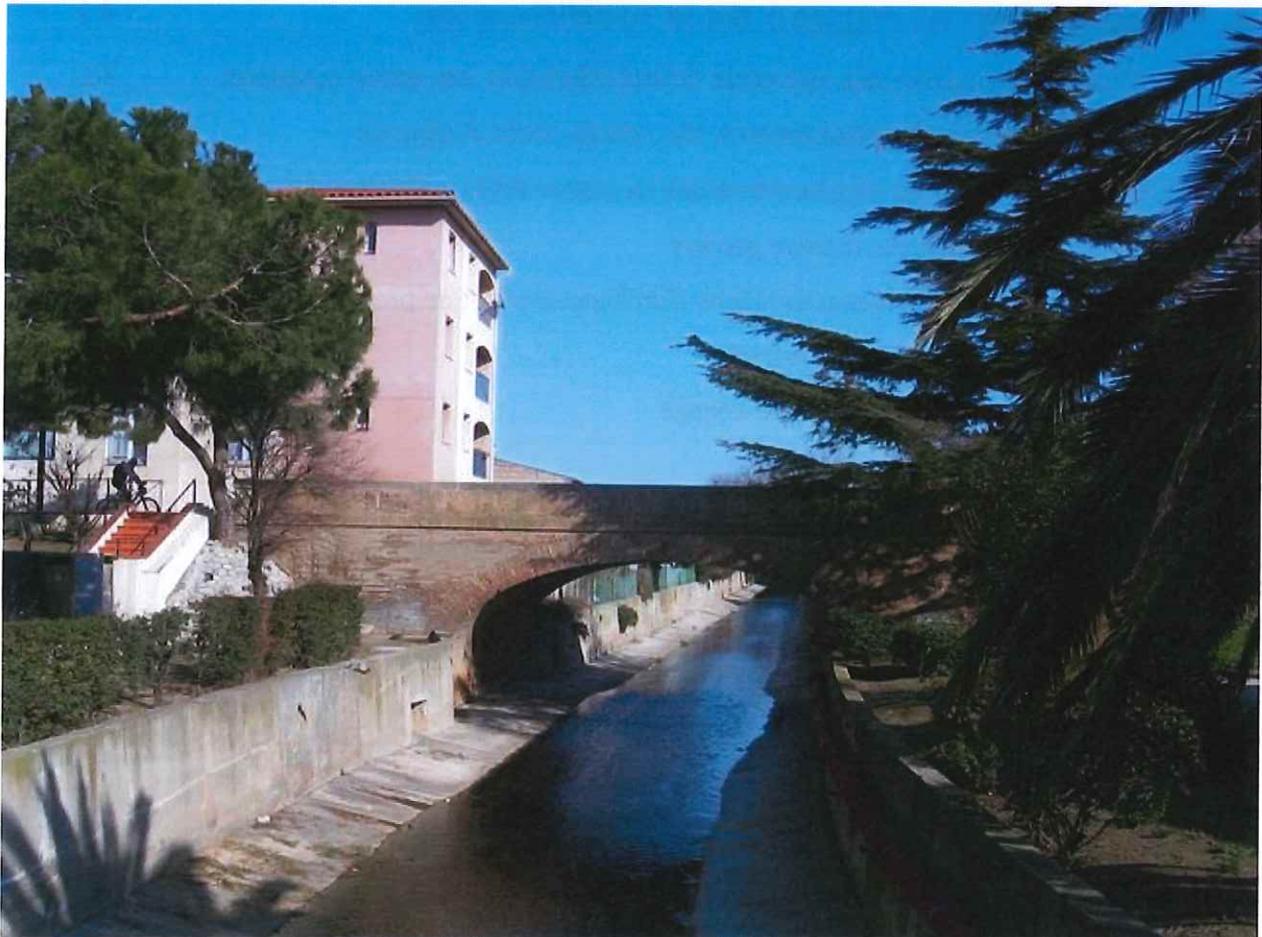


Notice de Présentation

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

1^{ère} modification du PLU 2015



Sommaire

1. Les objectifs poursuivis par la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme	2
2. Présentation du territoire communal	4
2.1. Les documents supérieurs	7
2.1.1. Le Schéma de Cohérence Territorial de la plaine du Roussillon	7
2.1.2. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Têt	8
2.1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	9
2.1.4. Le Schéma Régional de Climat d'Air et Énergie	9
2.2. Les dynamiques du territoire bompasencq	10
3. Présentation et exposé de la modification	11
3.1. Transformation du secteur Saint-Gobain en zone habitat	12
3.2. L'adaptation du règlement du camp dels Ayguals	17
3.3. L'adaptation du règlement de la zone AUIz Camp d'en Barrer	23
3.3.1. Le contexte et cadre général	23
3.3.2. La reprise des orientations d'aménagement et de programmation	24
3.3.3. La reprise du règlement	27
3.3.4. La reprise du plan de zonage	28
4. Les impacts du projet au regard du PADD	31
5. Les impacts des objets de la modification au regard du territoire	33

1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bompas

I. Les objectifs poursuivis par la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme

Les objectifs poursuivis mettent en avant les nécessités de comprendre le territoire et d'anticiper ses besoins. Cette 1^{ère} modification porte sur :

- le changement de destination de la zone UeI Saint-Gobain du fait de la suppression de l'activité économique,
- le toilettage du règlement de la zone AUIc afin de favoriser l'implantation des activités,
- la modification du zonage et du règlement sur l'actuel secteur AUIz du Camp d'en Barrer,
- le renforcement de protection en zone agricole de la réglementation à l'encontre des constructions illégales.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2013. Cette révision générale a cadré l'aménagement des secteurs de la Grange et du Camp d'en Barrer et a également toiletté le règlement et les réservations.

Aujourd'hui, face à l'évolution du marché de l'immobilier, l'opération du Camp d'en Barrera semble trop conséquente en immobilisation pour assurer sa viabilité. La décision de conserver le programme demeure, néanmoins, la collectivité souhaite découper l'opération

en plusieurs tranches et transformer la ZAC en différentes autorisations d'urbanisme successives. La commune mettra en place un régime participatif (de type Projet Urbain Partenarial) pour financer les différents équipements publics afférents comme les bassins de rétention. De ce fait, le risque est divisé et l'aménagement du secteur pourra s'opérer.

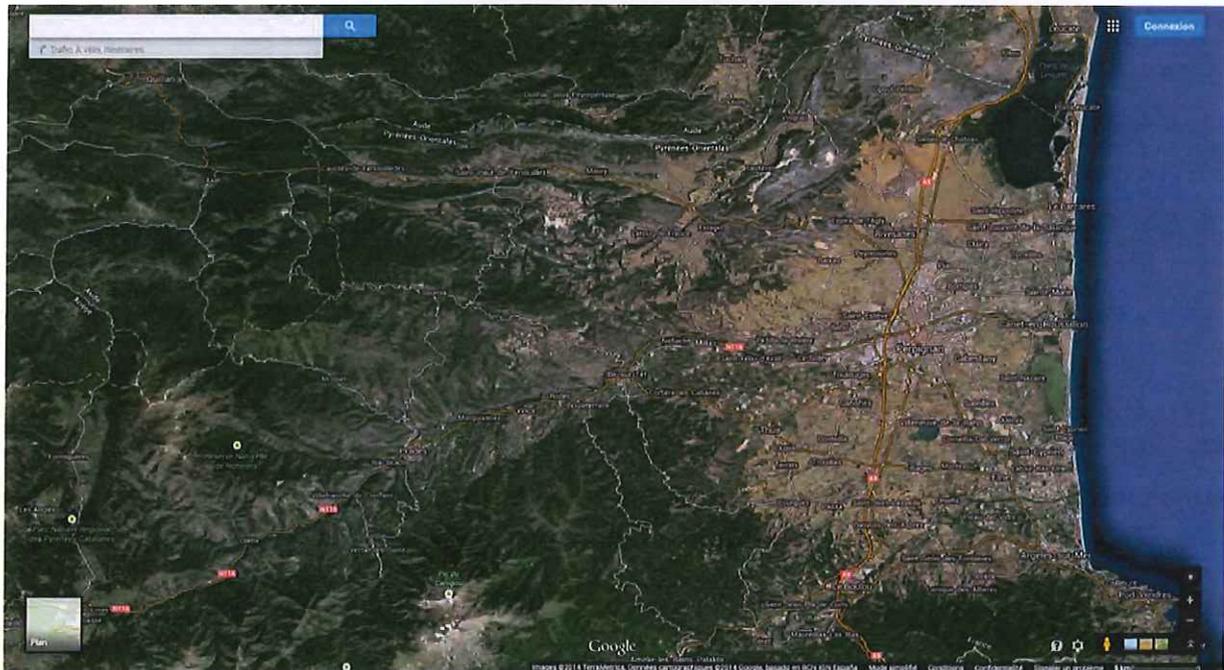
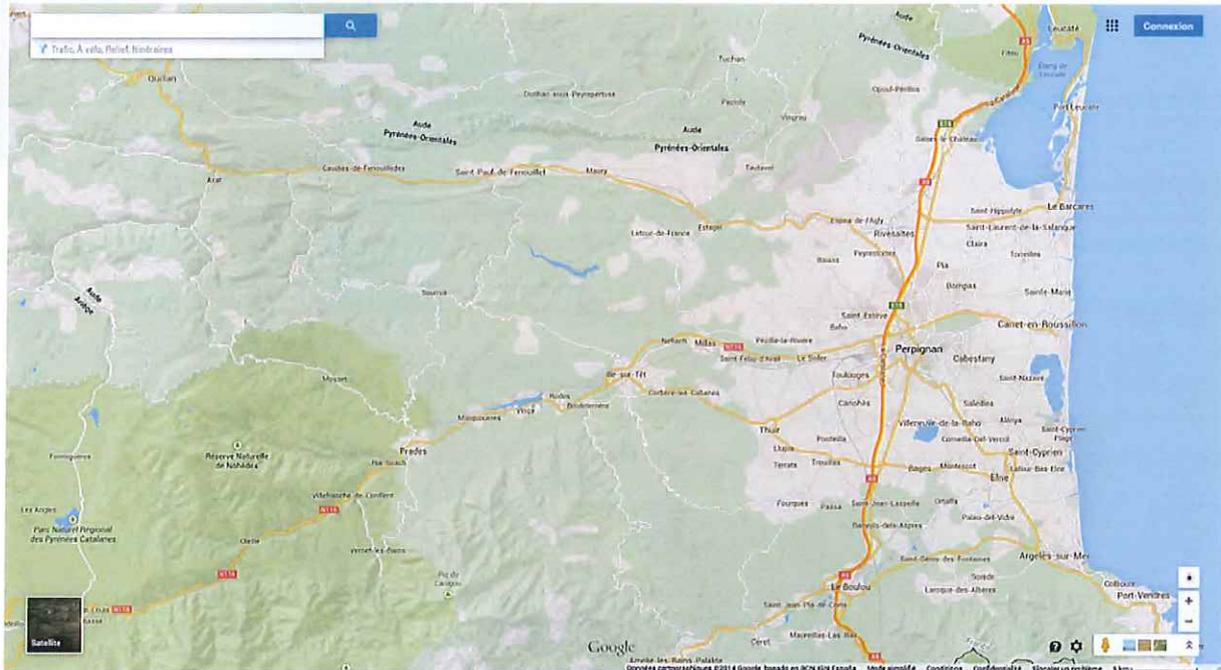
L'aménagement du Camp d'en Barrer se rattache à celui du Camp dels Ayguals. La voirie principale au nord dessert les deux opérations et constituer la prochaine entrée de ville (entrée d'agglomération). Pour opérer l'aménagement du Camp dels Ayguals, le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation devront être adaptés, toilettés. La faisabilité économique en dépend. Les deux opérations étant liées par le financement commun de la voie primaire, la faisabilité économique doit être soutenue et renforcée.

Aucun axe, ou orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont altérés. Le champ d'application de la procédure de modification est bien respecté.

2. Présentation du territoire communal

Le territoire communal de Bompas appartient à la plaine du Roussillon et s'ouvre sur la plaine de la Salanque.

Bompas dans le département des Pyrénées Orientales

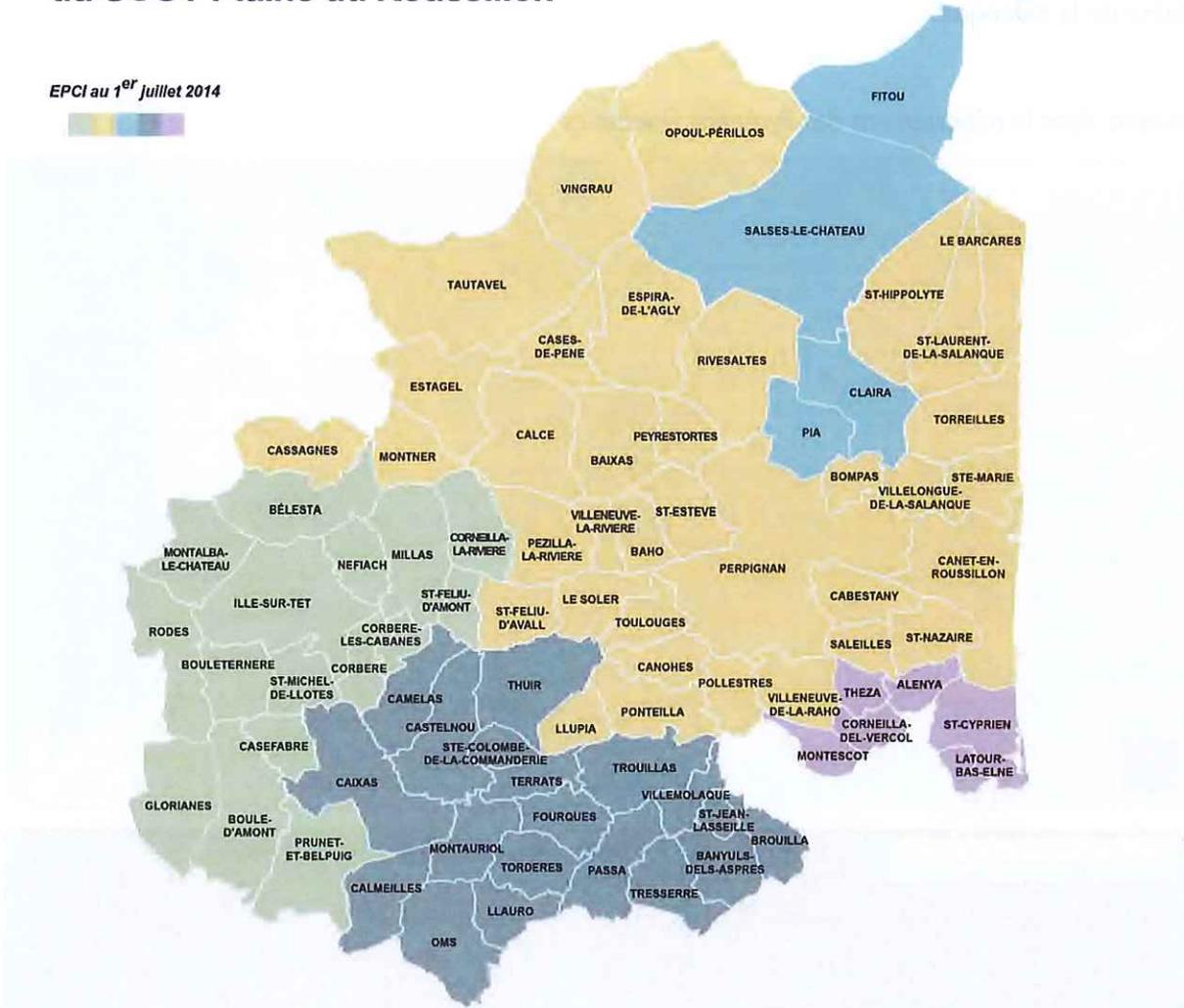


Bompas, Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération & Scot 'Plaine du Roussillon'

Les Etablissements de Coopération Intercommunale du SCOT Plaine du Roussillon



EPCI au 1^{er} juillet 2014



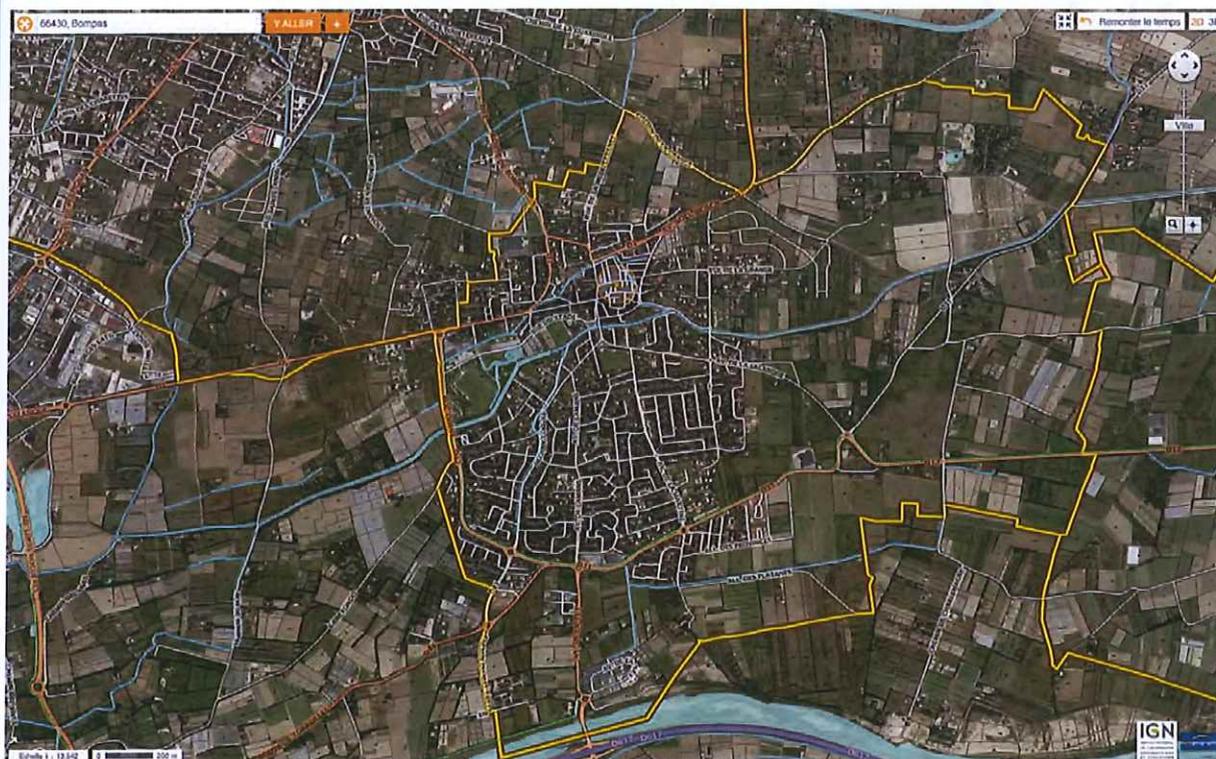
Sources : IGN BD Topo©2011, Préfecture des P.O. 2014, AURCA 2014 - Réalisation: AURCA/juillet 2014. Tous droits réservés.



Le village s'étend le long de la Basse son principal cours d'eau, bien que le territoire communal soit longé par la Têt au sud.

Bompas est la porte d'entrée sur la plaine de la Salanque.

Bompas en plaine de la Salanque



Le territoire abrite une dualité marquée entre l'urbain et l'agricole. Ces deux entités ne fonctionnent pas en opposition mais en relation complémentaire. Cette relation ne saurait être résumée par la simple consommation de l'espace agricole par l'urbanisation.

Sur le plan topographique, le territoire reste relativement plat avec une faible déclivité s'orientant sur une inclinaison douce ouest-est.

Les voiries structurantes relient le nord ou le centre de Perpignan à la mer. Il s'agit de voies départementales ceinturant le sud, et pénétrant vers le centre au nord.

2.1. Les documents supérieurs

2.1.1. Le Schéma de Cohérence Territorial Plaine du Roussillon

Comme il l'a été présenté ci-dessus, la commune appartient au Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon qui regroupe 81 communes. Pour mémoire, le SCOT doit entretenir un "rapport de compatibilité ou de prise en compte" avec différentes dispositions citées au L. 111-1- du code de l'urbanisme.

I.-Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur sont compatibles, s'il y a lieu, avec :

1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;

2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

7° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;

8° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

9° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;

10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

II.-Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prennent en compte, s'il y a lieu :

1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;

2° Les plans climat-énergie territoriaux ;

3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;

4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

5° Les schémas régionaux des carrières.

Le SCOT reste le document charnière entre les Plans Locaux d'Urbanisme et les documents directement supérieurs tels les schémas régionaux (cohérence écologique ou climat air

énergie). Le PLU entretient un rapport de compatibilité avec les dispositions du DOO (document d'orientation d'objectifs) du SCOT.

Le SCOT s'inscrit dans un souci de développement durable et d'utilisation économe de l'espace. Son document d'orientation d'objectifs (DOO), qui impose un rapport de compatibilité aux PLU, prévoit des prescriptions, des recommandations aux seins de

Le projet poursuivi par la présente révision allégée doit s'inscrire dans ses prescriptions et recommandations dans un souci de compatibilité, c'est à dire de non contradiction.

Les autres documents dont le SCOT doit se rendre compatible et présents sur le territoire sont :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée – Corse,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Agly en cours d'élaboration,
- le contrat Têt – Bourdigou en cours d'élaboration,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux nappes du Roussillon,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique,
- le Schéma Régional de Climat d'Air et Énergie,
- le Plan Climat Énergie Territoriale.

2.1.2. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Têt

Les deux SAGE et le contrat de rivière Têt – Bourdigou sont en cours d'élaboration. Aujourd'hui, il ne peut y avoir de principe de compatibilité recherché. La présente procédure de modification n'aura pas d'obligation en la matière.

2.1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

L'Etat et le Conseil régional du Languedoc-Roussillon ont engagé l'élaboration du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en septembre 2012 par un premier Comité régional "Trame verte et bleue" (CRTVB).

Suite à deux phases de concertation, une troisième version du projet SRCE a été produite. Elle sera soumise à la validation du CRTVB, qui se tiendra le 7 octobre 2014, à Mèze.

Suivra une consultation des Conseils généraux, des communautés d'agglomération et de communes de la région, des parcs naturels régionaux, du Conseil scientifique régional de patrimoine naturel (CSRPN) et de l'autorité environnementale. L'ensemble des communes du Languedoc-Roussillon sera par ailleurs informé.

Cette consultation sera suivie d'une enquête publique.

2.1.4. Le Schéma Régional de Climat d'Air et Énergie

Le SRCAE Languedoc-Roussillon vient d'être approuvé par la Région et l'Etat, respectivement en session plénière du Conseil Régional le 19 avril 2013, et par arrêté préfectoral du 24 avril 2013. La région dispose désormais d'un document stratégique permettant à l'ensemble des acteurs de disposer d'un cadre cohérent « Climat-Air-Energie ».

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE définit les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- maîtrise de la consommation énergétique et développement des énergies renouvelables,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre et adaptation aux changements climatiques,
- réduction de la pollution atmosphérique et amélioration de la qualité de l'air.

Le SRCAE comprend trois volets :

- le rapport comportant un état des lieux du profil « climat-air-énergie » de la région, une description des objectifs définis par le SRCAE et illustrés au travers de scénarii aux horizons

2020 et 2050, ainsi qu'une présentation synthétique des 12 orientations proposées par le SRCAE pour atteindre ces objectifs,

- une première annexe : le Schéma Régional Éolien,
- une seconde annexe avec le détail des 12 orientations proposées.

2.2. Les dynamiques du territoire bompasencq

Bompas est une commune dynamique au territoire singulier. Situé au sein de l'agglomération de Perpignan Méditerranée, la quasi totalité de son espace se trouve en zone inondable couverte par un plan de prévention du risque inondation (PPRi).

L'urbanisation et son extension sont spatialement conscrites. C'est le PPRi qui a contraint son développement à la fois sur les formes urbaines et sur ses possibles localisations.

En dynamique de fin d'urbanisation, il ne reste que le secteur du Camp d'en Barrer et Camp dels Ayguals. Le premier est à vocation d'habitat comprenant la mixité sociale voulue par le programme local de l'habitat. Il comprend également des commerces de proximité sur la rotule d'accroche du sud. Le secteur du Camp dels Ayguals, en liaison avec le Camp d'en Barrer, est quant à lui destiné à l'activité économique et commerciale. Il permet entre autres, le déménagement et agrandissement de la moyenne surface super U. ceci permettra la recomposition de certains espaces.

3. Présentation et exposé de la modification

La modification porte sur plusieurs objectifs :

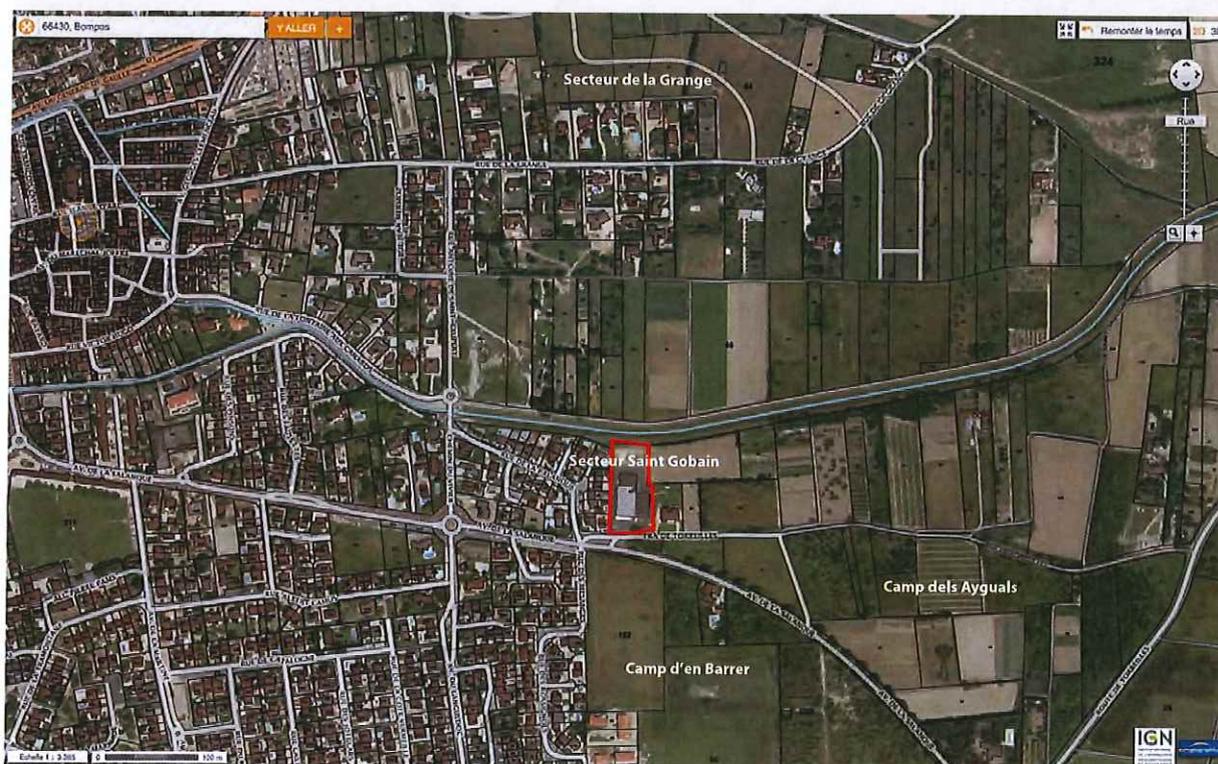
- la réhabilitation de la friche de Saint-Gobain,
- l'adaptation du règlement du secteur du Camp dels Ayguals,
- l'adaptation du règlement du Camp d'en Barrer.

Comme il a été exposé en introduction, cette modification est nécessaire afin de réaliser les opérations.

3.1. Transformation du secteur Saint-Gobain en zone habitat

L'entreprise a fermé et le bâti ainsi que le foncier reste inoccupé. Il convient de procéder à la réhabilitation de cette friche. La commune compte le secteur du Camp dels Ayguals comme potentiel urbanisable pour de l'activité économique. La parcelle Saint-Gobain peut donc regagner la zone résidentielle.

Localisation du secteur Saint-Gobain



L'occupation du sol actuel



La parcelle est quasi totalement imperméabilisée. Elle est desservie par la traverse de Torreilles qui se raccorde à l'avenue de la Salanque. Comme le montre la photographie aérienne ci-dessus, le secteur est enclavé au sein d'une zone résidentielle.

La réhabilitation de cette friche en logements, dont du logement locatif social est préférable. Cela s'intégrera davantage dans le tissu environnant. D'autant plus que l'opération du Camp d'en Barrer créera du logement sur la partie sud.

La friche Saint-Gobain



Saint-Gobain entre les habitations



La parcelle est régulièrement desservie par les réseaux présents sous la traverse de Torreilles.

La superficie du terrain est de 5 090 m².

Sur la conception du projet, il est nécessaire d'organiser les futures constructions. Il convient de réglementer les accès, les reculs par rapport au domaine public, par rapport aux fonds voisins, les hauteurs ainsi que les prescriptions du PPRi.

Les réseaux n'ont pas besoin d'un renforcement, l'adduction d'eau potable est en capacité suffisante.

Les aménagements paysagers sur le chemin de Toreilles



Les perspectives sur Saint-Gobain depuis l'entrée de ville



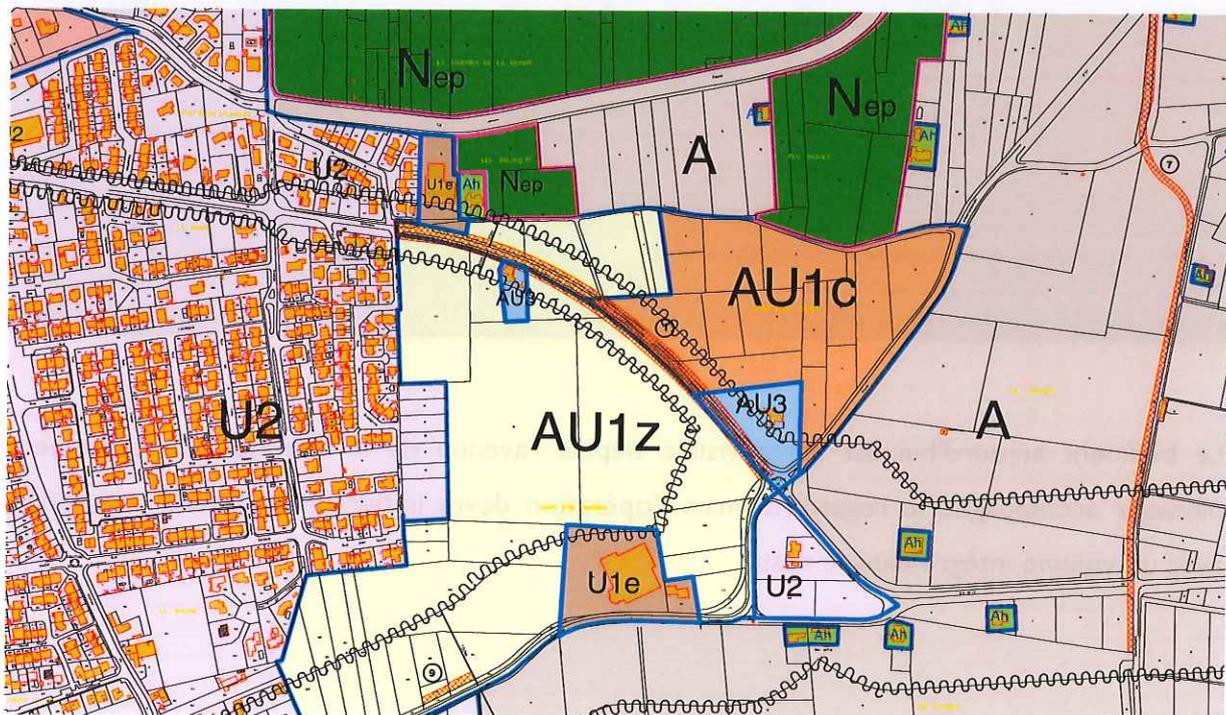
Le bâtiment aujourd'hui est assez visible depuis l'avenue de la Salanque. Le traitement paysager accompagne le regard. Demain l'opération devra initier une nouvelle perception avec un volume intégré dans le tissu.

3.2. L'adaptation du règlement du camp dels Ayguals

La vocation de ce secteur est l'activité économique et commerciale. L'enjeu est le développement équilibré de tout le territoire de "l'archipel métropolitain". Ainsi, à la fois dans les projections de l'agglomération PMCA, ainsi que dans les visions du SCOT, des pôles d'équilibre sont pressentis et organisés. Bompas appartient à ces pôles d'équilibre. Le secteur du Camp dels Ayguals est particulièrement ciblé.

Le secteur est bien desservi par le réseau routier.

Le camp dels Ayguals est classé en AU1c au PLU avant la présente modification



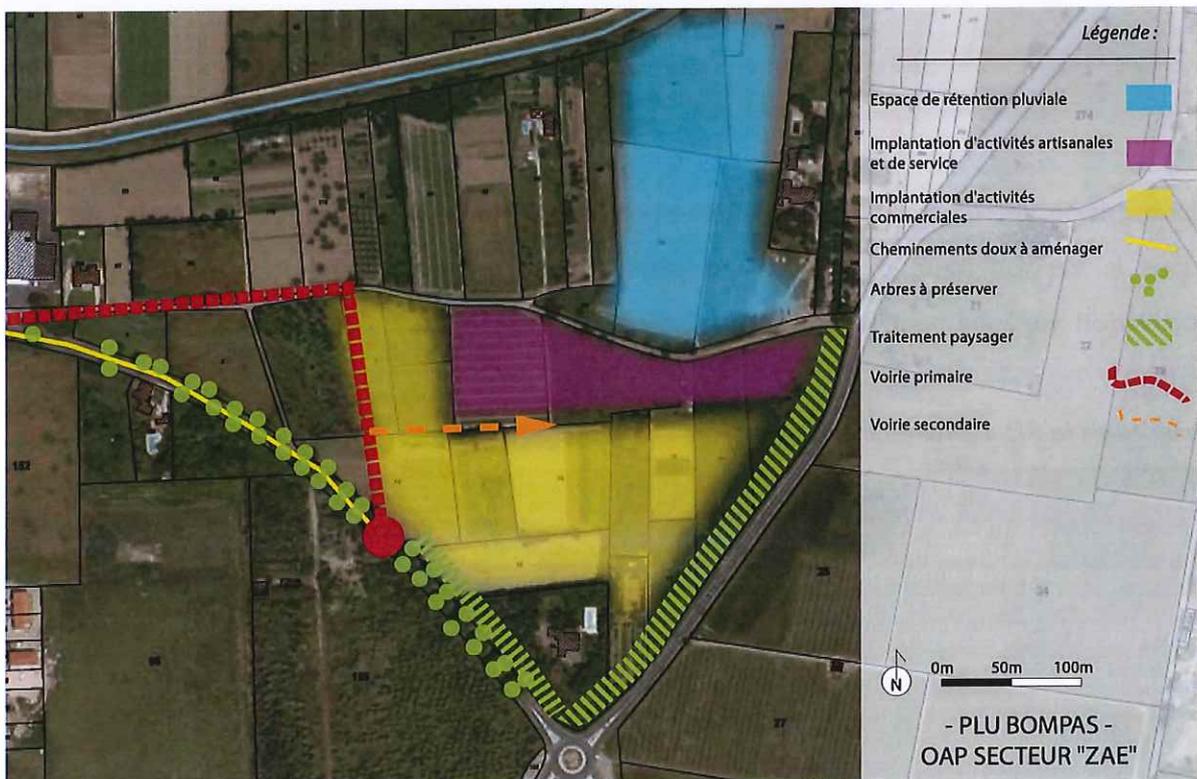
Le secteur possède une superficie de 6,734 hectares. Il est lié à l'urbanisation du Camp d'en barrer. Initialement prévue, la voie de desserte entrée de ville et d'agglomération empruntait l'avenue de la Salanque le long de l'allée de platanes. Aujourd'hui, le projet de desserte et d'entrée d'agglomération passera par le nord du Camp dels Ayguals. L'idée est de conserver au maximum l'allée de platanes ainsi que de déplacer le futur axe de transit le plus loin des

habitations, notamment celui lié à l'activité commerciale (Super U et Lidl déménagent pour intégrer ce secteur).

L'adaptation du règlement et de l'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre la meilleure réalisation possible. Pour cela, l'OAP reprendra les accès, les dessertes ainsi que les zones *aedificandi*. Elle s'adaptera aux dimensionnements de la nouvelle programmation (deux supermarchés). Au niveau du règlement, la principale évolution va concerner la surface de plancher autorisée pour l'hébergement, l'usage d'habitation. Celle-ci va passer de 60 m² à 80 m². La taille des lots et des activités nécessite cette adaptation.

L'article 2 du règlement va être réécrit en ce sens.

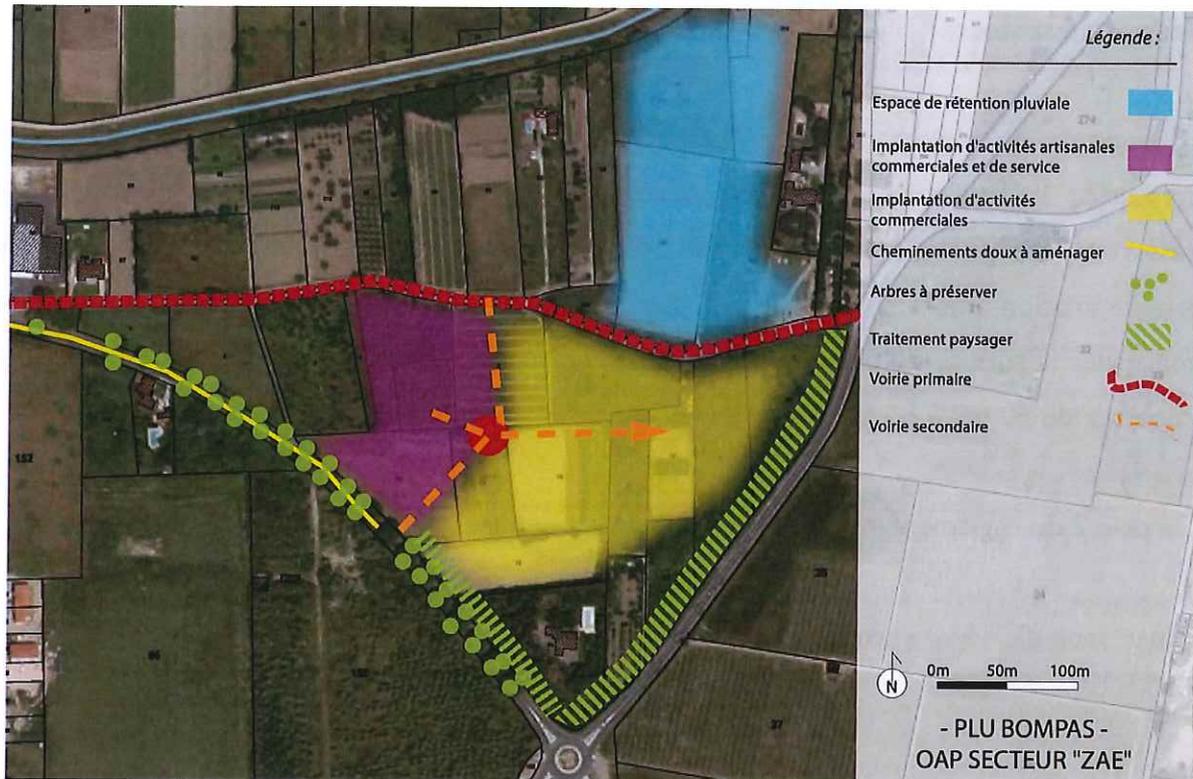
L'orientation d'aménagement et de programmation initiale



Les modifications sont assez conséquentes. La voirie entrée d'agglomération reprend aujourd'hui la traverse de Torreilles.

La voie de desserte interne, reliant l'actuelle allée de platanes qui aura vocation à devenir un axe piéton, passe en axe secondaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation reprise



La partition entre activités artisanales et commerciales est repensée. La ventilation nord sud dans la version issue de la révision générale est revisitée en format est – ouest. Une transition végétale sera toujours marquée sur la façade exposée (route départementale de Claira).

Vu depuis la RD 12 (giratoire des moissons) sur la façade est



Vue sur la masse végétale depuis le giratoire des Moissons



Vue sur la RD 31 et la façade de la future opération



Vue depuis la RD 31 sur la façade est de l'opération



Vue sur l'actuelle traverse de Torreilles, future entrée d'agglomération



Un travail d'élargissement et de traitement paysager va être effectué. La nouvelle entrée d'agglomération permettra une qualification structurante essentielle avec un front bâti lié à l'activité commerciale.

Le geste architectural devra particulièrement être soigné et approché la ville de ce milieu encore rural. Un traitement particulier sur les matériaux, les hauteurs, les clôtures, les teintes, les enduits, ainsi que la végétation recherchera la meilleure qualification possible. Outre les aspects fonctionnels répondant aux besoins de desserte pour les livraisons

notamment, l'insertion dans la future entrée d'agglomération privilégiera les perceptions, comme les "donner à voir". Il est évident que la façade principale du bâtiment se fera via le parking, pour autant la façade résiduelle ou l'arrière du bâtiment méritera un traitement qualitatif conséquent voire hors norme, tant elle s'insère en première ligne.

L'implantation des moyennes surfaces spécialisées liées à l'automobile se fera en façade sur la route départementale de Clair.

Vue sur la traverse de Torreilles (en direction de Bompas)



Le règlement est également repris pour préciser l'enveloppe de surface de plancher et d'emprise au sol comme il a été opéré sur le secteur du Camp d'en Barrera. Ici, la superficie de la zone AUIc représente 67 340 m². Le règlement du PPRi dispose de 20% pour l'emprise au sol à destination commerciale ou d'activité et de 50% pour la surface de plancher (ex coefficient d'occupation des sols).

L'enveloppe totale de l'emprise au sol sera de 13 468 m² pour l'ensemble de la zone AUIc. L'enveloppe totale de la surface de plancher sera de 33 670 m² pour l'ensemble de la zone AUIc.

La répartition de ces surfaces sera ventilée et mutualisée en fonction des différentes autorisations d'urbanisme afférentes.

3.3. L'adaptation du règlement de la zone AU1z dénommée Camp d'en Barrer

3.3.1. Le contexte et cadre général

Ce secteur correspond à la dernière zone urbanisable de la commune. Cette dynamique de fin d'urbanisation est entérinée par l'entrée en vigueur du plan de prévention du risque inondation. Aujourd'hui, l'aménagement est envisagé sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Celle-ci a été initiée depuis 2005 – 2006. Un dossier de création comprenant une étude d'impacts et une concertation a été régulièrement approuvé.

Une procédure de consultation concessionnaire a été régulièrement lancée. Initialement, celle-ci avait permis à Bouygues Immobilier de sortir titulaire de la concession. Après plusieurs hésitations, le candidat n'a pas donné suite favorable à la poursuite du projet. La commune a réadapté son programme et a reproché à une consultation concessionnaire. Un nouveau concessionnaire a été nommé et a retravaillé légèrement le plan de masse. Aujourd'hui il semblerait qu'en raison du contexte économique actuel, personne ne semble en capacité de porter une telle opération (sur la totalité de la surface). Les causes sont multiples et notamment la règle du parcellaire de 700 m² qui ne peut être remise en cause, tant il s'agit d'une servitude d'utilité publique au titre du plan de prévention du risque inondation. Autrement dit, l'autre variable permettant la réalisation de l'opération est la division de la superficie totale. En effet, afin d'éviter à la fois un portage foncier conséquent, un portage des équipements structurants et des participations, la commune projette de supprimer la ZAC et de procéder à une succession de permis d'aménager couverts par une convention de projet urbain partenarial (PUP). Les équipements structurants seraient réalisés par la commune et supportés au *pro rata*, dans des conditions fiscales régulières, par les pétitionnaires des futures autorisations d'urbanisme d'aménagement.

Chaque autorisation devra respecter les disp

L'emprise au ositions du règlement dans un rapport de conformité et les orientations d'aménagement et de programmation dans un souci de compatibilité.

Les dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat (PLH) seront respectées sur l'ensemble de l'opération. Les permis d'aménager auront un pourcentage de logements locatifs sociaux à prévoir. Ce dernier sera fonction du nombre de résidences principales construites et fonction du nombre de logements locatifs sociaux construits. Ainsi un permis d'aménager pourra comprendre un taux supérieur à 35 % du volume de résidences principales envisagé, le permis suivant pourra être d'autant dégrevé.

Les dispositions du PPRi seront également respectées. L'application du R.123-10-1 du code de l'urbanisme sera effective. Ainsi, les CES et COS seront ventilés sur l'ensemble du périmètre de l'ancienne ZAC.

3.3.2. La reprise des orientations d'aménagement et de programmation

Pour la bonne tenue du projet urbain, l'urbaniste a repensé la programmation du secteur. L'orientation d'aménagement et de programmation sera reprise en conséquence. Les équipements structurants seront déterminés en fonction du découpage anticipé. Les bassins de rétention, dont l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau a été obtenu, conserveront leur dimensionnement et délimitation actuels.

Les grands principes urbanistiques sont conservés, néanmoins, quelques améliorations sont apportées. La réserve pour équipement public semble se destiner à un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), tout autre affectation d'équipement collectif sera autorisée. La rotule d'accroche sur la partie nord se détache, un point de densité au droit de l'équipement public sera concrétisé par du logement locatif social. Les commerces de proximité sont abandonnés sur cet espace au profit du pôle de densité sur la partie sud, sur la RD à proximité de la gendarmerie. Ce dernier a été préféré en raison de l'éloignement du camp dels Ayguals (concurrence trop déterminante) et en raison de la facilité d'accès depuis la route départementale (lieu de passage vers la plaine de la Salanque depuis Perpignan).

Une orientation d'aménagement particulière a été rédigée. Cette dernière indique le découpage préférentiel opéré par l'urbaniste. Ce dernier est renseigné et doit être respecté dans un rapport de compatibilité. Des grands principes ont énoncés notamment par l'implantation préférentielle pour les logements locatifs sociaux.

Les points successivement abordés sont :

- les relations avec l'allée de platanes,
- les relations architecturales et urbaines avec l'allée de platanes,
- les besoins en stationnement.

Le permis d'aménager 1 est le plus au nord. Il comprendra essentiellement des logements locatifs sociaux, un équipement collectif ou de service public. Le projet respectera l'implantation de l'allée de platanes, la desserte devra s'abstenir autant que nécessaire à l'abattage de platanes. Les vues seront dégagées vers cette allée. Les besoins en stationnement seront assurés par les titulaires de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) sur les espaces collectifs.

Le permis d'aménager 2 est au sud de l'allée de platanes. Il comprendra essentiellement de l'habitat résidentiel dont des logements locatifs sociaux. La localisation de ces logements a pour objectif d'amorcer les intentions urbaines (contre le giratoire et contre le bassin de rétention). L'allée de platanes est destinée à devenir un cheminement doux qui sera bordée par un bassin de rétention qui accompagne le traitement paysager. Les accès seront interdits depuis l'allée de platanes. Le projet de permis d'aménager devra dégager les vues d'agrément vers cette allée. Le permis d'aménager devra présenter une composition urbaine par plots de construction. Les besoins en stationnement seront assurés par les titulaires de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) à raison de 2,5 places de stationnement par logement sur le domaine collectif (les espaces communs) et privé (seulement les places ouvertes sur le domaine public ou collectif – sont exclus les garages et places closes).

Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation partie camp d'en barrera



Le permis d'aménager 3 plus central, comprendra de l'habitat résidentiel dont du logement locatif social. Ce dernier est localisé. Le permis d'aménager devra proposer une silhouette urbaine maîtrisée depuis le giratoire des Moissons (traitement architectural, urbain, notamment les clôtures devront être détaillées et homogènes). Les besoins en

stationnement seront assurés par les titulaires de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) à raison de 2,5 places de stationnement par logement sur le domaine collectif (les espaces communs) et privatif (seulement les places ouvertes sur le domaine public ou collectif – sont exclus les garages et places closes).

Le permis d'aménager 4 le plus au sud comprend de l'habitat résidentiel dont du logement locatif social. L'intention sur le plan architectural et urbain est de marquer l'entrée de ville depuis le giratoire de la gendarmerie. Les besoins en stationnement seront assurés par les titulaires de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) à raison de 2,5 places de stationnement par logement sur le domaine collectif (les espaces communs) et privatif (seulement les places ouvertes sur le domaine public ou collectif – sont exclus les garages et places closes).

Ces justifications sont essentielles pour la bonne mise en forme du projet urbain. En effet, la ZAC avait dans son dossier de création et dans son projet de programme global des constructions intimé un plan de masse du projet. Une véritable composition émanait. Dans le cadre des futurs permis d'aménager, le projet doit être traduit de manière réglementaire et schématique afin de conserver un caractère opposable. C'est la condition sine qua none pour peser sur les futures autorisations d'urbanisme.

Sur le fond, le choix du parti d'aménagement retenu par l'urbaniste architecte réside dans la mise en valeur de l'allée de platanes qui formera une épine dorsale paysagère, ainsi que sur les éléments structurants tels les espaces collectifs, les logements locatifs sociaux judicieusement situés. La localisation des logements sociaux est précisée par l'OAP, en revanche la forme urbaine est donnée à titre indicatif. Elle sert d'appuis pour marquer les densités, les entrées de quartier, les rotules d'accroche.

3.3.3. La reprise du règlement

La notion d'une seule opération d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre inscrite au règlement disparaît au profit de l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'article 12 relatif aux stationnements sera réécrit. En effet, afin de permettre une meilleure ventilation entre les besoins engendrés par les constructions et la retranscription dans le permis d'aménager, le règlement doit être adapté. Dorénavant, la règle disposera que les places de stationnement seront de l'ordre de 2,5 par logement à répartir entre le domaine collectif (espace commun) et domaine privé (à l'exclusion des garages et des places closes).

Comme repris dans le cadre des dispositions générales, la hauteur des terrasses prise pour le calcul de l'emprise au sol est ramenée à 0,15 m.

3.3.4. La reprise du plan de zonage

La limite de zone va être redessinée, plusieurs parcelles vont être réintroduites dans les zones voisines. Il s'agit de précision sur les classements initialement opérés dans le cadre de la révision générale du PLU.

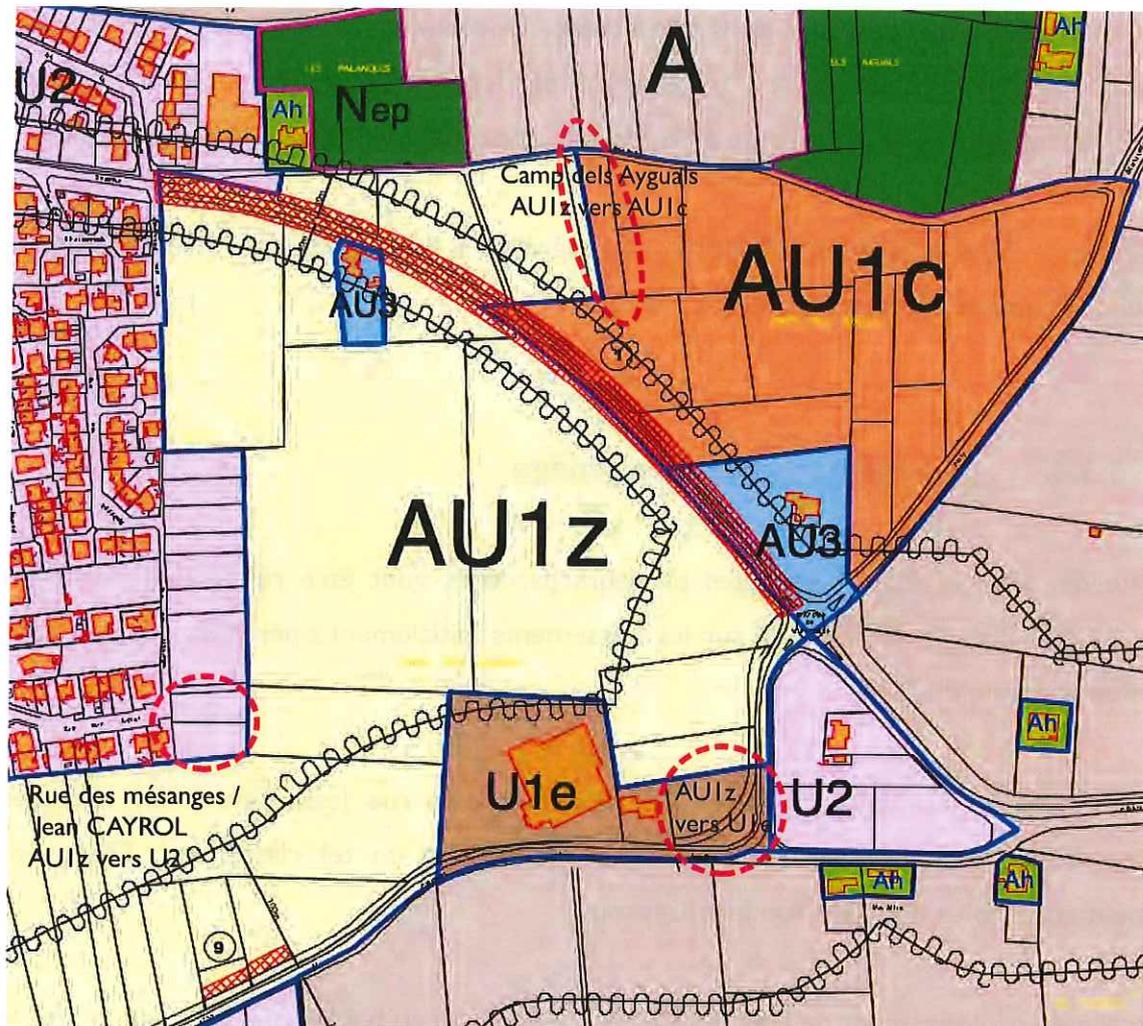
Deux parcelles vont intégrer la zone U2 au droit de la rue Jean Cayrol. En effet ces dernières sont desservies par les réseaux ce qui justifie un tel classement. Elles sont également accessibles depuis la rue Jean Cayrol.

La parcelle en prolongement de l'entreprise Blasco sera intégrée à la zone UIe, elle quitte le périmètre de la ZAC qui a été supprimée. La logique est de suivre le tissu bâti existant riverain.

Plus au nord, toujours au niveau de l'opération Camp d'en Barrera, une parcelle est reclassée en zone AU1c (activité économique du Camp dels Ayguals). La logique est d'épaissir la zone d'activité pour faciliter son aménagement.

Ces modifications de zonage sont présentées par la carte suivante.

Le zonage issu de la présente modification



Sur la partie ouest de l'opération, en liaison avec la Rue Johan Cayrol et la rue des mésanges, deux parcelles initialement incluses dans la zone AU1z vont devenir U2. Ces parcelles longent la rue des Mésanges et les réseaux y sont présents.

Au sud du giratoire de la Salanque, le secteur des moissons, près de l'entreprise Blasco, une parcelle est également cédée d'AUIz vers U1e. Les accès et réseaux la desservent régulièrement.

Sur la partie nord de la ZAC, une mutation est également opérée. Les terrains initialement inclus dans la zone AUIz, se retrouvent dans la zone AUIc. Cela augmente la superficie de la zone d'activité économique.

Après la mise à jour de la notice de présentation, les modifications de zonage sont les suivantes :
- la zone AUIz est supprimée et ses terrains sont rattachés à la zone AUIc ;
- la zone AUIc voit sa superficie augmenter de 1,5 hectare ;
- la zone AUIz voit sa superficie diminuer de 1,5 hectare ;
- la zone AUIc voit sa superficie augmenter de 1,5 hectare ;
- la zone AUIz voit sa superficie diminuer de 1,5 hectare ;

4.1. Sur la modification du secteur de Saint-Denis

La modification de la notice de présentation de la ZAC de Saint-Denis est la suivante :
- la zone AUIz est supprimée et ses terrains sont rattachés à la zone AUIc ;
- la zone AUIc voit sa superficie augmenter de 1,5 hectare ;
- la zone AUIz voit sa superficie diminuer de 1,5 hectare ;
- la zone AUIc voit sa superficie augmenter de 1,5 hectare ;
- la zone AUIz voit sa superficie diminuer de 1,5 hectare ;

4.2. Sur la modification du règlement AUIz - Champ d'Avant

La modification de la notice de présentation de la ZAC de Champ d'Avant est la suivante :
- la zone AUIz est supprimée et ses terrains sont rattachés à la zone AUIc ;
- la zone AUIc voit sa superficie augmenter de 1,5 hectare ;
- la zone AUIz voit sa superficie diminuer de 1,5 hectare ;
- la zone AUIc voit sa superficie augmenter de 1,5 hectare ;
- la zone AUIz voit sa superficie diminuer de 1,5 hectare ;

4. Les impacts du projet au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappelons que la procédure de modification ne peut être utilisée que pour une évolution mineure du document d'urbanisme qui ne porte pas atteinte au PADD, ni à un de ses axes, ne concerne pas la réduction d'un espace agricole ou naturel, n'engendre pas de nuisance, ne concerne pas la réduction d'une servitude d'utilité publique, ou d'un risque.

Dans le cadre de cette présente procédure, les adaptations du document d'urbanisme ne remettent pas en cause les éléments mentionnés ci-dessus.

4.1. Sur la modification du secteur de Saint-Gobain

La réhabilitation de la friche passe par le changement de destination (activités économiques à résidentiel). Cette transformation ne rentre pas dans les items précédemment évoqués. Autrement dit, le changement entre bien dans le champ de la modification, le PADD n'est pas impacté du tout. L'équilibre entre la zone agricole, naturelle et urbanisée ou à urbaniser n'est pas touché.

4.2. Sur la modification du règlement AUIz – Camp d'en barrer

La suppression dans le règlement de la disposition impliquant l'obligation d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre ne rentre pas dans les dispositions des items précédemment évoqués. Le PADD mentionnera simplement aux côtés de la ZAC le permis d'aménager. La procédure de modification est requise.

4.3. Sur la modification du règlement du secteur des Ayguals

L'augmentation de la surface de plancher destinée à l'habitation, passant de 60 à 80 m² ne constitue pas une motivation suffisante pour recourir à une procédure de révision allégée ou révision. Cette adaptation réglementaire entre bien dans le champ de la procédure de modification. Il n'y a pas d'incidence sur le PADD du PLU de Bompas.

Sur le PADD d'une manière générale, les objets de la présente procédure n'apportent pas de réécriture de ce dernier. Les objectifs d'apport de population restent inchangés

4.4. Les réintégrations de parcelles en zone U2

La modification porte également sur le reclassement en zone U2 de certaines parcelles inscrites en AU1z. Aujourd'hui ces dernières sont régulièrement desservies par les réseaux et possèdent des accès depuis la voirie. Il n'y donc aucune raison pour les faire figurer plus longtemps dans une zone AU.

Une parcelle appartenant à la zone AU1z passe également en zone U, il s'agit de celle limitrophe à l'entreprise Blasco.

5. Les impacts du projet au regard du territoire

Les impacts au regard du territoire doivent s'apprécier en fonction de la nature du projet, de son importance.

La procédure de modification ne vient pas altérer les enjeux de la révision générale. Sur le fond, il n'y a pas de création de logements supplémentaires au regard de ceux envisagés dans la révision générale, à l'exception du changement de destination de la friche industrielle Saint-Gobain. Les incidences sur les équipements telles qu'elles ont été évaluées dans le cadre de la révision générale ne changent pas. La station d'épuration offre la capacité suffisante pour traiter les eaux usées. Les capacités d'exhaure en eau potable sont également suffisantes pour alimenter les futures constructions. Les démonstrations ont été effectuées antérieurement.

Concernant les impacts sur l'environnement naturel, le fait de passer de ZAC a permis d'aménager (AUIz) ne retire en rien les éléments de compensation tels qu'ils ont été définis initialement (bassin de rétention, noues paysagères, préservation de l'allée de platanes...).

Pour la zone AUIc, augmenter la capacité d'habiter passant de 60 m² pour l'habitat de fonction à 80 m², ne change pas l'impact sur l'environnement naturel. Cette zone existait déjà lors de la révision générale, elle est maintenue lors de cette présente modification. L'orientation d'aménagement et de programmation fait l'objet d'une reprise pour préciser le projet urbain et permettre une meilleure intégration dans le tissu urbain et paysager.

Pour le secteur de Saint-Gobain Ue1 à U2, le changement de destination va intimer la création de logements supplémentaires. Cela n'affecte en rien l'environnement.

