

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Bompas**

Révision générale 2013 /

1ère modification 2015



Le projet urbain de Bompas apparaît dans un contexte de sortie de crise économique et de changement climatique avéré. L'étalement non maîtrisé de l'urbanisation, source d'alourdissement de la consommation d'énergie, tant pour les collectivités (gestion et efficacité des réseaux) que pour les ménages (dépenses de transport,...), s'avère aussi source de déséquilibres environnementaux et d'inégalités sociales.

Il apparaît, au regard du diagnostic, que le projet s'inscrit dans une logique urbaine à différentes échelles :

- À l'échelle du périmètre du SCOT de la Plaine du Roussillon,
- À l'échelle de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée
- À l'échelle de la commune de Bompas.

Le PADD

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000. Si le PADD n'est pas opposable aux permis de construire, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec ce document.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)
- Lois Grenelle I

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le plan local d'urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable
- Un règlement
- Des documents graphiques

L'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Le Projet d'Aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L 110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenu pour l'ensemble de la commune. »

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme dispose que :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages
 - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

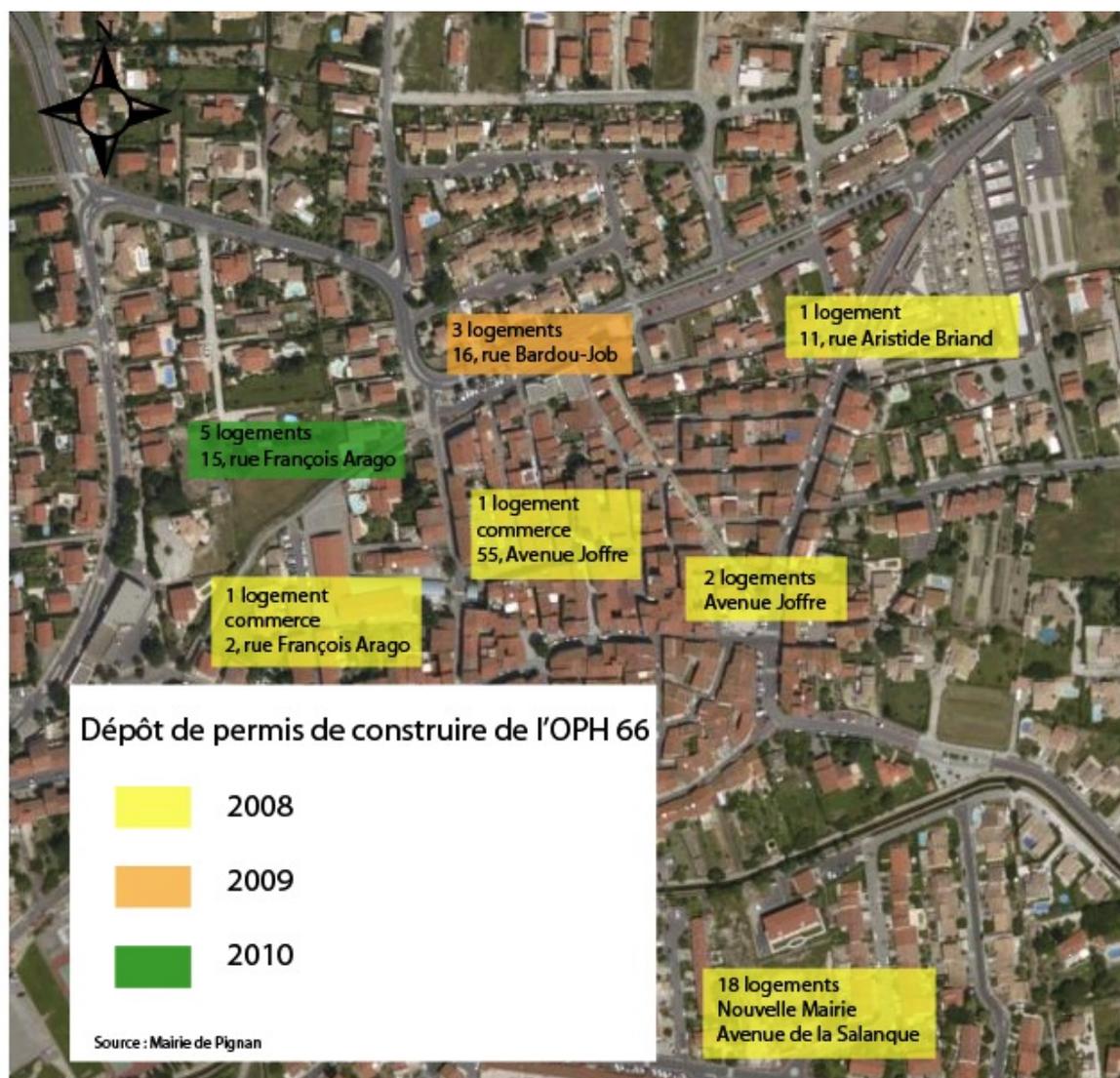
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à conforter le rôle de la ville de Bompas au sein de l'agglomération perpignanaise et à améliorer la qualité du cadre de vie pour ses habitants.

Les objectifs poursuivis par le présent projet communal

La commune de Bompas est engagée depuis 2008 dans la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est à présent temps de définir son projet urbain, ce qui engagera la commune dans une perspective de développement sur 15 ans. L'ambition portée par la municipalité est en parfaite cohérence avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment les récentes évolutions législatives (loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II).

Depuis le milieu des années 1970, Bompas subit une croissance démographique très importante (population multipliée par 3 entre 1975 et 1990) du fait de l'attraction de la métropole perpignanaise.

Cette observation est plus difficile à constater actuellement, Bompas poursuivant sa croissance mais moins fortement. En effet, on remarque que la croissance démographique qui perdure à Bompas n'est pas la conséquence d'un solde naturel important mais celle d'un fort solde migratoire



Jusqu'en 2011, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pyrénées Méditerranée (PMCA), l'objectif pour Bompas était la construction de 17 LLS annuels. Le nombre de logements sociaux créés lors des 3 dernières années sur la commune à été de 28 logements en 2008, 3 logements en 2009, 5 logements en 2010. La volonté de la commune est de favoriser le réinvestissement urbain et notamment dans le centre village (Zone UI du PLU).

Cette action se base sur des interventions ponctuelles de la commune par le biais de la procédure de préemption afin de valoriser le patrimoine en favorisant la reprise par un office public d'habitat. Cela permet une bonne répartition spatiale qui concourt parfaitement à la mixité sociale sur le territoire.

La commune ne met pas en place de servitudes de réserve d'emplacements (L. 123-2b du CU) sur les dernières dents creuses. En effet, en raison des dispositions du PPRi et notamment la servitude des 700 m² couplée au CES de 0,20 et au COS de 0,35, la commune préfère la pertinence des préemptions en centre village (où la SHON est plus abondante) ainsi que la réalisation de ZAC comprenant 35% de logements sociaux.

Dans une double situation de pression régionale démographique et foncière forte, quel accueil maintenir et proposer aux populations pénalisées par le contexte actuel et celles désireuses de s'installer sur la commune dont l'urbanisme est limité par le risque inondation, et quels principes de développement durable retenir pour assurer à la fois le développement de la ville et la préservation des espaces agricoles et naturels et des activités agricole?

Les choix retenus par la Commune de Bompas sont développés dans plusieurs orientations transversales :

- Assurer les conditions d'une vie urbaine équilibrée et de qualité.
- Promouvoir un développement cohérent au regard des documents supra-communaux (Plan Local de l'Habitat, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacements Urbains).
- Intégration aux dynamiques d'agglomération de l'archipel PMCA sur les plans agricoles, paysagers, écologiques et des mobilités douces mais maintien de l'identité bompasencq via une montée en puissance des équipements publics et des services aux populations.
- Prendre en compte le risque inondation dans la dynamique de fin d'urbanisation.
- Préserver les grands équilibres territoriaux : Trame Verte et Bleue (TVB) espaces humides, espaces agricoles, espace boisés dominant, espace urbanisé, limites communales, voies principales, talus, limites d'urbanisation.
- Repenser la ville sur la ville et déployer les outils pour rendre le logement accessible à tous (densification et renouvellement urbain).
- Mener un politique volontariste de préservation de l'espace agricole partagé par l'ensemble des acteurs de terrain
- Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités tout en valorisant leur image

Assurer les conditions d'une vie urbaine équilibrée et de qualité

Bompas offre l'essentiel des services et des fonctions urbaines lui permettant d'assumer un rôle de pôle d'équilibre dans l'archipel roussillonnais. Adossée à la ville centre Perpignan, Bompas rayonne sur un large pan du territoire roussillonnais. Ce rôle doit être maintenu et développé afin « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources » (Art. L.110 du Code de l'Urbanisme).

La volonté de construire une ville où la qualité de vie prédomine est affirmée dans le projet urbain de Bompas. Cette orientation guide déjà les actions de la commune, elle se manifeste dans le projet urbain par le renforcement de l'unicité et de l'homogénéité du tissu urbain et l'équilibre entre équipements publics, développement urbain, consommation d'espaces agricoles et naturels, habitats et emplois

Favoriser une vie urbaine de qualité se manifeste également par le développement des services, des équipements et commerces qui doivent logiquement accompagner le développement démographique de la ville.

Photographie : Les équipements communaux pour la promotion des mobilités douces



Source : DLM associés

Cette offre sera répartie harmonieusement dans les quartiers de la ville et contribuera à renforcer le lien social et le lien intergénérationnel.



Les principaux équipements communaux



Parc des sports



Poste et salle des fêtes communales

Source DLM associés

Afin de renforcer l'attractivité de la commune de Bompas et la qualité du cadre de vie, il serait intéressant de repenser l'offre commerciale en favorisant la proximité, la desserte et l'accessibilité des secteurs commerciaux et des secteurs d'activités par des modes doux.

Enfin, un travail d'homogénéisation de la signalétique et de traitement architectural des espaces publics ou donnant sur le domaine public, (clôtures...) permettra une amélioration majeure du cadre de vie.

Repenser la ville sur la ville et déployer les outils pour rendre le logement accessible à tous

Assurer les conditions d'une vie urbaine de qualité implique également de favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle et des fonctions urbaines. Ainsi, dans la perspective de satisfaire un maximum de trajectoires résidentielles (notamment afin de maintenir les jeunes sur la commune...), la ville de Bompas s'est engagée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de PMCA :

- à développer une offre locative sociale (dont 35% sur chaque opération de Zone d'Aménagement Concerté, ou permis d'aménager - Camp d'en Barrera),
- à favoriser l'accès abordable à la propriété (ou primo accession),
- à développer l'offre locative (aidée ou défiscalisée),
- à respecter les dispositions de la réglementation sur l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite,
- à diversifier l'offre en taille de logement (du studio au 5 pièces),
- à améliorer la transversalité des dispositions précédentes, notamment au sein des nouveaux quartiers d'habitat.

Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme sont donc conformes au Programme Local de l'Habitat modifié, la commune s'inscrit dans une dynamique globale d'agglomération tout en affirmant son identité territoriale.

Il s'agit d'accompagner les mobilités des résidents dans leurs parcours résidentiels avec une offre diversifiée d'habitat (formes urbaines, mixité des typologies). Cette orientation se traduit également par le souci de concevoir de nouveaux quartiers décloisonnés où les liens avec les espaces environnants sont renforcés mais aussi avec la volonté de promouvoir une architecture de qualité (quartiers d'habitats et zones d'activités).

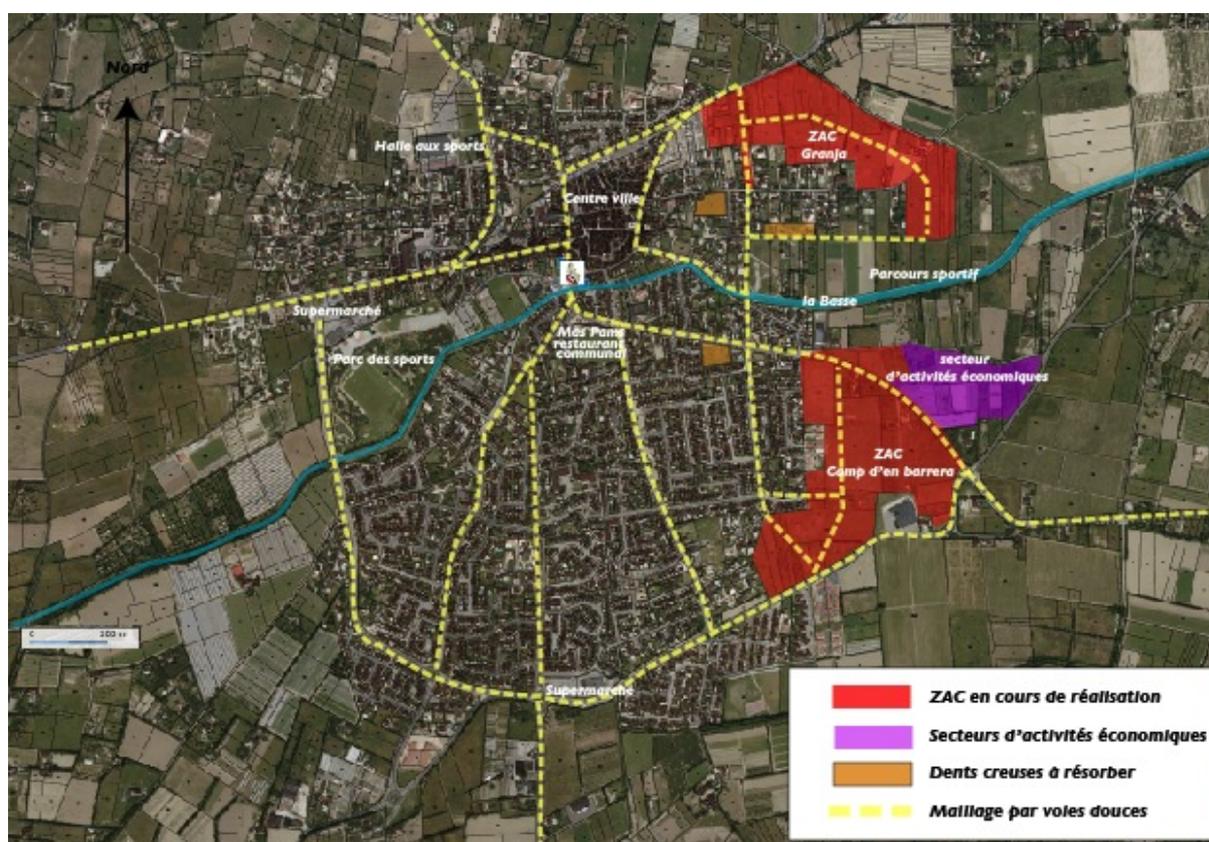
Les programmes de réaménagement des espaces publics et de mise en discrétion des réseaux impulsés par la ville de Bompas s'inscrivent également dans le cadre de cette orientation. De plus, cette nouvelle façon d'habiter devra prendre en compte une réflexion sur les économies d'énergie et se baser sur une gestion raisonnée de l'utilisation de l'eau. Ainsi, les orientations d'aménagement doivent porter sur l'orientation climatique du bâti, en privilégiant les bonnes expositions, en interdisant les masques visuels liés au bâti (ombre portée).

Elles doivent également favoriser l'installation de toitures photovoltaïques ou solaire (chauffe-eau) et permettre facilement de gérer la récupération des eaux de pluie pour des usages non-potables.

Pour cela, on procédera à la mise en place des outils nécessaires comme les clauses dans les concessions de ZAC pour parvenir aux objectifs précédents, ou dans le règlement (permis d'aménager).

Enfin, il paraît clair que la dynamique de fin d'urbanisation avec les dernières ZAC/PA et le comblement des dents creuses restantes rend impérative la réflexion sur le renouvellement urbain de la commune de Bompas. En effet, celle-ci est caractérisée par une trame parcellaire composée d'habitat diffus plus ou moins lâche et plus ou moins dense.

Repenser la ville sur la ville et développer les cheminements doux

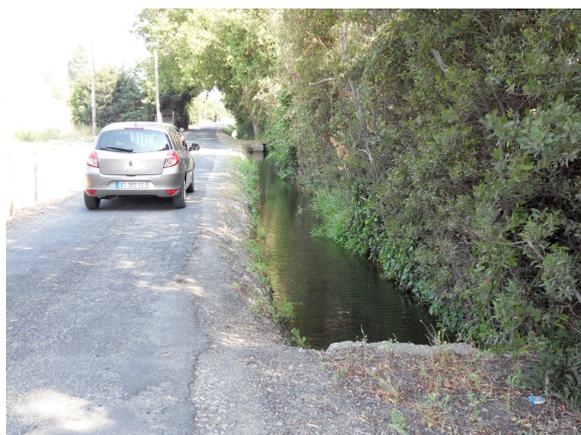


Source DLM associés

L'action se basera sur des opportunités de renouvellement et de réinvestissement urbain encadré par les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme sur les reculs, les stationnements, les hauteurs, la densité des constructions et l'imperméabilisation des sols.

Intégration aux dynamiques d'agglomération de l'archipel PMCA sur les plans paysagers et écologiques, des mobilités douces et des équipements publics.

Bompas est riche d'espaces verts naturels, récréatifs et sportifs dont les bénéficiaires sont tous les habitants de la plaine de Roussillon et au-delà (en saison touristique). Une réflexion doit être menée sur l'amélioration de la desserte de ces divers équipements par le réseau de transport collectif et une accessibilité sécurisée pour les modes doux (marche, vélo).



La présence de l'eau et des déplacements doux



Source DLM associés

La promotion des atouts naturels de Bompas, au sein de l'archipel PMCA, comme la Têt et sa ripisylve, d'une manière générale, le réseau hydrographique bompasencq intime l'identité territoriale.

Les continuités écologiques (des communes limitrophes ou captives) s'affirment autour du réseau hydrographique couplé au réseau d'irrigation, notamment grâce aux ripisylves, véritables sources de biodiversité et de développement d'une strate arborescente qui diversifie le paysage de plaine agricole.

La trame verte se couple avec les entités agricoles dont la valeur patrimoniale est forte et propre à l'identité communale, comme les haies coupe-vent qui parsèment le territoire et qui pourraient être exploitées dans le cadre des ZAC/PA. Un plan de gestion des friches agricoles doit être réfléchi en transversalité avec les trames vertes ainsi qu'un accompagnement par des pistes de mobilités douces.

De plus, on préconise un aménagement des berges de la Basse par des « cheminements verts » reliant les espaces urbains et agricoles ainsi qu'un effort de sécurisation des déplacements doux dans le but de créer des continuités douces. Le projet communal s'inscrit dans un contexte intercommunal et départemental de développement des mobilités douces et alternatives avec la création d'interconnexions aux pistes communales (voie principale) et départementales.

On se base sur un maillage au niveau des espaces urbains et des équipements publics ou collectifs par un réseau axial et concentrique en reprenant les axes structurants actuels et en créant des voies douces au sein des ZAC/PA en projet. La municipalité et la Communauté d'Agglomération de Perpignan Méditerranée mettront en place les outils nécessaires pour parvenir aux objectifs fixés (droit de préemption, emplacements réservés...).

La Trame Verte et Bleue et les pistes de mobilités douces à créer



Source : DLM associés

Maintien de l'identité bompasencq via une montée en puissance des équipements publics et des services aux populations.

Dans un contexte de forte croissance démographique, la création d'une nouvelle mairie plus accessible, plus grande, permettant de mieux recevoir la population, l'agrandissement du cimetière et la création d'un centre d'hébergement pour la halle aux sports ainsi qu'une réflexion sur les équipements culturels sont à poursuivre.

Accessibilité des équipements communaux en modes doux



Source DLM associés

Les pôles d'équipements communaux



Légende :

- 1 - mairie (455 m²)
- 2 - école maternelle Pasteur (692 m²)
- 3 - école primaire Arago (2 080 m²)
- 4 - école maternelle et primaire J. Moulin (2 552 m²)
- 5 - mairie annexe (250 m²)
- 6 - halle des sports (5 100 m²)

Source DLM associés

- 7 - salle polyvalente (850 m2)
- 8 - Mas Pams (732 m2)
- 9 - bibliothèque (570 m2)
- 10 - poste - Salle des fêtes (1 811 m2)
- 11 - résidence de personnes âgées
- 12 - salle omnisport (1 075 m2)
- 13 - école de musique
- 14 - centre commercial
- 15 - CAT
- 16 - ateliers municipaux (2 936 m2)
- 17 - crèche, halte-garderie (630 m2)

La commune s'impose l'obligation d'un développement équilibré combinant à la fois un accroissement des équipements (enseignements, périscolaires...), de l'emploi (développement de l'accueil d'entreprise), d'une trame viaire structurée et efficace (véritable armature urbaine, placettes, micro-centralités), avec un phasage des opérations.

Il s'agira de programmer des opérations d'ensembles selon un échéancier découlant des besoins du territoire. L'objectif est bien qu'à terme, Bompas devienne une ville rurale équilibrée possédant tous les services de proximité. Le projet poursuivi refuse que Bompas devienne un satellite des communes riveraines.

Il s'agit de préserver l'authenticité de Bompas sans pour autant figer l'évolution des quartiers. Cette orientation se manifeste également sur les entrées de ville qui font l'objet d'attentions particulières, ainsi, au réaménagement des entrées Est et Ouest de Bompas. La préservation de l'identité et de la spécificité rurale de Bompas prend corps dans la défense du patrimoine agricole présent sur la commune.

Celle-ci se heurte cependant aux difficultés d'investissement des agriculteurs pour les cultures maraîchères (serres), notamment pour les jeunes exploitants.

Un aménagement foncier du parcellaire agricole pourrait s'imposer à certaines parties du territoire dans le dessein de lutter contre les friches et contre une faune présentant des nuisances pour les cultures, en mutualisation avec les communes de la Communauté d'Agglomération de Perpignan Méditerranée.

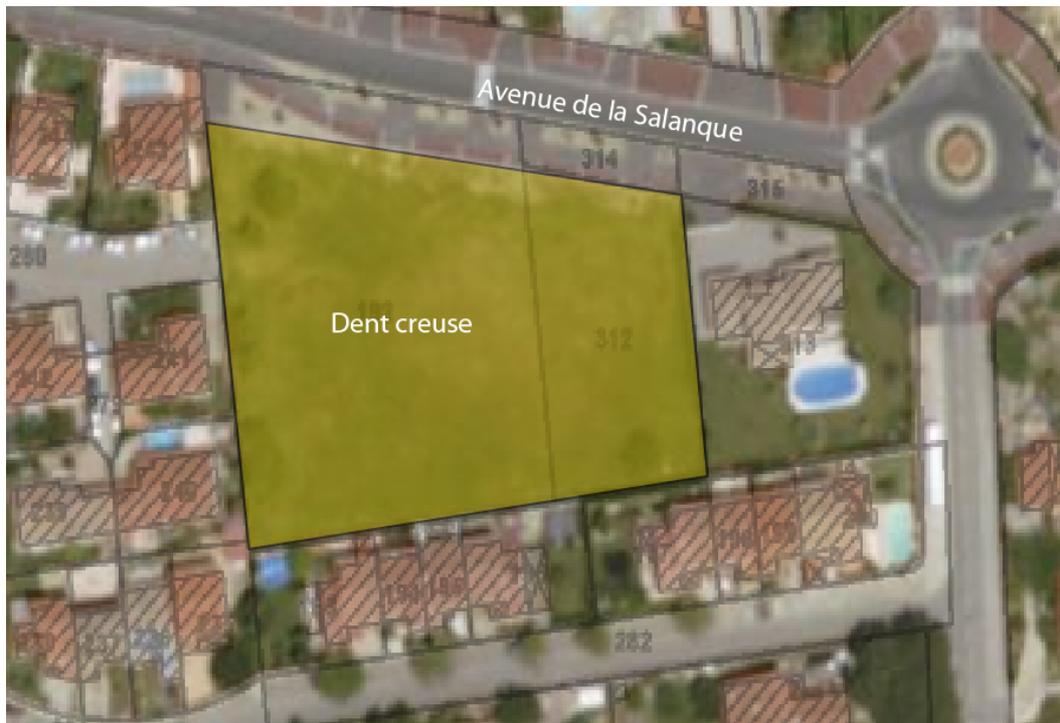
Enfin, dans le dessein de préserver les paysages et de réduire la consommation et le mitage des espaces agricoles, la commune de Bompas prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter la dispersion des constructions et bâtiments à usages agricoles (hangar, grange).

Prendre en compte le risque inondation dans la dynamique de fin d'urbanisation.

La quasi-totalité du territoire communal est soumise au PPRi arrêté en 2001, ce qui implique de penser l'urbanisation future dans le respect des dispositions du règlement et en adéquation avec la législation sur l'accessibilité.

Le territoire urbanisé comprend encore quelques dents creuses dont un traitement global et intégré est impératif (opération d'ensemble, permis d'aménager). Certains secteurs pourront être soumis à des orientations d'aménagement et de développement durable (OADD).

Les dents creuses et zones à urbaniser à Bompas



Source : DLM associés



Source : DLM associés



Source DLM associés

Les poches d'urbanisation restantes impliquent, à l'instar des ZAC/PA de la Granja et de Camp d'en Barrera en cours, un traitement des franges urbaine, une greffe par un maillage pertinent et doté d'une continuité dans la signalétique.

Il s'agit également de promouvoir une densité confortable et des espaces publics de qualité et de proximité, ce qui implique une réflexion sur les limites entre espaces publics et espaces privés. D'une

manière générale, tous les projets œuvreront à la mise en place d'une mixité sociale, urbanistique (typologie du bâti) et intergénérationnelle en favorisant la diversité des tailles de logements.

On veillera donc à prendre toutes les dispositions nécessaires pour encadrer l'imperméabilisation (notamment au moyen des articles 2 et 13 du règlement du PLU) et favoriser les techniques complémentaires de rétention/compensation des eaux pluviales comme la récupération des eaux de pluie pour les particuliers, la mise en place de toitures végétalisées, notamment pour l'habitat collectif.

Afin de mutualiser le travail sur la trame bleue et sur le risque inondation (notamment à l'échelle de l'agglomération), on veillera à l'utilisation des techniques douces (champs naturels d'expansion des crues, entretien des berges et des ripisylves).

Ripisylve de la Basse (source DLM associés)



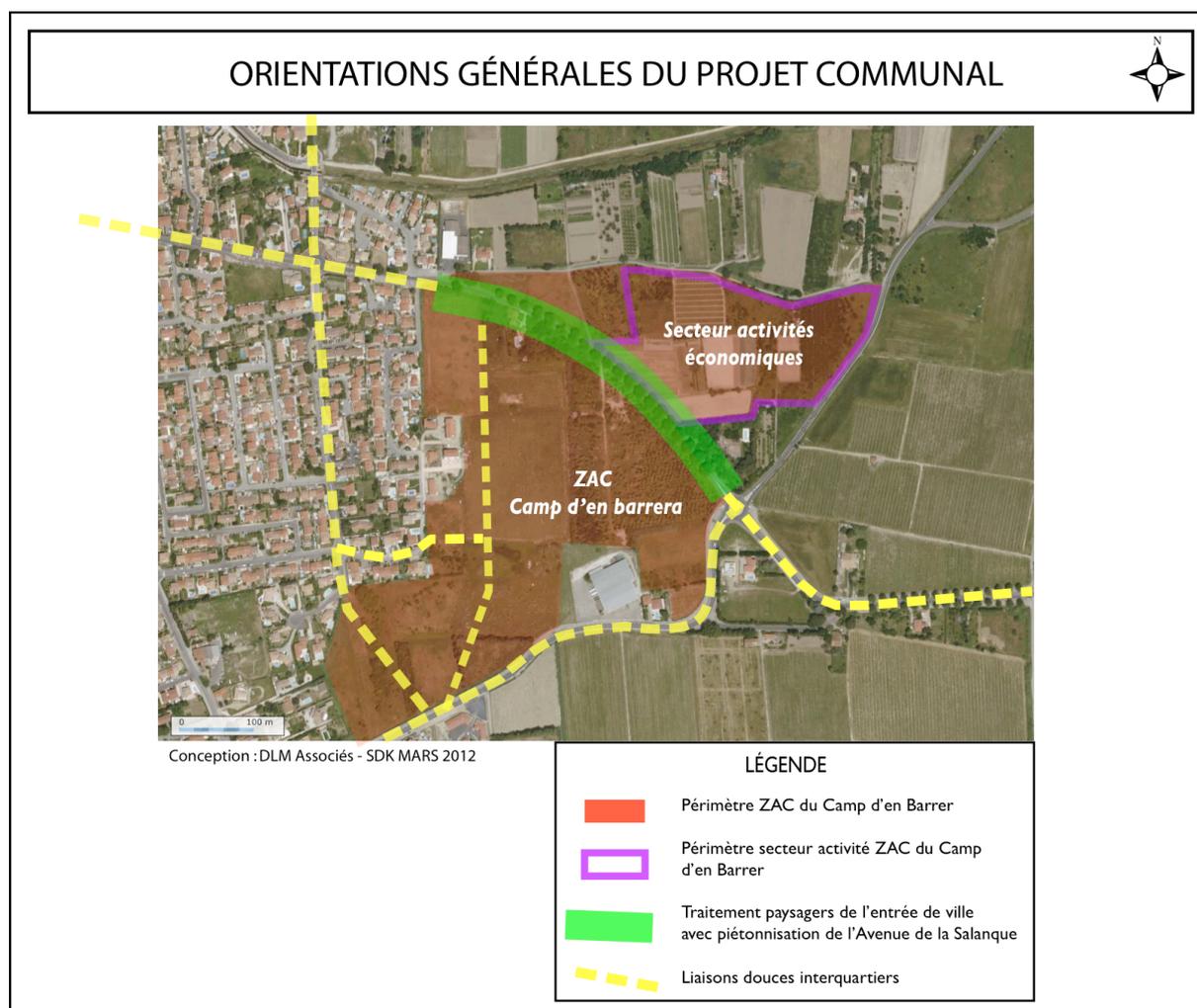
Source : DLM associés

CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE

Objectif 1 - Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités tout en valorisant leur image

La commune de Bompas accueille de nombreuses activités réparties essentiellement aux entrées de ville. La D31, axe de communication majeur au Sud du territoire, induit de nouvelles zones d'enjeu économique en lien avec l'opération de ZAC/PA du Camp d'en Barrer.

- Développer un nouveau pôle économique « Camp d'en Barrer » en relation avec la ZAC/PA du même nom située en entrée de ville Est.
- Rendre les zones d'activités attractives : mettre en oeuvre sur l'ensemble des zones artisanales une politique d'intégration paysagère et architecturale :
- Anticiper l'intégration paysagère des futures zones d'activité : valorisation des éléments paysagers existants.
- Respecter l'orientation des trames paysagères structurantes (haies, alignements, fossés...).



- Respecter pour les plantations la palette végétale locale pour de meilleurs résultats et faciliter l'entretien.
- Intégrer des éléments techniques (bassins, réseau d'eau pluviale), à aménager en espace vert.
- Gérer la publicité et la signalétique.
- Pré verdier en amont.
- Prévoir des liaisons piétonnes et cyclables.



- S'appuyer sur les éléments forts du paysage pour structurer les zones d'activités.



Objectif 2 - Maintenir et préserver l'activité agricole

La commune de Bompas se situe dans une région essentiellement agricole. L'activité agricole s'organise surtout dans l'ouest de la plaine communale constituée de grandes parcelles homogènes et irriguées.

- Maintenir les espaces agricoles cintrés par l'urbanisation :
- Créer des limites entre le secteur agricole et urbain.
- Anticiper sur les risques de détérioration du réseau d'irrigation, préserver les stations de pompages.
- Maintenir l'identité paysagère de la commune (dont une grande partie dépend de l'agriculture)
- Conserver un espace rural attractif : aspect paysager mais aussi espace récréatif, touristiques (produits locaux, gîtes ruraux).
- Limiter le mitage, source de déstructurations de l'espace agricole. Le mitage a un fort impact sur la fonctionnalité des exploitations : temps de travail, circulation, accessibilité aux parcelles.

