

**APPROUVÉ**

par délibération du Conseil Municipal  
en date du ..... 01 DEC. 2011. ....

**Plan Local d'Urbanisme**

**LE BOULOU**

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PLU ARRÊTÉ par DCM du 9 MAI 2011  
PLU APPROUVÉ par DCM du 1er DÉCEMBRE 2011

TRAVERSES

Urbanisme - Habitat - Aménagement

DÉCEMBRE 2011

# Le Boulou, une réalité, des besoins et des projets :

Une ville disposant d'une capacité d'accueil y compris saisonnière...  
mais qui a besoin de loger aussi une population permanente en hausse  
et de diversifier l'offre et les formes urbaines

Une ville économiquement active, thermique et touristique...  
mais qui doit conforter et diversifier ces activités et conserver ainsi son  
rôle de pôle de développement structurant

Une ville découpée par les infrastructures de déplacement...  
mais qui doit trouver des liaisons pour relier ses quartiers et améliorer  
les déplacements dans et vers la ville

Une ville dotée d'un bon niveau d'équipements et de services...  
mais qui souhaite toujours enrichir l'offre pour ses habitants et ses  
visiteurs dans le souci de qualité et d'attractivité

Un territoire présentant qualité de paysages et diversité des milieux...  
mais qui, face aux contraintes induites, souhaite en faire maintenant  
un moteur de projets...

LE BOULOU présente une problématique spécifique par rapport à ses voisines de la plaine du Roussillon ou bien du pied des Albères. C'est une ville porte, un carrefour naturel, situé entre la vallée de la Rome, celle de la Valmagne qui confluent avec le Tech, dans un ensemble dominé par les contreforts des Albères et des Aspres.

Ce positionnement a conditionné son rôle de passage et d'échanges entre les hommes et les marchandises, il impose maintenant LE BOULOU comme carrefour incontournable.

Le territoire du Boulou s'appréhende à travers plusieurs niveaux de lecture qui font ressortir d'une part un milieu naturel riche et prégnant restant à valoriser, un développement urbain dense des structures anthropiques marquant le territoire (réseaux viaire et ferroviaire répartition de l'habitat...). Il s'agit maintenant de prendre en compte les coupures et les ruptures du territoire, de les affirmer en tant que telles, désormais parties prenantes du paysage naturel comme urbain.

**DES QUARTIERS BIEN IDENTIFIÉS** qui se sont souvent développés indépendamment les uns des autres et une nouvelle image, sans refus de cette identification, est en train d'émerger. La recherche d'un cadre de vie agréable, d'une qualité de l'environnement quotidien permet d'en repenser les potentialités et d'envisager de nouveaux liens :

- Pour les quartiers les plus excentrés, c'est la recherche de **nouveaux pôles de centralité** qui prime (le Mas blanc par exemple). Un équipement, un nouvel espace public seraient en mesure de leur donner un second souffle.

- Les **structures paysagères** mises en évidence (le Tech, la Valmagne, les balcons sur le Tech...) considérées jusque là comme des contraintes ou des facteurs de risque, sont désormais des atouts sur lesquels peuvent s'appuyer les différents quartiers.

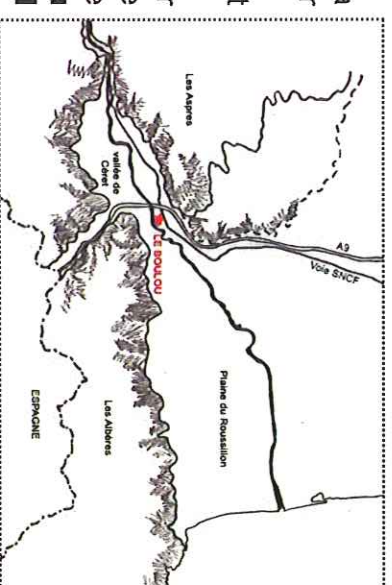
**DE NOUVELLES ENTREES DE VILLE** se dessinent au nord et à l'est, axes majeurs de découverte des paysages communaux. La prise en compte des qualités paysagères des abords et l'anticipation du développement par une réflexion globale peuvent être un gage de qualité.

- Au nord, la **RD900**, avec l'importance des **masses boisées** constituées par les ripisylves de la **Valmagne et de la Canabère**, seuls naturels de l'entrée de ville

- A l'est, la **RD618** : L'entrée de ville Est se caractérise plus aujourd'hui par la **présence végétale des coteaux du Tech et de sa ripisylve**, et par l'ouverture des vues sur le Canigou que par une influence urbaine forte.

**DES STRUCTURES PAYSAGERES FONDAMENTALES** ont été repérées lors de l'analyse. Leur préservation ou leur mise en valeur représente un atout pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune :

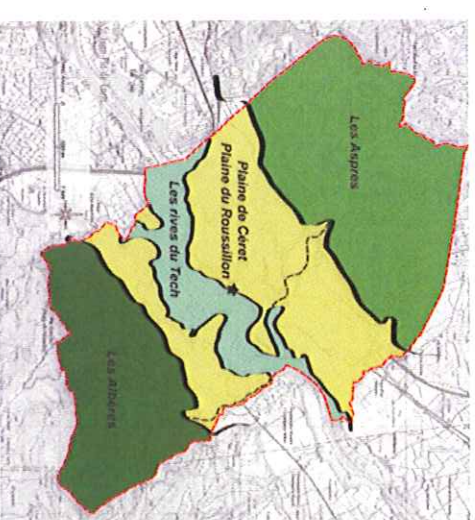
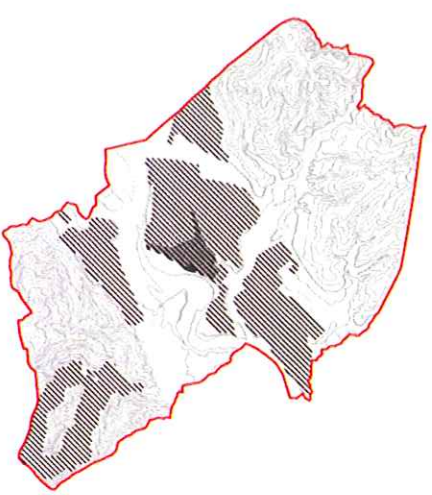
- **Les massifs des Albères et des Aspres** tirent leur qualité paysagère de leur intégrité et de leur



homogénéité. Leur protection doit s'envisager de manière globale par un arrêt de toute urbanisation (pieds des massifs, Chartreuses), une protection des boisements, une mise en valeur des vues...

- **Le Tech** se révèle être un élément fédérateur placé au centre de la vie communautaire et un lien potentiel entre les quartiers. Tout en préservant son caractère sauvage il peut être envisagé des aménagements doux, de loisirs, de liaisons sur les rives, des passerelles d'une rive à l'autre, des «balcons sur le Tech», un recul de l'urbanisation...amplifiant sa présence et sa perception.

- Dans le même esprit, **le réseau hydrographique** dans son ensemble (La Rome, la Valmagne...) ne doit plus être considéré comme une contrainte mais comme une continuité paysagère, facteur de diversité et de qualité de vie pour les habitants. Les quartiers doivent pouvoir se réappropriier ces structures paysagères et non plus s'en détourner...



**Au regard de ce contexte, quatre orientations ont été identifiées et développées répondant au respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe de l'espace.**

**Le projet urbain du BOULOU s'inscrit donc dans la connaissance des réalités de la ville, de son évolution, de ses atouts comme de ses contraintes. Cette volonté traduite dans son document d'urbanisme l'engage à se projeter ambitieusement vers son avenir en réfléchissant à l'aménagement de son territoire de façon cohérente.**

**Quatre orientations d'urbanisme et d'aménagement se dégagent, leur expression est volontairement synthétique :**

- ✧ **DIVERSIFIER L'HABITAT PERMANENT**
- ✧ **RENFORCER LE SECTEUR DE L'ÉCONOMIE**
- ✧ **AMÉLIORER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS**
- ✧ **PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT**

**Globalement, ces 4 orientations doivent répondre à un double objectif sur le plan communal**

- ✧ **Proposer à ses habitants actuels et futurs une offre diversifiée en terme d'habitat, d'emploi, de services, d'équipements et de vie sociale ainsi qu'un cadre de vie de qualité**
- ✧ **Conforter la ville dans sa position stratégique de Pôle structurant au cœur du Vallespir**

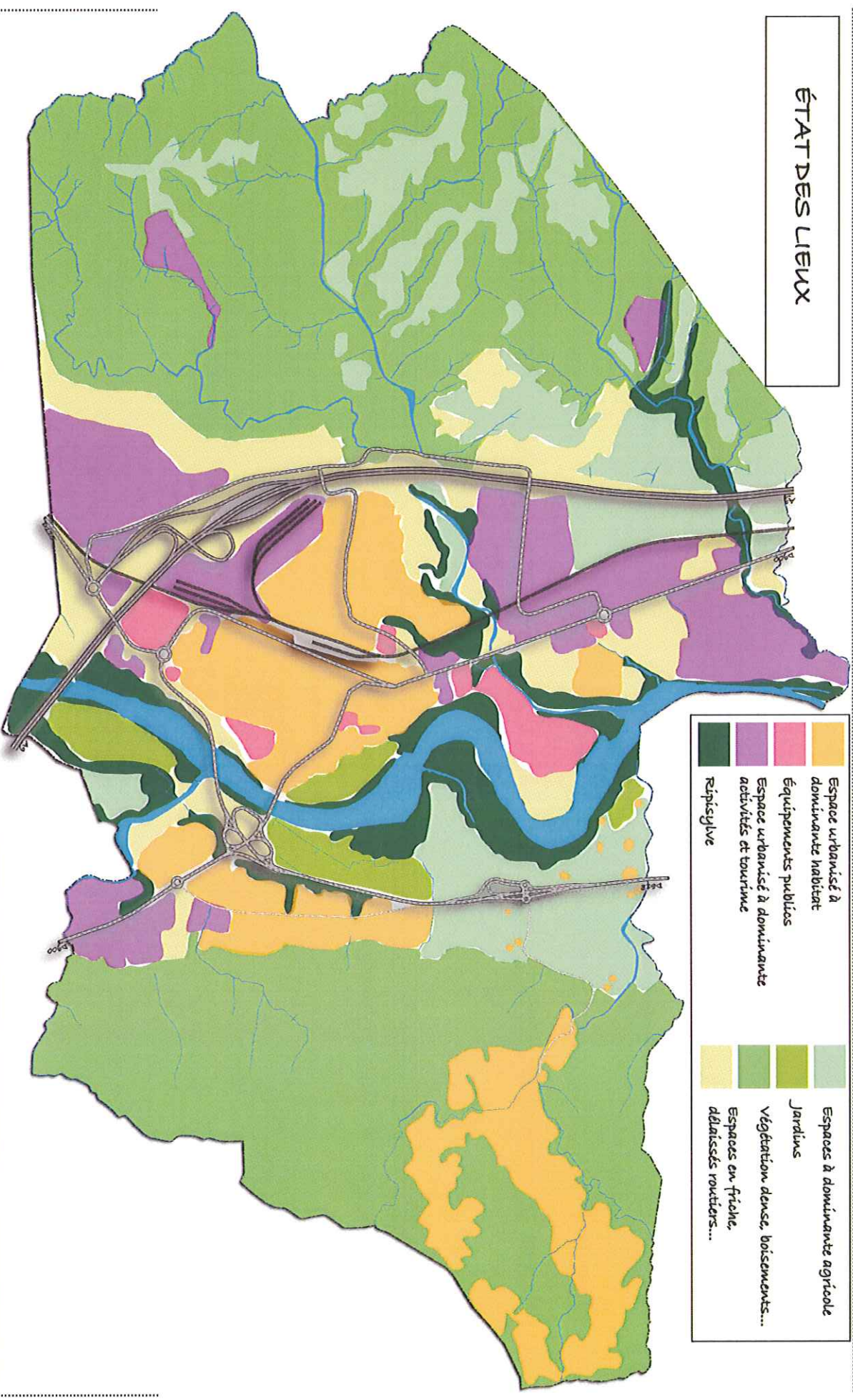
**Mais au delà, les objectifs s'élargissent et la volonté communale se renforce souhaitant :**

- ✧ **Affirmer les vocations des différents secteurs afin de définir les nouvelles limites urbaines**
- ✧ **Se placer comme une porte d'entrée non pas du seul fait de sa localisation mais de la force de ses projets**

**Les orientations définies de façon thématiques sont successivement schématisées de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacune a des interactions sur les trois autres ; c'est la complémentarité de ces orientations qui crée la cohérence du projet urbain du BOULOU.**

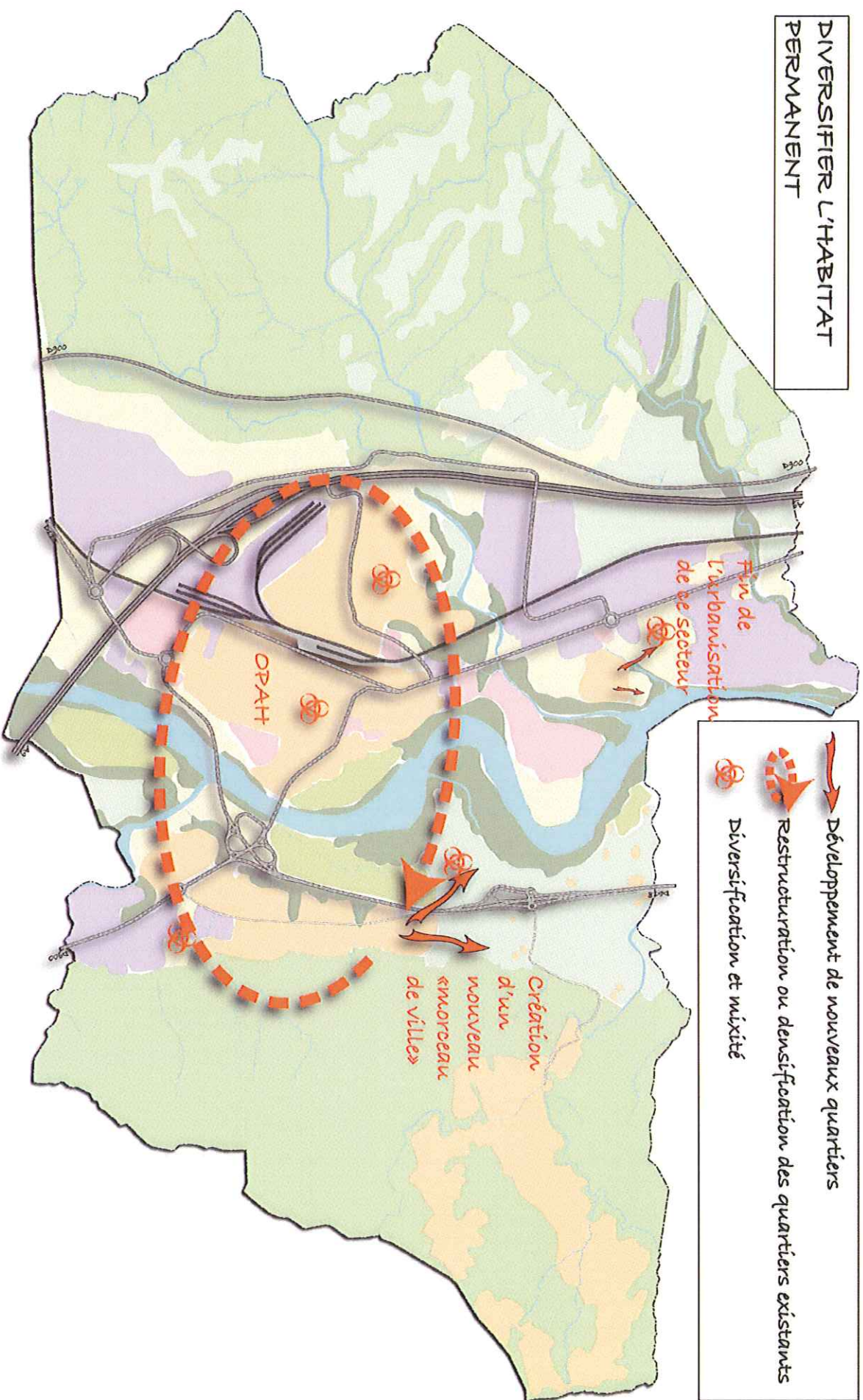
**La cartographie ci-après présente un état des lieux global du territoire communal et de son organisation urbaine actuelle; elle sert de base aux représentations des orientations d'urbanisme et d'aménagement.**

# LES OCCUPATIONS DU SOL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



# ORIENTATION 1

DIVERSIFIER L'HABITAT  
PERMANENT



De la Cellera sur le promontoire du Tech à la croissance de la ville rapidement contrainte par les infrastructures mais aussi limitée par des coupures physiques naturelles ou anthropiques infranchissables, LE BOULOU a adapté son développement à ses paysages et à son positionnement favorable.

La réalité de sa vitalité se retrouve maintenant dans une démographie en plein essor. Le regard sur les tranches d'âge indique qu'après un relatif vieillissement en 1990-1999, les tranches d'âge les plus jeunes sont en hausse et cette situation offre donc de bonnes perspectives d'avenir à condition toutefois de retrouver un solde naturel positif et de conforter ainsi l'évolution positive de la population.

Afin de retenir ces habitants et d'en accueillir de nouveaux, la commune se doit d'agir sur sa capacité à fournir un habitat de qualité et diversifié répondant aux demandes de toutes les catégories de population tout en maîtrisant l'étalement urbain.

**L'orientation 1 s'exprime dans l'expression "Diversifier l'habitat permanent" celle-ci se décline de fait en différents objectifs...**

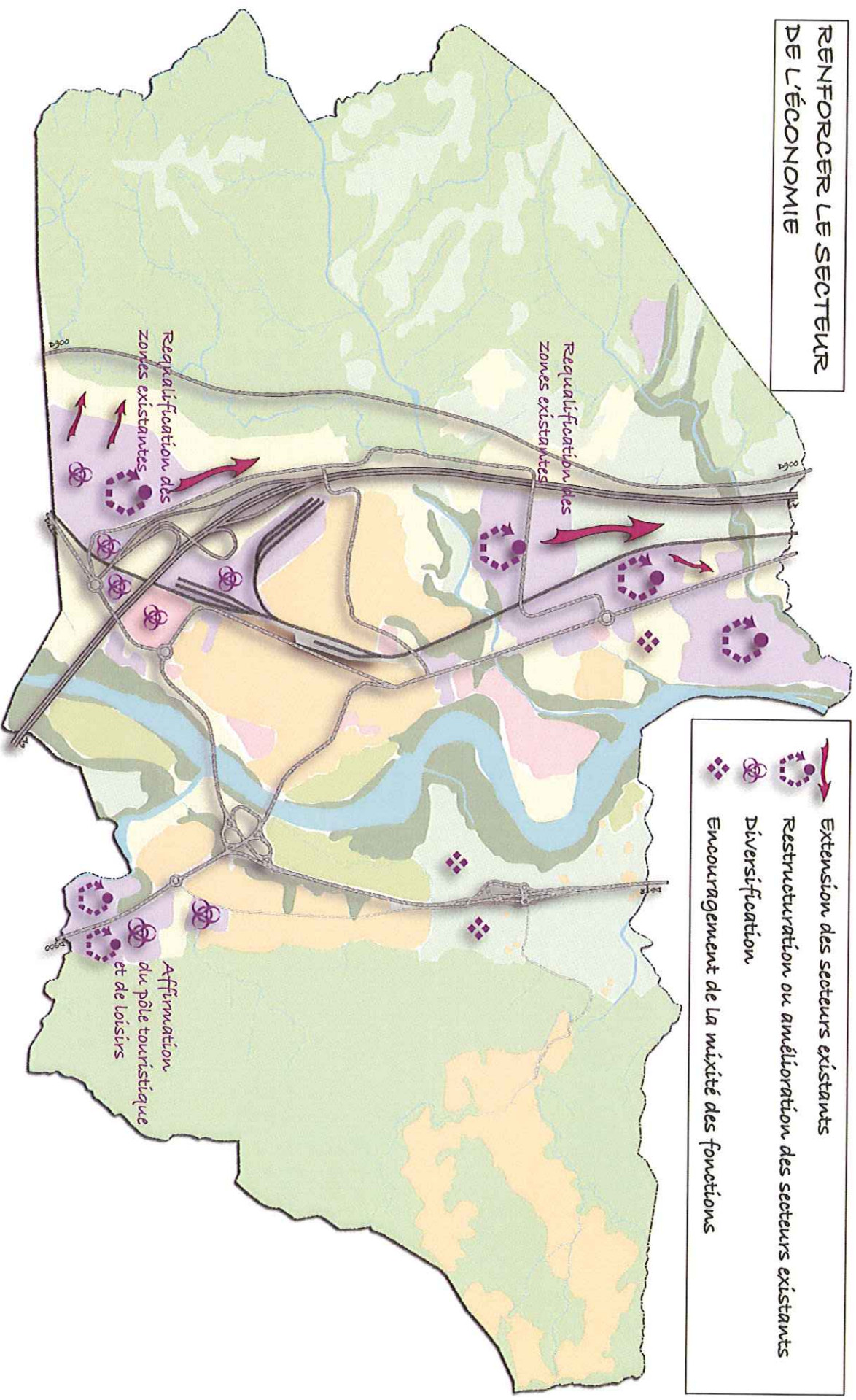
- Reconstruire la ville "sur la ville" en ciblant les îlots à restructurer, à réhabiliter (lancement d'une OPAH...)...
- Permettre la densification des zones urbaines existantes dans la mesure du possible, en augmentant le COS
- Créer de nouveaux quartiers et non plus des "zones" cohérents, organisés et connectés avec l'espace urbain actuel
- Faire évoluer la perception de l'organisation et de la silhouette de la ville
- Prévoir un phasage qui permettra à la commune d'absorber progressivement ses nouvelles populations et leurs besoins
- Permettre une diversité et une mixité des fonctions et l'implantation d'activités non nuisantes
- Donner des limites claires à l'urbanisation en terminant les secteurs d'urbanisation et en reliant les quartiers par les déplacements doux,
- Maîtriser l'étalement urbain pour "préserver" au mieux l'espace naturel et agricole et donc le paysage

**.....qui se retrouvent également en interaction avec les autres orientations au travers des thèmes suivants :**

- ☞ Délimitation des secteurs destinés à accueillir les activités pour renforcer l'emploi sur place
- ☞ Diversité des fonctions inscrite dans les règlements de chaque zone
- ☞ Prévision de nouveaux équipements publics répondant aux besoins ou pour compléter l'offre communale
- ☞ Situation et accessibilité des différentes zones réfléchies dans un souci de cohérence urbaine et de promotion des déplacements "doux"
- ☞ Aménagements urbains et paysagers intégrant un souci de qualité environnementale,

## ORIENTATION 2

RENFORCER LE SECTEUR  
DE L'ÉCONOMIE



Une vie économique forte et surtout diversifiée... des activités répondant aux besoins des habitants avec une forte présence des services et et commerces départemental, la présence du thermalisme contribuant à la notoriété de la ville et impactant sur sa vie économique de manière directe comme induite.

LE BOULOU affiche une réelle présence économique; une zone d'activités forte avec possibilité d'extension, un développement en partie sous l'égide de la Communauté de communes, un atout particulier, le distripport, terminal logistique et élément important de la plate-forme multimodale lui valent d'être reconnue comme pôle économique fort dans le département des Pyrénées-Orientales, ouverte sur les relations entre pays méditerranéens et européens.

Entre tradition et modernité, elle se place d'une part dans une image "classique" de développement économique mais tend également vers un renouveau avec le développement de l'autoroute ferroviaire et la coopération trans-frontalière... Par ses décisions dans le cadre du PLU, la commune souhaite conforter et renforcer cette image de ville active et moderne :

L'orientation 2 s'exprime dans l'expression "*Renforcer le secteur de l'économie*" celle-ci se décline, de fait, en différents objectifs...

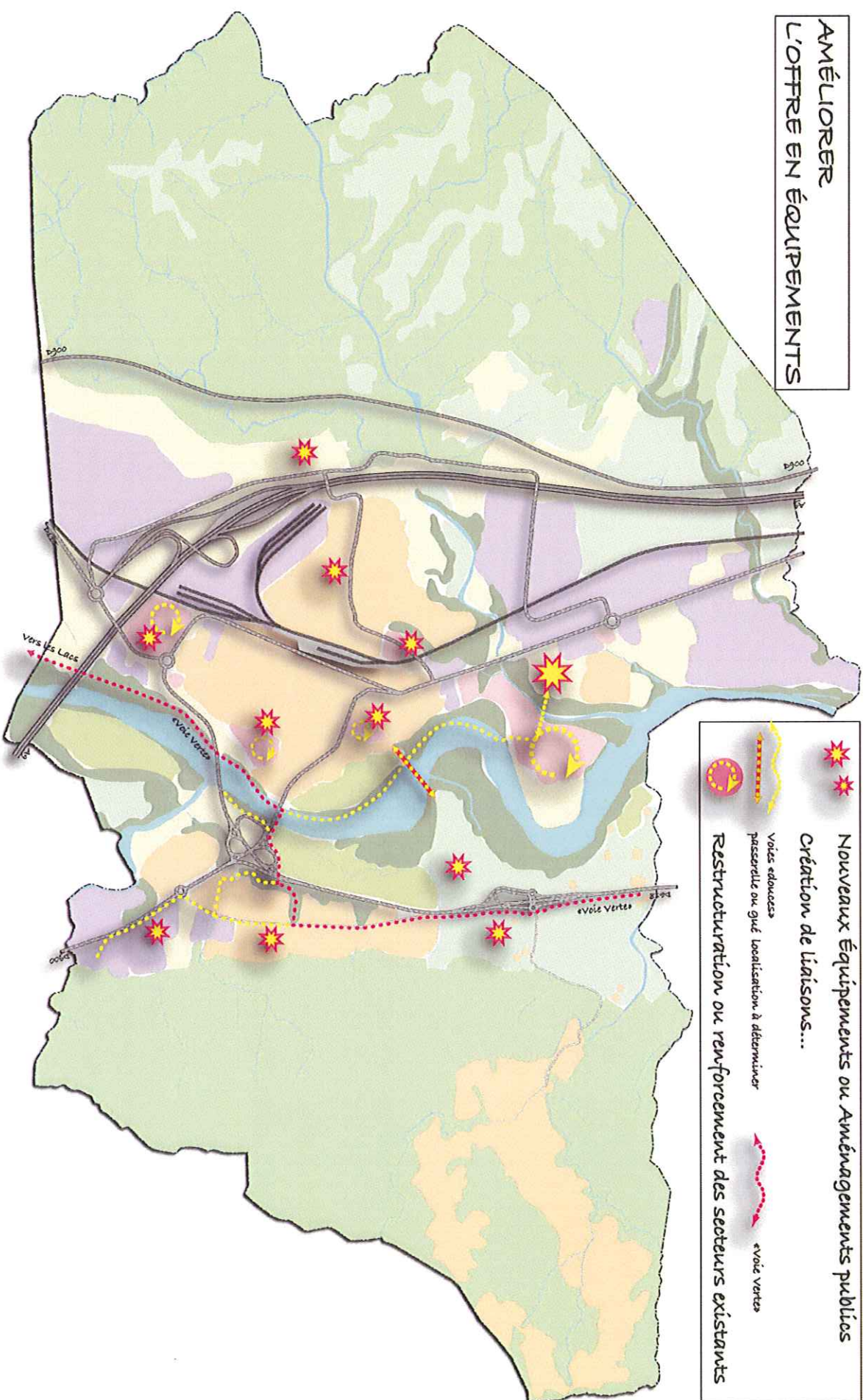
- Maintenir les zones d'activités existantes et les valoriser, notamment par la possibilité de couverture photovoltaïque ou encore la possibilité de réaménagements par la végétalisation
- Elargir les possibilités d'accueil pour des activités plus diversifiées...
- Pérenniser et conforter les commerces et activités dans le centre ville afin d'en conserver la vitalité réelle actuelle
- Affirmer l'existence du pôle touristique et de loisirs renforçant également l'attractivité thermique, composante de l'économie
- Mettre en oeuvre la poursuite de la zone d'activités potentielle répondant à une demande forte d'implantation d'entreprises et à une nécessité de conforter la valeur économique de la ville comme pôle structurant
- Permettre et encourager l'implantation d'activités de proximité non nuisantes dans les zones d'urbanisation futures.

...qui se retrouvent également en interaction avec les autres orientations au travers des thèmes suivants :

- ☒ Développement de l'offre d'emplois en adéquation avec l'offre de logements et d'équipements pour l'accueil de nouveaux habitants,
- ☒ Maîtrise de l'étalement urbain pour préserver au mieux une majorité du territoire en espaces agricoles et naturels
- ☒ Prise en compte du risque d'inondation et du risque incendie de forêt
- ☒ Localisation et accessibilité des différentes activités dans un souci de cohérence urbaine et de promotion des déplacements "doux"
- ☒ Aménagements urbains et paysagers intégrant un souci de qualité environnementale

## ORIENTATION 3

AMÉLIORER  
L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS



Une politique volontariste et active en matière d'équipements publics un panel relativement complet et diversifié d'équipements administratifs, scolaires, sociaux, culturels, sportifs, associatifs, ludiques... la ville et ses structures proposent aux habitants et visiteurs une diversité et une qualité d'équipements publics bien ciblés.

Cette politique de quantité, diversité et qualité des structures ainsi qu'une logique de localisation géographique sur le territoire urbanisé sera poursuivie et accentuée.

Seront ainsi prises en considération les demandes nouvelles en terme d'équipements, la satisfaction en terme de stationnements dans et proche de la ville, la mise en oeuvre d'équipements de proximité dans les nouveaux quartiers, la mise en oeuvre des liaisons s'appuyant notamment sur la topographie même chahutée....

Réaliser de nouveaux équipements structurants peut également permettre un renouveau dans la ville... dans cet esprit la commune souhaite imaginer "les meilleures localisations" en fonction de l'accessibilité, de la potentialité de stationnement, de la prise en compte du risque....

**L'orientation 3 s'exprime dans l'expression "Améliorer l'offre en équipements" celle-ci se décline, de fait, en différents objectifs...**

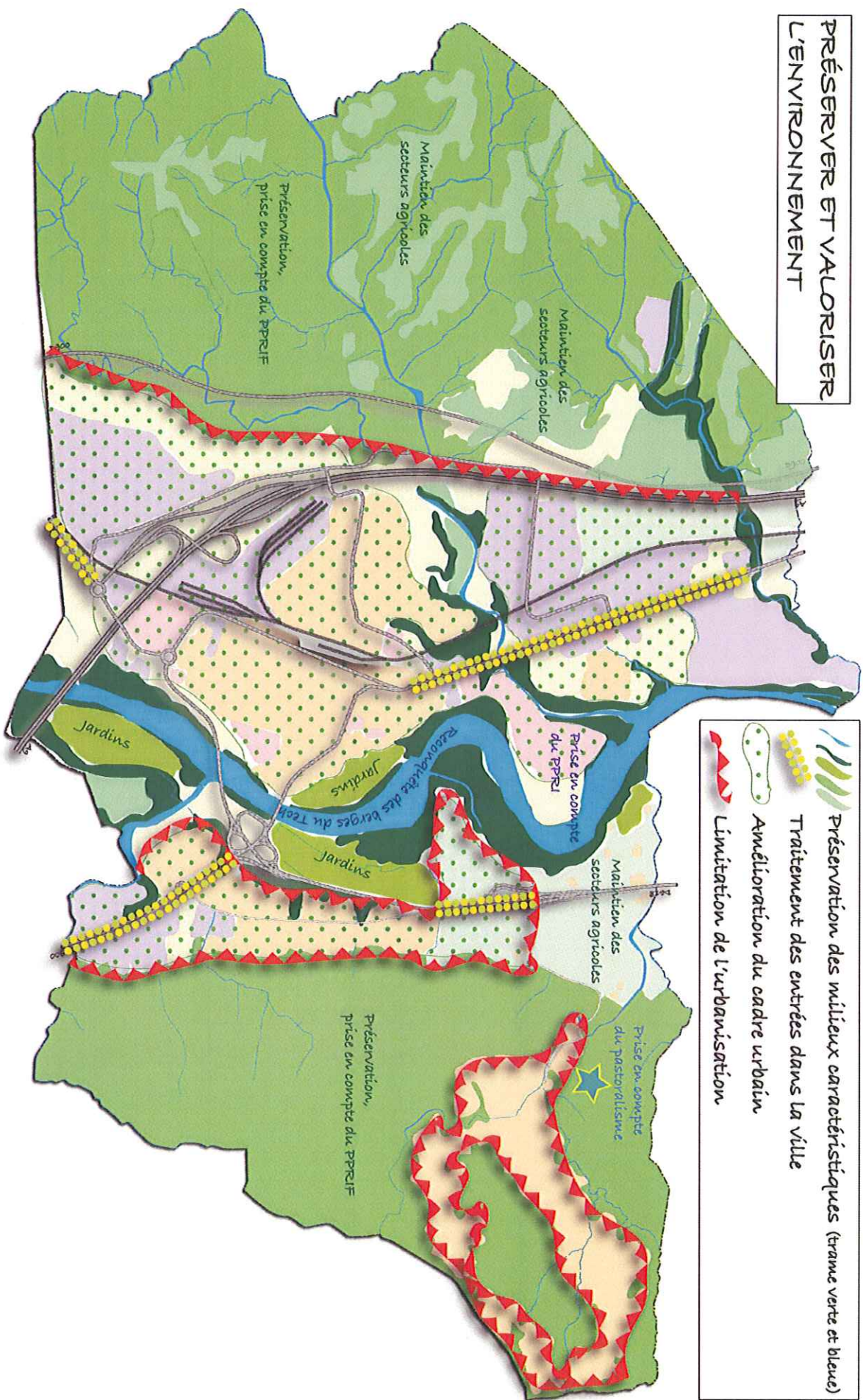
- Diversifier l'offre en équipements et en aménagements urbains en intervenant, tant que possible dans tous les quartiers de la ville (salles associatives, jeux d'enfants, parc urbain...)
- Compléter la palette d'équipements disponibles par de nouveaux aménagements ou constructions au service des habitants comme des visiteurs (aire camping-cars, points de stationnement, piscine intercommunale...)
- Mettre en place une structure de qualité pour une vitrine touristique et un "donner à connaissance" de la ville ("Musée" de l'eau)
- Restructurer si nécessaire ou renforcer les équipements existants
- Agir pour multiplier les liaisons entre les quartiers en utilisant les coupures et les ravins (passages, passerelle, cheminements...)
- Privilégier les déplacements doux piétons vélos dans les différents aménagements en matière de liaisons et circulations

**...qui se retrouvent également en interaction avec les autres orientations au travers des thèmes suivants**

- ☞ Mise en adéquation de l'offre en équipements et aménagements avec l'accueil de populations nouvelles
- ☞ Prévoir éventuellement des emplacements réservés ou des secteurs particuliers pour des équipements de proximité dans les nouvelles zones à urbaniser
- ☞ Intégration de la problématique inondation et incendies de forêt dans la localisation des équipements publics compatibles pour mieux gérer des espaces risquant d'être délaissés
- ☞ Aménagements urbains et paysagers intégrant un souci de qualité environnementale

# ORIENTATION 4

PRÉSERVER ET VALORISER  
L'ENVIRONNEMENT



Marquée par les ruptures et les coupures des infrastructures et des "zones" mais aussi de la topographie, la ville du BOULOU conserve cependant des secteurs encore "sauvages" ou plutôt indomptés, l'activité agricole reste encore présente montrant pour sa part la face organisée du paysage des vignes sur les coteaux, des jardins des bords de Tech....

Diversité des espaces naturels et des paysages, formes urbaines désunies et chahutées, infrastructures contraignantes et prégnantes, le territoire communal est particulièrement original, une gestion classique de l'espace urbain est ici rendue de fait difficile.

Le projet communal entend s'appuyer sur cette originalité et la mettre progressivement en valeur, faisant de ces contraintes et de ces handicaps des moteurs pour un autre paysage....

#### L'orientation 4 s'exprime dans l'expression "**Préserver et valoriser l'environnement**"

celle-ci se décline, de fait, en différents objectifs...

- Préserver l'activité agricole garante d'un territoire entretenu et valorisé, conserver et valoriser les jardins existants
- Contenir l'urbanisation et lui donner des limites claires,
- Valoriser les ruptures et "délaisés" du paysage pour créer de véritables incartades vertes dans le paysage urbain
- Reconquérir l'usage des berges du Tech, tant que possible eu égard des risques et de la sensibilité des milieux
- Prendre en compte les risques d'inondation et d'incendie dans le développement urbain,
- Développer les itinéraires et cheminements "doux" pour faciliter les déplacements internes piétons et vélos.
- Travailler les entrées de ville dans les secteurs concernés lors des ouvertures à l'urbanisation
- Adopter une démarche qualitative dans tous les aménagements urbains.

...qui se retrouvent également en interaction avec les autres orientations au travers des thèmes suivants :

- ☞ Maîtrise de l'étalement urbain et de la dissémination pour préserver une majorité du territoire en espaces agricoles et naturels
- ☞ Intégration d'un souci de qualité environnementale dans les aménagements des zones urbaines ou d'activités
- ☞ Faire évoluer la perception de l'organisation et de la silhouette de la ville
- ☞ Maîtriser l'étalement urbain pour "préserver" au mieux l'espace naturel et agricole et donc le paysage
- ☞ Permettre la diversité des fonctions urbaines pour limiter les déplacements automobiles et agir ainsi sur la préservation de l'environnement
- ☞ Organiser le phasage du développement communal en fonction des besoins
- ☞ Maintenir les zones d'activités existantes et les valoriser, notamment par la possibilité de couverture photovoltaïque de toitures ou encore la possibilité de réaménagements par la végétalisation