>2</sup> couverts.

### 4.3.3 La maîtrise des énergies

Afin de réduire les besoins en énergie, l'ensemble des éclairages extérieurs seront à LED. Les éclairages seront différenciés selon la surface à éclairer : un éclairage « haut » sur les espaces de stationnement et circulation véhicules et un éclairage « bas » sur les cheminements piétons. Les principes sont illustrés ci-joint.

L'intensité lumineuse sera réduite au maximum, voire éteintes en dehors des plages horaires de fréquentation de la zone, pour éviter toute dépense énergétique superflue et réduire les nuisances lumineuses.

**L'installation d'un éclairage dans les espaces à forts enjeux écologiques n'est pas autorisée.**



Il est fortement contre-indiqué d'utiliser des halogènes et des néons et de privilégier :

- Ne pas orienter la lumière vers les espaces boisés existants intégrés dans le plan de masse, afin qu'ils conservent leur fonctionnalité de corridor écologique.
- Orienter les réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut (angle de 140° maximum).
- Limiter le nombre d'éclairages.
- Choisir le type d'éclairage (faible dégagement de chaleur, puissance, couleur, etc.).
- Prévoir une extinction des éclairages en dehors des périodes d'activité humaine voire les coupler avec des détecteurs de mouvement.

Les éclairages ne doivent pas être dispersés vers les zones naturelles et boisées.

#### 4.3.4 La limitation des surfaces perméables

Le règlement fixe un minimum de 50% des emplacements dédiés au véhicules légers (hors deux-roues motorisés et place PMR) en surface perméable pour les nouvelles aires de stationnement. Cette part pourra être portée à 100% des nouvelles aires mais aussi de celles existantes.

Les constructions et installations, notamment les ombrières photovoltaïques, devront favoriser l'implantation de systèmes de récupération des eaux de pluie et leur réemploi pour les espaces verts ou les sanitaires.

#### 4.3.5 Palette végétale

Les plantations doivent être sélectionnées parmi la palette végétale ci-après.

**Tilleul à feuilles en cœur**  
*Tilia cordata* : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

**Poirier Pyramidal**  
*Pyrus calleryana 'Bradford'* : port pyramidal étroit • ø 34m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

**Frêne à fleurs**  
*Fraxinus ornus* : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

**Savonnier**  
*Koeleruteria paniculata* : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

**Erable champêtre**  
*Acer campestre* : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (boisiques, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizia  
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)

**Lilas**  
*Syringa vulgaris* : fleurs parfumées au printemps tous sols, même argileux racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

**Arbre à perruque**  
*Cotinus coggygria* : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumbeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²

**Caesalpinia**  
*Poinciana gilliesii* : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²

**Althea**  
*Hibiscus syriacus* : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²

**Rosier de Chine**  
*Rosa chinensis mutabilis* : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²

**Abelia**  
*Abelia grandiflora* : feuillage dense avec tiges coloré en automne • fleurs jaunes verdâtre en été suivies par des gousses rouge orangé en été dominant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Milletturius arbustif • Seringat et Kokwizia amabilis (mi-ombre)

**Penstemon barbatus**  
feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²

**Giroflée vivace**  
*Erysimum 'Bowles Mauve'* : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²

**Jacobinia suberecta**  
feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

**Lobelia laxiflora**  
«Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

**Achillée millefeuille**  
*Achillea millefolium* : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

**Geranium sanguin**  
*Geranium sanguineum* : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (sensible au gel) • Iris • Acanthe

**PLAINE**

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes  
> Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance Lente Moyenne Rapide Exigence de sol Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement

**Pin d'Alep**  
*Pinus halepensis* : port élancé • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

**Micocoulier**  
*Celtis australis* : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

**Chêne vert**  
*Quercus ilex* : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

**Erable de Montpellier**  
*Acer monspessulanum* : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

**Arbre de Judée**  
*Cercis siliquastrum* : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier  
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)

**Grenadier à fleurs**  
*Punica granatum* : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouges orangé en été dominant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

**Buplèvre**  
*Bupleurum fruticosum* : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaunes au printemps • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

**Baguenaudier**  
*Colutea arborescens* : fleurs jaunes au printemps • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

**Laurier tin**  
*Viburnum tinus* : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à l'ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

**Ciste**  
*Cistus x purpureus* : feuillage vert mat • fleurs rose en automne • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif riétés • 2 pour 3m² • 1 au m²

**Sauge de Jérusalem**  
*Phlomis frutescens* : port arrondi • feuillage gris vert au printemps remontrant en automne • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²

Autres essences : Pistachiers et flières (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterné • Luzerne arborescente • Buis

**Gaura lindheimeri**  
feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

**Sauge arbustive**  
*Salvia microphylla* : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²

**Perovskia atriplicifolia**  
feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²

**Plante curry**  
*Helichrysum italicum* : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

**Valériane**  
*Centranthus ruber* : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontrant en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²

**Euphorbia myrsinites**  
feuilles charmes gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'

**PIÉMONT / GARRIGUE**

> Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)  
> Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique  
> Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau Faible Moyen Fort Résistance au froid 5 10 15 20



**Couvre-sols non piétinables**

**Ajania pacifica**  
masse dense • ø 0,50 m • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaïlle, jardin gris • 4 au m<sup>2</sup>

**Erigeron karvinskianus**  
Ceratostigma plumbagi-  
**noides** : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles rouges en automne • fleurs rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaïlle • se resème • 6 au m<sup>2</sup>

**Plumbago rampant**  
**noides** : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles roses en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m<sup>2</sup>

**Delosperma cooperi**  
touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m<sup>2</sup>

**Céraste**  
**Cerastium tomentosum**  
cousin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaïlle, jardin gris • 4 au m<sup>2</sup>

**Sedum gypsicola**  
couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m<sup>2</sup>

**Autres vivaces basses non piétinables pour massifs** : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Perovskia • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (tulus)

**Couvre-sols piétinables**

**Gazon des Mascareignes**  
**Zoysia tenuifolia** : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1<sup>re</sup> année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m<sup>2</sup>

**Frankenia laevis**  
tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps / sol drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m<sup>2</sup>

**Thym**  
**Thymus ciliatus et hirsutus** : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m<sup>2</sup>

**Achillée**  
**Achillea crithmifolia** : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m<sup>2</sup>

**Potentilla verna**  
feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m<sup>2</sup>

**Dichondra repens**  
tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m<sup>2</sup>

**Autres essences** : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (grainet vivace d'été) • Camomille romaine • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'

**Grimpantes**

**Bignone**  
**Campsis radicans** : fleurs en trottette orange (Mme Galien), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

**Jasmin étoilé**  
**Trachelospermum jasminoides** : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

**Rosier Banks**  
**Rosa banksiae** : longues tiges sarmentueuses souples • fleurs en grappes blanches (Alba plena) ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

**Bignone rose**  
**Podranea ricasoliana** : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

**Solanum**  
**Solanum jasminoides** : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

**Clématite d'Armand**  
**Clematis armandii** : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

**Autres essences** : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap (sensible au froid) • Griffe de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpant (murs Nord, terrain acide)

**Renseignements / Contacts**

**CAUE de l'Aude** 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

**CAUE du Gard** 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

**CAUE de l'Hérault** 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

**CAUE des Pyrénées-Orientales** 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

**CAUE de la Lozère** 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55

**CAUE LANGUEDOC ROUSSILLON** • Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? - Édition 2017

**Crédits photographiques**

- Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia
- G. Jansone, Kenep, Willow, Razoni, Kouznetz, K. Juckerbeck, O. Abak, H. Zell, La la means I love you, A. Dorel, Dremis, Jortolan, Mya, A. Solé, Jamin
- Flickr • S. Grégo, D. Kristiansen, Coenrae, M. M. Ramos, pepin@rds

**Bibliographie**

- «101 végétaux méditerranéens» Coll. Post & Pos - Ed. Édition, 2001
- «Plantes pour un jardin sans arrosage», «Alternatives au gazon» - O. Tillegé - Ed. Actes Sud, 2007-2011

**Erable**  
*Acer (campestre...)*

**Arbre de judée**  
*Cercis siliquastrum*

**Chêne vert**  
*Quercus ilex*

**Pin parasol**  
*Pinus pinea*

**Poirier**  
*Pyrus carrelyana*

**Arbousier**  
*Arbutus unedo*

**Amandier**  
*Prunus dulcis*

**Tamaris**  
*Tamarix gallica*

**Pistachier**  
*Pistacia lentiscus*

**Myrte**  
*Myrtus communis*

**Phillaire**  
*Phyllyrea latifolia*

**Cistus**  
*Cistus (albidus...)*

**Valériane**  
*Centranthus ruber*

**Genêt d'Espagne**  
*Spartium junceum*

**Romarin**  
*Rosmarinus officinalis*

**Prairie fleurie**  
*rustique*



## 4.4 Qualité architecturale et urbaine

### 4.4.1 La qualité architecturale

Sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et la cohérence. L'édification d'immeuble étagé doit concourir à créer de larges terrasses qui seront préférentiellement accessibles PMR.

Cohérence dans la lecture des façades

De plus, une certaine qualité architecturale devra être recherchée afin de casser l'effet visuel d'une grande hauteur. L'esthétique des façades devra être dynamique et colorée : juxtaposition de boîtes, cadres colorés, etc. l'agencement des volumes entre eux et la lecture des façades doit permettre de lire la mixité fonctionnelle de l'immeuble; un socle en RDC ou R+1 (services, commerces) dont le traitement serait différent des autres niveaux (logements) pourrait être envisagé pour faciliter cette lecture.

Orientation bioclimatique de l'opération

Aux vues du changement climatique, les nouvelles réalisations doivent s'adapter sans avoir à recourir à des équipements consommateurs plus que de raison comme les climatiseurs. Les constructions prévues par cette OAP doivent être pensées comme des constructions bioclimatiques.

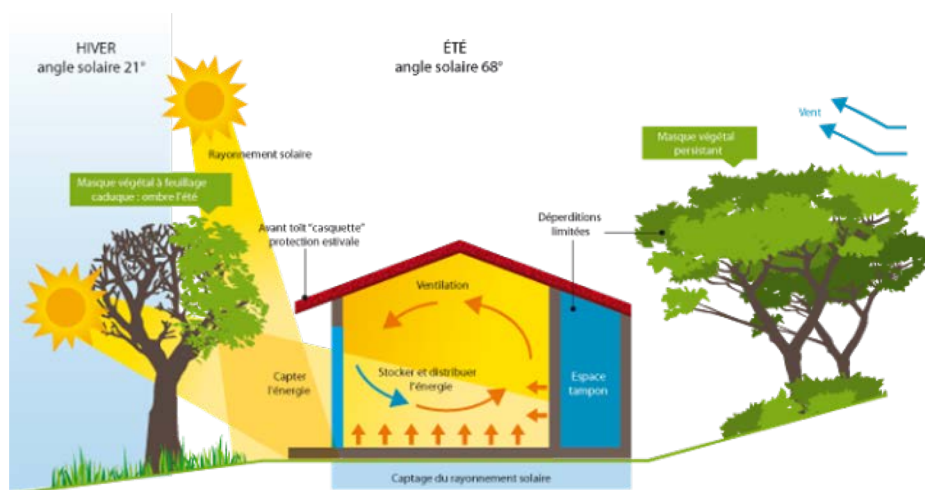


Schéma du principe de maison bioclimatique  
Source : inex.fr

Une construction bioclimatique est un bâtiment dont les pièces sont bien orientées par rapport au soleil, permettant de tirer le maximum de profit des rayons du soleil et ainsi de chauffer les pièces de vie naturellement, réduisant ainsi la consommation de chauffage et d'électricité (lumière du jour plus longtemps). On y limite aussi les ouvertures au nord afin de limiter les déperditions de chaleur.

Aussi, le projet doit prévoir de nombreuses plantations pour créer de l'ombrage sur la résidence et le parc avec des essences peu gourmandes en eau et adaptées au climat.

Implantations par rapports aux limites

Les constructions de plus de 5,00 mètres de hauteur doivent être implantées en retrait des limites du terrain afin de permettre le maintien des vues lointaines ouvertes sur le massif des Albères depuis la voie d'accès. Ce retrait doit être suffisant et d'au moins 15,00 mètres sera maintenu.

Traitement esthétique des ombrières photovoltaïques

Les ombrières photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement au parti urbain, architectural et paysager. Leur conception doit faire l'objet d'un même traitement qualitatif que les constructions. En outre, l'utilisation d'acier galvanisé brut pourrait être évitée afin de respecter les coloris dominants à l'échelle du secteur. Leur hauteur maximale sera limitée à 5,00 mètres environ afin de limiter leur incidence dans le paysage.

### 4.4.2 La qualité urbaine







Les cheminements et espaces piétons devront être traités de manière différentes des voies de circulation soit par l'utilisation de nouveaux matériaux, soit par l'utilisation de mêmes matériaux de couleurs ou teintes différentes. Le choix des matériaux doit permettre une utilisation de cheminements et tous les usagers (accessibilité PMR) à long terme.

### 4.4.3 La composition urbaine et architecturale au regard du grand paysage et des perspectives paysagères



Le travail de composition urbaine doit permettre de maintenir au mieux la perspective paysagère depuis l'ex RD900 sur le massif des Albères. La bonne orientation du bâtiment doit y contribuer.

## LÉGENDE



### Mobilités / Déplacements

-  Stationnement à créer
-  Voie existante à requalifier
-  Cheminement piéton/cyclable à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Carrefour à aménager
-  Arrêt de bus à créer






### Hydrologie

-  Localisation potentielle des ouvrages de gestion hydraulique
-  Zones humides à préserver


### Morphologie urbaine

-  Emprise constructible maximale
-  Développement urbain futur

### Environnement-Paysage

-  Espace vert paysager à créer
-  Espace à enjeux écologiques à conserver
-  Accompagnement végétal de voirie à créer
-  Haie végétale à créer
-  Plantations arborées en ordre aléatoire à port libre à maintenir ou à réaliser

### Divers

-  Périmètre indicatif de l'OAP





COMMUNE DU BOULOU  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPİR

# PLAN LOCAL D'URBANISME

