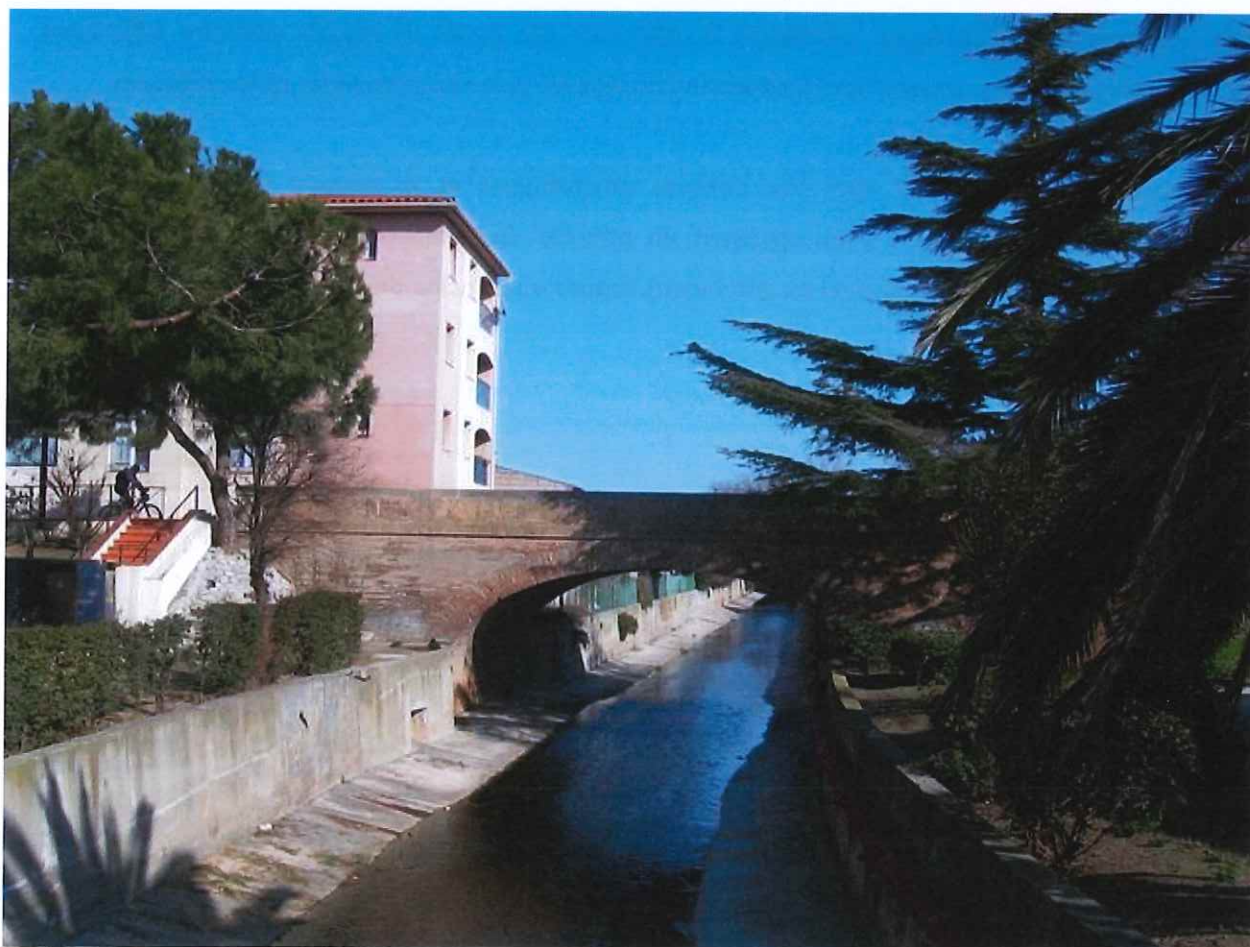




## **Orientations d'aménagement et de Programmation**

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

**1ère modification du PLU 2015**



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

À Bompas, les orientations d'aménagement et de programmation concernent plusieurs secteurs de la commune :

- les dents creuses dans le centre
- les parcelles sous densifiées en réinvestissement
- les zones AUI / AUIc / AUz / AU2 et AU3 (les zones non bloquées).

Elles indiquent les accès et liaisons de principes des zones de future urbanisation. Elles indiquent également les accès aux terres agricoles à maintenir ainsi que les chemins piétons à créer. Elles indiquent enfin la présence d'éléments à préserver et les éléments paysagers à réaliser.

L'ensemble de ces indications est donné pour garantir la bonne intégration de ces différents secteurs dans la structure urbaine existante, permettre la cohérence des tracés de liaisons entre les différentes zones de développement et assurer un fonctionnement sécurisé pour les personnes et les véhicules.

Les orientations d'aménagement sont des conseils urbanistiques et la garantie d'un aménagement cohérent de la zone concernée. Elles opposent un principe de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme, là où le règlement (textuel ou graphique) impose un principe de conformité.

### III.2.1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT - DENT CREUSE RUE JEAN MERMOZ

L'orientation d'aménagement concerne une dent creuse située à l'est du cœur de ville de Bompas. L'emprise foncière, d'une surface de 4 628 m<sup>2</sup>, se positionne au croisement des rues Jean Mermoz et de la Grange. Ainsi, elle s'inscrit dans un environnement pavillonnaire, tout en restant proche du bâti du centre ville.



Ce secteur revêt un enjeu important du fait qu'il va jouer un rôle d'interstice entre le cœur de ville et le projet de ZAC de la Granja.

#### REGLES À PRENDRE EN COMPTE :

Les constructions devront être positionnées avec un recul minimum de 5m au regard de la limite de l'emprise publique. Ce recul sera porté à 4m (minimum) pour les limites séparatives ; la règle suivante restant la norme :  $L=H/2 > 4m$ .

Le bâti peut cependant se positionner en limite séparative si la cohérence urbaine le nécessite.

Le Plan de prévention du risque inondation instaure des prescriptions à prendre en compte : une emprise foncière de 700 m<sup>2</sup> minimum, un coefficient d'emprise au sol de 0,20 et un coefficient d'occupation des sols de 0,35.

Ces règles s'entendent sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

Ainsi, sur la base d'une estimation de la surface de projet (4 628m<sup>2</sup>), la réglementation nous permet d'envisager une emprise au sol de l'ensemble des constructions qui s'élève à environ 925 m<sup>2</sup> et une surface de plancher potentielle de 1 620 m<sup>2</sup>, pour les constructions de cette opération.

La hauteur de construction est limitée à 8,50m (soit R+2).

Les deux propositions suivantes permettent d'offrir 5 lots à bâtir. Seule la conception urbaine varie.

Ainsi, pour chaque lot, il est possible d'offrir les droits suivants :

- 185 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle ;
- 324 m<sup>2</sup> de surface de plancher par parcelle.

Comme pour l'OAP précédente, il est possible de réaliser 2 logements au sein d'un même bâtiment sur un même lot.

#### Proposition I :

La proposition consiste à desservir le projet par la rue Mermoz, avec une voie d'accès simple, qui se termine par une raquette de retournement.

L'implantation du bâti se base sur la continuité avec les constructions existantes : alignement sur le bâti existant rue de la Grange, et recul similaire aux constructions existantes rue Mermoz (au regard des maisons situées de l'autre côté de la rue).

PROPOSITION N°1



Le bâti se positionne de telle sorte que l'ensoleillement des constructions soit optimisé et que les jardins aient la meilleure exposition possible.

Un cheminement doux est à prévoir sur le Nord-ouest du site de projet afin d'offrir un trajet le plus court possible en direction du centre-ville.

### Proposition II :

La proposition consiste à desservir le projet par la rue Mermoz, avec une voie d'accès simple, qui se termine par une raquette sur laquelle du stationnement semi-privatif peut prendre place. La voirie en forme de haricot permet d'offrir un urbanisme un peu plus organique, sur laquelle le bâti se positionne de façon « aléatoire », tout en privilégiant toujours une orientation bioclimatique optimisée. L'implantation du bâti sur la parcelle doit toujours permettre un usage optimisé du jardin. Le cheminement doux est également présent dans cette proposition.



L'esprit du projet consiste à créer une identité propre à l'opération, un îlot de verdure, avec une perception très végétale depuis les voies publiques. Le projet trouve sa place dans l'urbanisation de la ville par la qualité de ses aménagements et sa modernité dans un esprit «Lotissement-durable».

### III.2.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT - DENT CREUSE AVENUE DE LA SALANQUE

L'orientation d'aménagement concerne une dent creuse située au sud est du coeur de ville de Bompas. L'emprise foncière, d'une surface de 4 275 m<sup>2</sup>, se positionne sur la partie sud de l'avenue de la Salanque.

Cette avenue a été requalifiée récemment, en offrant un espace confortable pour la pratique des mobilités douces en direction du centre ville. Le réaménagement a créé les entrées de lots pour desservir ce terrain.



Cette dent creuse revêt les mêmes caractéristiques que la dent creuse rue Mermoz : inscrite dans un environnement pavillonnaire, tout en restant proche du bâti du centre ville ; rôle d'interstice entre le coeur de ville et le projet de ZAC du Camp d'en Barrer.

#### REGLES À PRENDRE EN COMPTE :

Les constructions devront être positionnées avec un recul minimum de 5m au regard de la limite de l'emprise publique. Ce recul sera porté à 4m (minimum) pour les limites séparatives ; la règle suivante restant la norme :  $L=H/2 > 4m$ .

Le bâti peut cependant se positionner en limite séparative si la cohérence urbaine le nécessite.

Le Plan de prévention du risque inondation instaure des prescriptions à prendre en compte : une emprise foncière de 700 m<sup>2</sup> minimum, un coefficient d'emprise au sol de 0,20 et un coefficient d'occupation des sols de 0,35.

Ces règles s'entendent sur l'ensemble du périmètre de l'opération. Ainsi, sur la base d'une estimation de la surface de projet (4 628m<sup>2</sup>), la réglementation nous permet d'envisager une emprise au sol de l'ensemble des constructions qui s'élève à environ 855 m<sup>2</sup> et une surface de plancher potentielle de 1 496 m<sup>2</sup>, pour les constructions de cette opération. La hauteur de construction est limitée à 8,50m (soit R+2).

La proposition suivante permet d'offrir 4-5 lots à bâtir. Seule la conception urbaine varie. Ainsi, pour les lots composés d'individuel pur, il est possible d'offrir les droits suivants :

- 190 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle ;
- 325 m<sup>2</sup> de surface de plancher par parcelle.

Et pour les deux lots composés d'individuel mitoyen, il est possible d'offrir les droits suivants :

- 140 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle ;
- 255 m<sup>2</sup> de surface de plancher par parcelle.

Comme pour l'OAP précédente, il est possible de réaliser 2 logements au sein d'un même bâtiment sur un même lot.

#### Proposition :

La conception du projet se base sur la volonté de desservir les lots par l'avenue de la Salanque. Le réaménagement de la rue de la Salanque a opéré les entrées de lots sur le trottoir (cheminement doux). Les maisons viendront se positionner avec un recul par rapport à l'emprise publique, en alignement (cohérence avec les maisons présentes à l'ouest du projet), sur le nord de la parcelle. Ainsi, l'orientation bioclimatique des constructions est optimale et les futurs habitants pourront jouir d'un jardin bien exposé.

PROPOSITION



L'arrière des parcelles sera traité de manière qualitative afin d'intégrer au mieux le projet avec les constructions existantes.

De plus, des places de midi pourraient venir compléter l'offre de stationnement.

### III.2.3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT - REQUALIFICATION EMPRISE SUPER U

L'orientation d'aménagement concerne le foncier actuellement occupé par le centre commercial Super U. Le secteur de l'OAP est situé sur la D12, dite «rocade ouest» et à l'angle que constitue cette dernière avec l'avenue de Lamans (une des avenues qui permet de se rendre au centre de Bompas).



Ce positionnement stratégique en fait un point d'entrée sur la commune, d'autant plus matérialisé qu'il se situe au niveau d'un giratoire.

L'emprise foncière est d'une surface d'environ 10 470 m<sup>2</sup>

#### REGLES À PRENDRE EN COMPTE :

Il existe une clause de mixité sociale au sein du règlement qui est reprise à l'article 2 de la zone U2 (convient pour cette opération). *"Les opérations de logements dont l'assiette de l'opération excèdent 1 ha, et dont la surface de plancher excède 1000 m<sup>2</sup> sont soumises, dans le cadre de l'opération, à une obligation de production de logements locatifs sociaux de 25 % de la surface de plancher totale."*

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5m au regard de la limite de l'emprise publique. Ce recul sera porté à 4m (minimum) pour les limites séparatives. La règle suivante restant la norme :  $L=H/2 > 4m$ .

Le bâti peut cependant se positionner en limite séparative si la cohérence urbaine le nécessite. Le Plan de

prévention du risque inondation instaure des prescriptions à prendre en compte : une emprise foncière de 700 m<sup>2</sup> minimum, un coefficient d'emprise au sol de 0,20 et un coefficient d'occupation des sols de 0,35. Ces règles s'entendent sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

Ainsi, sur la base d'une estimation de la surface de projet (10 470 m<sup>2</sup>), la réglementation nous permet d'envisager une emprise au sol de l'ensemble des constructions qui s'élève à environ 2 094 m<sup>2</sup> et une surface de plancher potentielle de 3 665 m<sup>2</sup>, pour les constructions de cette opération.

La hauteur de construction est limitée à 8,50m (soit R+2). La réflexion sur la conception urbaine du projet nous fait envisager une programmation mixte, offrant 3 lots à bâtir, un petit collectif structurant en entrée de ville et accompagnant le giratoire, ainsi que de l'habitat intermédiaire.

Ainsi, en fonction de ce programme, la répartition du CES et du COS peut s'envisager de la façon suivante (droits maximums utilisables) :

- Pour les lots à bâtir : 140m<sup>2</sup> d'emprise au sol - 245 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour le petit collectif : 720 m<sup>2</sup> d'emprise au sol - 1250 m<sup>2</sup> de surface de plancher

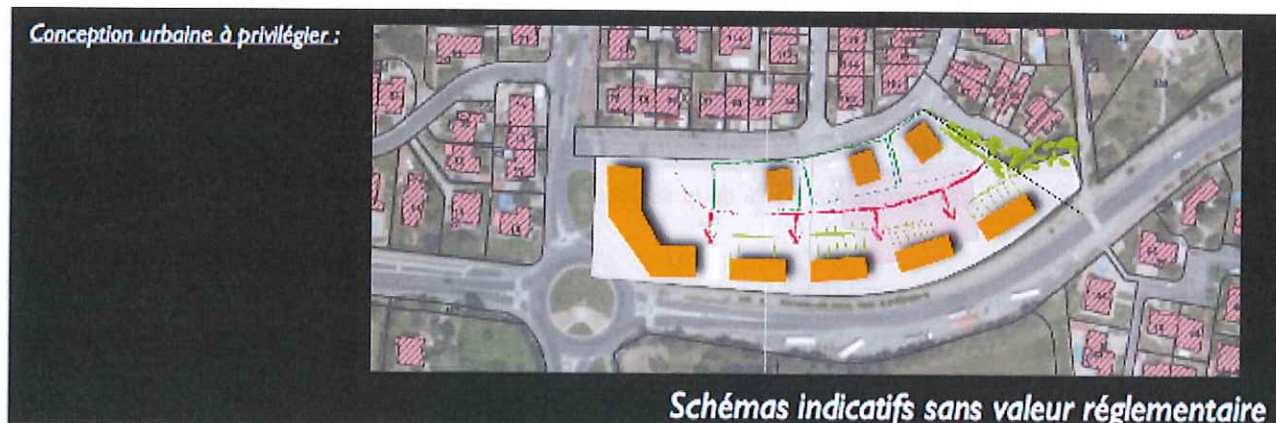
Exemple de répartition de programmation du petit collectif : 5 logements de type 4 (80m<sup>2</sup>) + 7 logements de type 3 (60m<sup>2</sup>) + 10 logements de type 2 (46m<sup>2</sup>).

- Pour l'habitat intermédiaire : 240 m<sup>2</sup> d'emprise au sol - 420 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Exemple de programmation : 7 logements de type 3 (60m<sup>2</sup>) par unité construite (4 unités sur le présent projet).

Comme pour l'OAP précédente, il est possible de réaliser 2 logements au sein d'un même bâtiment sur un même lot.

#### Schéma indicatif d'aménagement



Explication du projet :

Le projet se veut de respecter une mixité de formes urbaines et mixité des habitations proposées afin de répondre à des demandes variées de la population : terrain à bâtir, habitat intermédiaire et appartement. Ce programme mixte permet de répondre aux différents besoins du parcours résidentiel des habitants du territoire. L'association de typologies du T2 au T5 (et plus pour les maisons individuelles) permet de créer une vraie diversité urbaine.

D'un point de vue de la conception urbaine, les terrains à bâtir, sur lesquels prendront place les maisons individuelles, permettent de faire la transition avec le quartier pavillonnaire situé au nord du périmètre de projet.

Le petit collectif et l'habitat intermédiaire viennent composer un front urbain structurant le long de la D12. Les espaces de villégiature (rez-de-jardin et espaces semi-privatifs) seront positionnés au nord, de façon à être protégé du bruit de la RD 12 par les constructions.

Le petit collectif, dont les droits à bâtir et les règles de hauteur permettent d'envisager une construction en R+2 permettra de créer un marqueur urbain fort au niveau du giratoire et l'orientation de son implantation dirigera le regard en direction du centre ville. Ce bâtiment doit marquer la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Dans cette configuration urbaine, la grande majorité des constructions sera orientée plein sud ce qui offrira un ensoleillement optimal pour les logements.

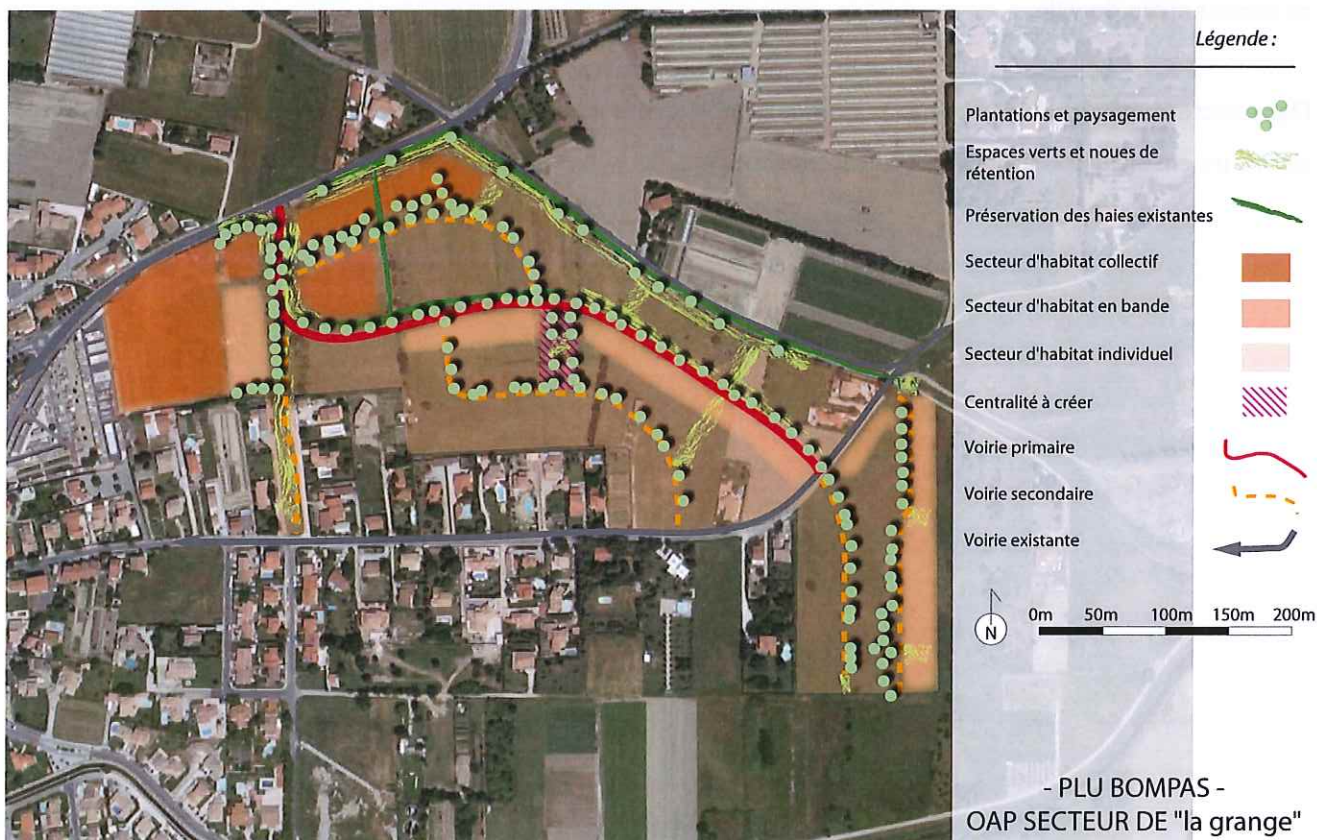
### III.2.4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT – ZAC DE LA GRANGE

Il s'agit du secteur AUIz qui a fait l'objet d'un dossier de création et d'un dossier de réalisation de ZAC régulièrement approuvés. Le concessionnaire a été régulièrement nommé. Le Préfet a rendu un arrêté favorable sur les dispositions relatives à la loi sur l'eau. La ZAC est en phase de commercialisation et les marchés aux entreprises sont régulièrement passés. Les travaux sont programmés. L'opération est en cours. Les permis de construire sont en cours d'instruction.

Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée au POS. Une modification est par la suite intervenue pour cadrer la hauteur de l'habitat individuel en limite avec les riverains de la rue de la Grange.

Le programme de ce secteur prévoit la création d'environ 290 logements. Il respecte la clause de mixité sociale imposée par le PLHi qui prévoit 35 % de logements locatifs sociaux sur le volume total des résidences principales. Cela permet un rattrapage de la situation.

Schéma indicatif



L'ossature du projet prévu à la création puis à la révision simplifiée est maintenue. Néanmoins, en raison d'une programmation assez faible, au regard du droit à construire permis par le PPRi, le projet se voit légèrement densifié. Les infrastructures prévues au programme des équipements publics conviennent et supportent sans difficulté cet apport de logement.

### III.2.5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT – SECTEUR AU1

Il s'agit d'un espace résiduel, en partie construit et équipé (présence des réseaux AEP et EU), seule une voie d'accès à certains lots manque.

Schéma de principe d'organisation



L'OAP fixe un principe de desserte depuis la rue de la Grange (un seul accès possible par opération). Au-delà du secteur AU1, le PPRi gèle l'urbanisation. Il n'y a donc pas d'intérêt à vouloir desservir au-delà de cette limite. L'OAP demande un traitement paysager des franges, notamment sur la partie sud (donner à voir) et le long du tissu existant.

Les capacités constructibles sont assez faibles, il reste 45 % du secteur en espace résiduel. Rappelons que la superficie de la zone est de 2,468 ha, que le premier espace résiduel (le plus à l'ouest) représente pour les deux parcelles une superficie de 0,61 ha, et que le second possède une superficie de 0,522 ha.

En termes de capacité, les 1,132 ha représente une surface constructible de  $1,132 \times 0,70$  (si l'on considère 30 % pour les espaces publics) soit 7924 m<sup>2</sup>. Autrement dit, 11 lots pourraient être créés. À raison de deux logements par lots (possibilité maximale), cela reviendrait à 22 logements.

#### Les potentialités brutes

2,468 ha avec un COS de 0,35 et un CES de 0,20

Surface de plancher : 8 638 m<sup>2</sup>

Emprise au sol : 4 936 m<sup>2</sup>.

#### Les potentialités nettes

Secteur A de 6 100 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,35 et un CES de 0,20 (soit 6 lots)

Surface de plancher : 2 135 m<sup>2</sup>

Emprise au sol : 1 220 m<sup>2</sup>

Secteur B de 5 220 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,35 et un CES de 0,20 (soit 5 lots)

Surface de plancher : 1 827 m<sup>2</sup>

Emprise au sol : 1 044 m<sup>2</sup>

L'apport maximal possible est de 11 lots (soit un potentiel de 22 logements), soit un apport d'environ 27 à 55 habitants supplémentaires.

### III.2.6 ORIENTATION D'AMENAGEMENT – SECTEUR AU2 – CAMI DE LA GRANJA

Il s'agit d'une petite dent creuse dont l'urbanisation est permise par le PPRi. Secteur d'une faible superficie (moins de 6000 m<sup>2</sup>), il est constitué de deux parcelles. Il est déjà en partie équipé. Néanmoins, à défaut d'un accès principal, son classement en zone AU est impératif et incontournable. Pour autant ce secteur n'est pas bloqué.

#### Schéma d'organisation de principe



La volonté est de préserver le jardin au sud. Il conviendra de créer un accès unique pour la desserte complète du secteur.

En termes de capacité, les 0,59 ha représente une surface constructible de 0,59\*0,80 (si l'on considère 20 % pour les espaces publics) soit 4 720 m<sup>2</sup>. Autrement dit, 6 lots pourraient être créés. À raison de deux logements par lots (possibilité maximale), cela reviendrait à 12 logements.

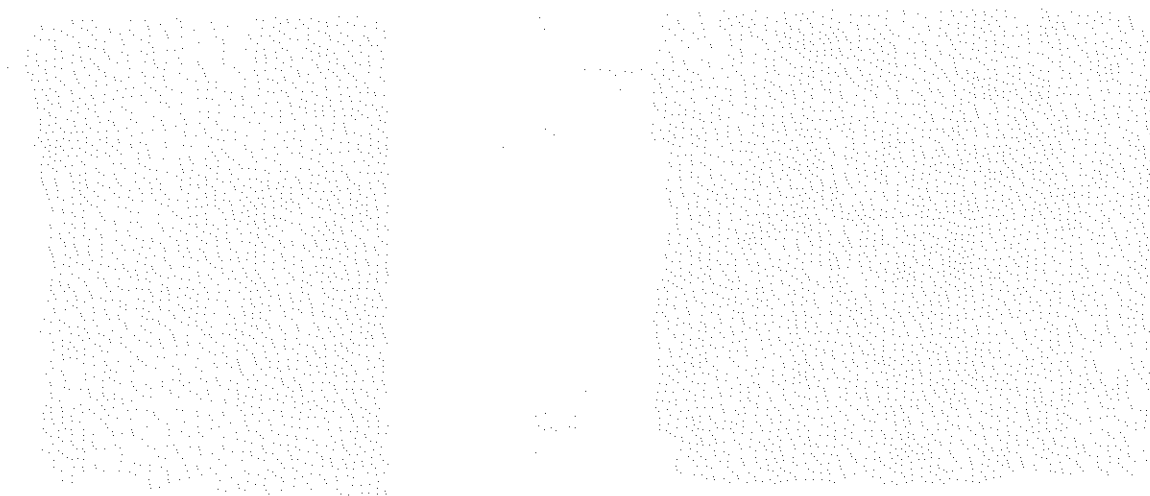
Les potentialités brutes

0,59 ha avec un COS de 0,35 et un CES de 0,20

Surface de plancher : 2 065 m<sup>2</sup>

Emprise au sol : 1 180 m<sup>2</sup>.

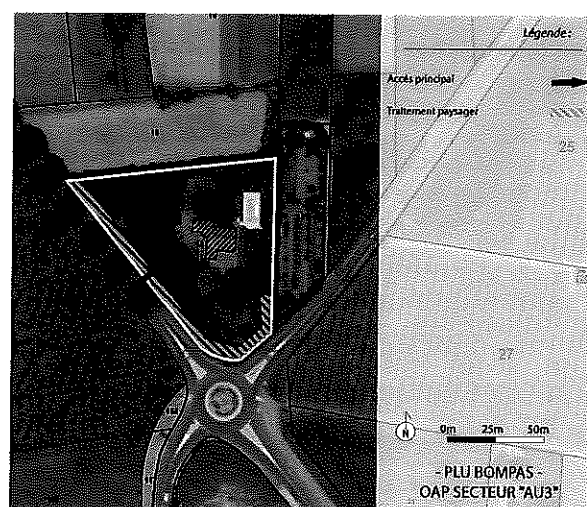
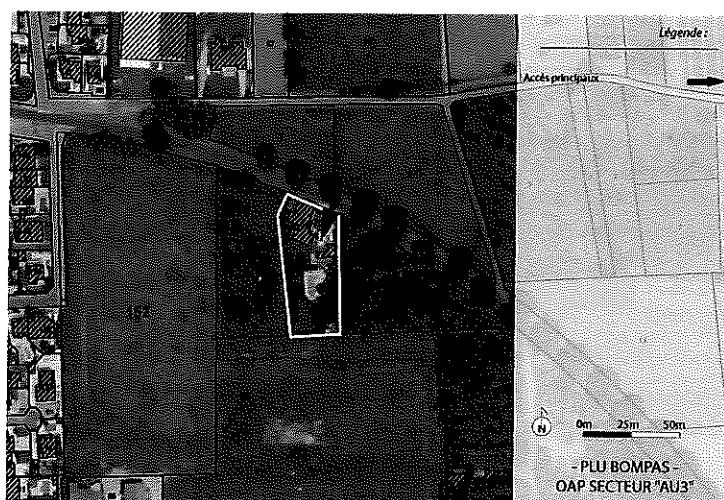
L'apport maximal possible est de 6 lots (soit un potentiel maximal de 12 logements), soit un apport d'environ 15 à 30 habitants supplémentaires.



### III.2.7 ORIENTATION D'AMENAGEMENT – SECTEUR AU3

Il s'agit des noyaux durs du secteur du Camp d'en Barrera. La superficie des terrains d'assiette permet deux voire trois divisions.

#### Schémas indicatifs



L'OAP fixe le principe de desserte, une seule depuis l'avenue de la Salanque. Et fixe également un principe de traitement paysager pour la plus grande parcelle. Les arbres constituent un tissu végétal qui convient de conserver au mieux.

Le règlement n'autorise que la création de trois logements supplémentaires par parcelle. En termes de capacité, cela reviendrait au plus, à 6 logements.

L'apport maximal possible est de 6 logements, soit un apport d'environ 15 habitants supplémentaires.

# PLU BOMPAS

## **Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteurs AU1c & AU1z**

DLM associés  
Christophe LLADERES Architecte Urbaniste

URBAN PROJECTS

Références : 1105

# Le projet urbain

## La future entrée de ville «PORTE DE LA SALANQUE».

L'objectif de la modification du PLU s'inscrit dans le but plus large de qualification de cette entrée de ville de Bompas.

Ces modifications ne remettent pas en cause le principe de la création d'un nouveau quartier «Porte de la Salanque» intégrant les 2 zones AU1c & AU1z reliées par des fortes infrastructures, et composant un nouveau quartier.

Ces deux secteurs ne sont pas séparés, mais composent un ensemble urbain regroupé autour d'une colonne vertébrale : l'ancienne entrée de ville - allée de platane, reconvertie en promenade paysagère.

## Secteur AU1c : Camp dels Ayguals

### 1 - Les impacts de la future zone urbanisée sur les perceptions paysagères

Depuis la RD12 & le giratoire des Moissons : façade EST



Vue depuis le giratoire des Moissons

Le massif fortement végétalisé de premier plan est composé essentiellement de la propriété privée AU3, et du départ des frondaisons de l'allée de platanes qui séparent actuellement les futures zones AU1c & AU1z.

Ce massif végétal doit constituer la silhouette la plus haute du secteur depuis le giratoire des moissons.

Il ne devra pas être pollué par des enseignes commerciales et publicitaires qui viendraient en premier plan ou en arrière plan brouiller la lecture du paysage.

Depuis le giratoire des moissons, la partie bâtie des futures constructions s'inscrira dans un angle de vue limité, entre le massif végétal et l'amorce de la future route de Torrelles. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9,00m pour les corps principaux de bâtiments, et 9m aussi pour les ouvrages particuliers de signalétiques.

### Depuis la RD31 : façade EST



*RD 31 : en premier plan une végétation d'arbustes. En second plan la future accroche de la traverse de Torreilles.*

Le futur rond-point sur la RD31 marquera l'entrée de la zone d'activité.

Cette limite est du projet sera traitée le long de la RD31 par un accompagnement paysager, composé de :

- Plantes tapissantes d'essences méditerranéenne différentes sur une largeur minimale de 3m, implantées en peigne.
- Arbustes constituant une barrière visuelle par bosquet, et laissant des vues dégagées ponctuelles sur le site.
- Arbres de hautes tiges sélectionnées parmi la végétation existante du secteur AU3. L'espacement des arbres de hautes tiges devra permettre à terme, de retrouver une frondaison haute similaire à l'allée de platane existante.



*RD 31 : la future accroche de la traverse de Torreilles.*

Depuis l'actuelle traverse de Torreilles : façade NORD du projet



*La traverse de Torreilles : future entrée de ville nord de la commune.*

Un alignement urbain, ou une composition urbaine lisible sera recherché en priorité.

L'OAP montre la volonté municipale de constituer le long de la future voie structurante un front bâti d'une lisibilité aisée. Ce front devra exprimer une fin d'urbanisation du secteur, et la nouvelle entrée EST de la ville.

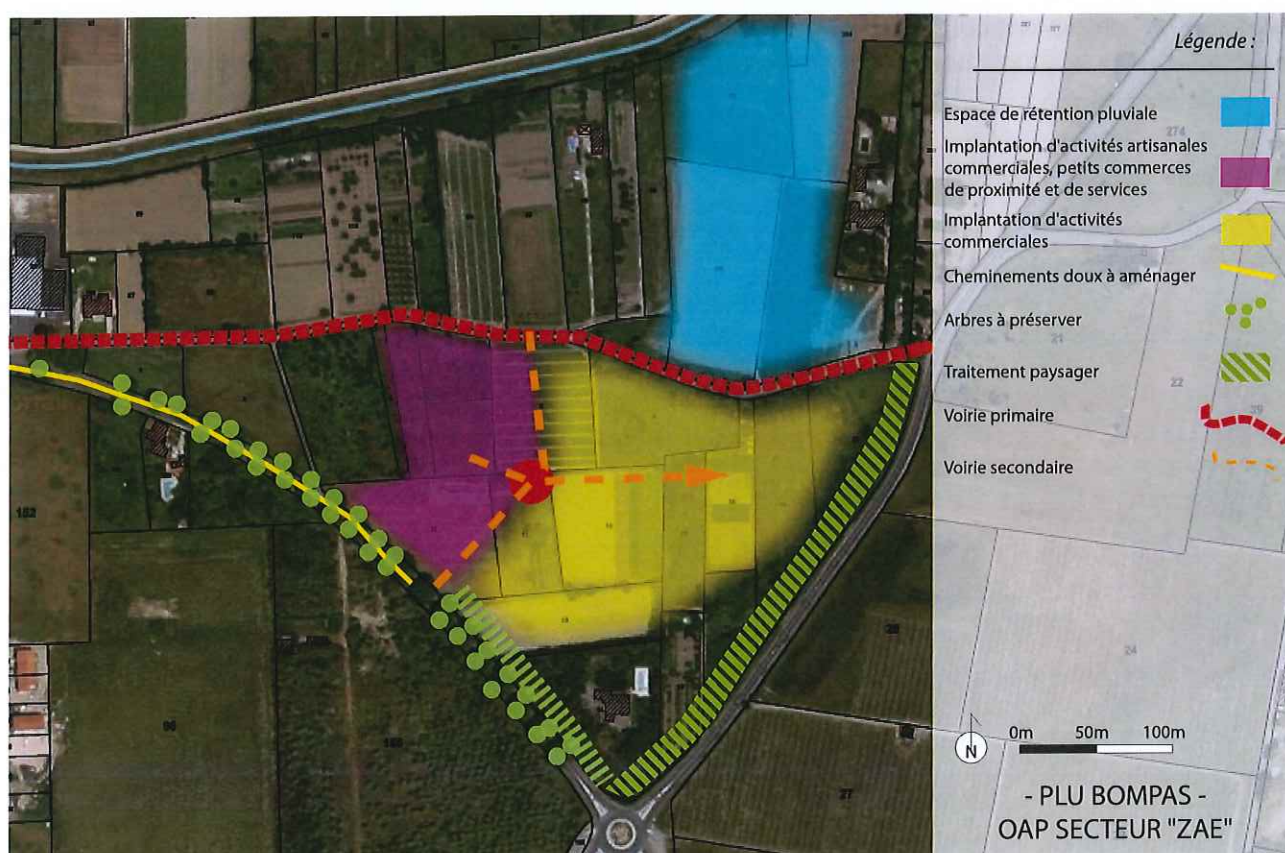
La voirie structurante sera accompagnée d'une piste cyclable.

L'accompagnement paysager sera intégré aux 2 opérations de constructions qui longent la voie.

Depuis l'actuelle traverse de Torreilles, une unité de matériaux et d'architecture sera recherchée, et devra être démontrée par le pétitionnaire dans les futures autorisations d'urbanisme.

## 2 - La desserte du secteur AU1c :

### Desserte générale du secteur AU1c



Le secteur sera desservi par la future voirie structurante qui longe la zone d'activité au nord.

Le barreau nord est essentiellement routier, constitué par une voie à double sens, une piste cyclable mixte protégée, et deux rond-points.

Une entrée principale par un rond-point permet d'accéder à l'intérieur de la zone.

Le second rond-point permet l'accroche à la RD 31.

#### Le barreau de liaison interne :

Ce barreau permet la desserte interne des activités. Contrairement au barreau nord, il n'est pas exclusivement routier. Il intègre des trottoirs pour les piétons et une piste cyclable

Sa forme préfigure des implantations futures de constructions, le long des alignements ainsi créé.

Le barreau est constitué d'une voie à double sens suffisamment large pour permettre le passage des camions de livraison.

### 3 - La décomposition du secteur AU1c :

Les barreaux de dessertes, nord et interne, seront réalisés par la commune et financés par le biais d'un Projet Urbain Partenarial. Les participations à la charge des pétitionnaires des autorisations de construire seront définies par une délibération du Conseil Municipal.

Le secteur donnera lieu à deux demandes d'autorisation distinctes, sous la forme de Permis d'Aménager ou de Permis de Construire valant division.

### 4 - Les prescriptions du secteur AU1c :

Description de l'OAP :



Secteur AU1c composé de PA5 + PC

#### Implantation des constructions :

Les constructions s'implantent librement dans la zone aedificandi prévue à cet effet, et représentée en trait pointillé rouge dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Toutefois, un alignement des constructions sera souhaité le long de la voirie structurante nord.

Pour cela, les pétitionnaires des autorisations de construire, devront proposer une façade orientée nord présentant une unité d'aspect dans le but de constituer un front urbain lisible et homogène.

#### Destination et prescriptions des zones «non aedificandi» :

Les zones non bâties sont destinées à recevoir les espaces verts, les espaces d'agrément et aussi les zones de stationnements.

#### Espaces verts :

Ils seront composés d'essences méditerranéenne en priorité, et l'entretien sera assuré par le pétitionnaire de l'autorisation de construire.

Ces espaces verts devront répondre aux prescriptions générales du PLU, ainsi qu'aux prescriptions relatives aux accompagnements paysagers des voiries.

#### Stationnement automobile :

Les voiries internes et les zones de stationnement devront respecter la géométrie des implantations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La mise en œuvre de panneaux solaires disposés sur les parcs de stationnement est autorisée.

Les prescriptions des aires de stationnements s'appliquent y compris dans les zones aedificandi.

Des protections solaires des voitures individuelles de type pergolas, pourront être implantées dans les zones de stationnement.

#### Prescriptions relatives aux installations classées :

L'implantation d'une station service dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'un PC valant division, devra être étudiée en prenant en compte les impacts environnementaux liés à cette activité spécifique.

#### Dispositions particulières au secteur **PA5** :

Ce secteur est desservi uniquement par un rond-point central qui distribue le secteur commercial et le secteur PA5.

#### Relations fonctionnelles avec l'allée de platanes :

Le projet devra respecter la plantation de platanes existante.

Le projet devra respecter la plantation de platanes et s'abstenir autant que nécessaire à l'abattage des arbres.

L'allée de platanes est destinée à la réalisation à terme d'un cheminement doux.

#### Relations architecturales et urbaines avec l'allée de platanes :

Le projet PA5 devra dégager des vues d'agrément vers l'allée de platanes, sans rechercher absolument un alignement du bâti avec les arbres existants.

Mise en scène urbaine : un soin particulier sera apporté aux limites des constructions et à la qualité des clôtures, le long de l'allée de platanes. Le volet paysager du PA développera cette problématique spécifique.

#### Principe d'auto-contrôle des opérations d'aménagement :

La Mairie de Bompas pourra imposer à chaque aménageur et pétitionnaires des permis d'aménager, un dispositif d'auto-contrôle.

Les pétitionnaires des permis d'aménager devront alors imposer dans leurs procédures, un dispositif d'auto-contrôle qui permet de vérifier la compatibilité des futurs permis de construire avec les dispositions du permis d'aménager, avant leur

instruction en mairie de Bompas. La procédure d'auto-contrôle sera assurée par l'architecte-urbaniste en charge du projet urbain du permis d'aménager. Elle consiste en la délivrance par l'architecte-urbaniste d'un visa de conformité préalablement au dépôt de tout permis de construire sur le secteur du permis d'aménager. L'architecte-urbaniste délivre son visa en fonction de la compatibilité du PC avec les dispositions du permis d'aménager, et précisément en fonction du règlement du permis d'aménager, qui pourra être plus restrictif que le règlement du PLU.

Le règlement du permis d'aménager devra notamment préciser la nature des matériaux apparents, les caractéristiques dimensionnelles des constructions projetées et la nature et référence de qualité des futurs équipements publics.

Ce dispositif d'auto-contrôle sera décrit dans la notice de présentation du projet, et inscrit dans le règlement du permis d'aménager.

## **5 - Dispositions relatives au PPRI dans le secteur AU1c Camp dels Ayguals :**

Le nouveau quartier Camp dels Ayguals est décomposé en 2 opérations indépendantes et autonomes.

Le nouveau quartier est contraint par des dispositions de densité et d'emprise au sol issues du PPRI en vigueur.

Pour mettre en œuvre le projet urbain et garantir le respect des dispositions du PPRI, les surfaces de planchers et les emprises aux sols des futurs bâtiments sont réparties dans chacune des opérations (PA5 + PC), selon les valeurs planchers suivantes :

### Opération AU1c Camp dels Ayguals :

L'article 14-AU1 du PLU affecte au secteur Camp dels Ayguals **33.670m<sup>2</sup>** de surface de planchers pour les bâtiments de commerces ou d'activité.

L'article 9-AU1 du PLU affecte au secteur Camp dels Ayguals **13.468m<sup>2</sup>** d'emprise au sol des constructions pour l'ensemble du secteur AU1c.

La répartition des surfaces de plancher et d'emprise au sol sera ventilée et mutualiste dans le cadre des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire valant division) de ce secteur.

Chaque permis d'aménager, et permis de construire valant division, est comptable de l'affectation des sols en surfaces de planchers et emprise des constructions.

## Secteur AU1z : Camp d'en Barrera

Préambule : le secteur AU1z couvre l'opération de la ZAC de la GRANJA, et celui de l'ancienne ZAC du Camp d'En Barrera objet de la modification du PLU.

La présente Orientation d'Aménagement ne concerne que ce secteur du Camp d'En Barrera.

Secteur AU1z Camp d'En Barrera composé de PA1, PA2, PA3, & PA4

### 1 - Présentation générale du secteur AU1z :

L'orientation d'aménagement de ce secteur est issue des études de création engagées par la commune dans le PLU précédent. Les principes d'aménagement du secteur restent inchangés, et donnent lieu à l'OAP suivante :



L'opération Camp d'En Barrera est composée de 4 phases opérationnelles indépendantes et autonomes, qui une fois réunies constitueront un nouveau quartier présentant une véritable composition urbaine.

La coordination des travaux de voiries et réseaux humides impose toutefois de réaliser en priorité les opérations PA1 & PA2.

Les différentes phases opérationnelles feront l'objet d'un Projet Urbain Partenarial. Les participations à la charge des pétitionnaires des autorisations de construire seront définies par une délibération du Conseil Municipal.

#### Implantation des constructions :

Les constructions s'implantent librement dans la zone aedificandi prévue à cet effet, et représentée en trait pointillé rouge dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### Principe d'auto-contrôle des opérations d'aménagement :

La Mairie de Bompas pourra imposer à chaque aménageur et pétitionnaires des permis d'aménager, un dispositif d'auto-contrôle.

Les pétitionnaires des permis d'aménager devront alors imposer dans leurs procédures, un dispositif d'auto-contrôle qui permet de vérifier la compatibilité des futurs permis de construire avec les dispositions du permis d'aménager, avant leur instruction en mairie de Bompas. La procédure d'auto-contrôle sera assurée par l'architecte-urbaniste en charge du projet urbain du permis d'aménager. Elle consiste en la délivrance par l'architecte-urbaniste d'un visa de conformité préalablement au dépôt de tout permis de construire sur le secteur du permis d'aménager. L'architecte-urbaniste délivre son visa en fonction de la compatibilité du PC avec les dispositions du permis d'aménager, et précisément en fonction du règlement du permis d'aménager, qui pourra être plus restrictif que le règlement du PLU.

Le règlement du permis d'aménager devra notamment préciser la nature des matériaux apparents, les caractéristiques dimensionnelles des constructions projetées et la nature et référence de qualité des futurs équipements publics.

Ce dispositif d'auto-contrôle sera décrit dans la notice de présentation du projet, et inscrit dans le règlement du permis d'aménager.

## **2 - Présentation détaillée du secteur AU1z :**

**PA1 :** Il s'agit d'une phase qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un Permis d'Aménager ou d'un Permis de Construire, destinée à la construction de logements sociaux, d'équipements collectifs d'intérêt général, d'établissement hospitalier de type EHPAD, maison d'accueil médicalisée.

Le secteur hachuré sur le document graphique montre une implantation de principe des bâtiments avec une volonté affirmée de matérialiser un alignement urbain : l'implantation représentée n'est qu'indicative d'une intention.

Les futures constructions auront un rôle stratégique majeur dans la construction du futur quartier à l'image d'un « bâtiment de proue » qui sépare la zone résidentielle d'En Barrera de la zone commerciale des Ayguals.

Les futures constructions pourront édifier des murs pignons aveugles en limite du secteur des Ayguals, sous réserve de limiter les vis-à-vis directs.

#### Relations fonctionnelles avec l'allée de platanes :

Le projet devra respecter la plantation de platanes existante, et s'abstenir autant que nécessaire à l'abattage des arbres.

L'allée de platanes est destinée à la réalisation à terme d'un cheminement doux. Toutefois, les accès privés des véhicules sont autorisés depuis l'allée de platanes, pour la parcelle d'habitation existante ainsi que pour l'opération PA1. La réalisation d'un accès à l'opération PA1 ne devra pas conduire autant que nécessaire à l'abattage des arbres.

#### Relations architecturales et urbaines avec l'allée de platanes :

Le projet PA1 devra dégager des vues d'agrément vers l'allée de platanes, sans rechercher absolument un alignement du bâti avec les arbres existants.

Mise en scène urbaine : la construction à l'ouest de la parcelle devra assurer le rôle de «bâtiment de proue».

#### Besoins en stationnement :

Le PLU fixe les besoins en stationnement des futurs permis de construire.

Le permis d'aménager devra assurer les besoins en stationnement de son secteur d'assiette.

L'aménageur pourra autant que de besoin affecter des surfaces destinées au stationnement des véhicules dans les zones prévues pour les constructions.

L'aménageur est comptable des besoins en stationnement qu'il crée sur la zone.

**PA2 :** Il s'agit d'une phase qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un Permis d'Aménager. Elle est destinée à la construction d'une zone résidentielle d'habitat de tout type, (habitat groupé, en bande, habitat individuel diffus), et de logements sociaux, petits commerces de proximité.

L'OAP précise la localisation des logements locatifs sociaux, mais l'implantation de la construction est donnée à titre seulement indicatif.

La localisation de ces logements locatifs sociaux a pour objectif d'amorcer les intentions urbaines :

- contre le futur giratoire pour le premier en amorce de la future voie nord-sud.
- contre le bassin de rétention pour le second en amorce de la future promenade des platanes.

#### Relations fonctionnelles avec l'allée de platanes :

Le projet devra respecter la plantation de platanes existante, et s'abstenir autant que nécessaire à l'abattage des arbres.

L'allée de platanes est destinée à la réalisation à terme d'un cheminement doux.

Elle est bordée par un bassin de rétention paysager qui accompagne la promenade par une continuité végétale.

Les accès privés des véhicules aux parcelles individuelles sont interdits depuis l'allée de platanes : seule la voie interne indiquée à l'OAP sera raccordée à l'allée de platanes.

#### Relations architecturales et urbaines avec l'allée de platanes :

Le projet PA2 devra dégager des vues d'agrément vers l'allée de platanes, en recherchant un alignement du bâti par «plots».

En priorité les constructions le long de l'allée de platanes devront s'implanter en limite du bassin, sans qu'il soit imposé un alignement général.

Mise en scène urbaine : les habitations s'implantant régulièrement en limite de bassin, le projet devra aboutir à une composition urbaine par plots de constructions.

Le volet paysager du permis d'aménager devra développer clairement cette intention d'aménagement.

#### Besoins en stationnement :

Le PLU fixe les besoins en stationnement des futurs permis de construire.

Le permis d'aménager devra assurer les besoins en stationnement de son secteur d'assiette, de deux façons :

- en imposant aux futurs acquéreurs un nombre précis de stationnement non-clos dans chaque parcelle.

- en réalisant les stationnements publics nécessaires et suffisants au bon fonctionnement du quartier.

Pour cela l'aménageur poursuivra l'objectif d'atteindre 2,5 places de stationnements par logement réalisés.

Seuls les stationnements non-clos dans les parcelles, les stationnements sur la voirie publique, et les stationnements internes des parcelles destinées aux logements locatifs sociaux et aux équipements collectifs d'intérêt général, seront pris en compte pour atteindre cet objectif. Les garages clos intégrés aux constructions ne pourront être comptabilisés dans le décompte des stationnements.

Le dessin des stationnements publics figurant dans l'OAP, ne constitue qu'une orientation : ils seront précisés et détaillés dans les futurs permis d'aménager.

L'aménageur pourra autant que de besoin affecter des surfaces destinées au stationnement des véhicules dans les zones résidentielles prévues pour les constructions.

L'aménageur est comptable des besoins en stationnement qu'il crée sur la zone.

**PA3 :** Il s'agit d'une phase qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un Permis d'Aménager. Elle est destinée à la construction d'une zone résidentielle d'habitat de tout type, (habitat groupé, en bande, habitat individuel diffus), et de logements sociaux et de petits commerces de proximité.

L'OAP précise la localisation (hachures rouges) d'un bâtiment structurant : celui-ci est destiné à des logements locatifs sociaux, mais l'implantation de la construction est donnée à titre seulement indicatif.

Intention architecturale : cette construction a pour objectif de marquer l'entrée du quartier depuis le nouveau giratoire sud. La forme du bâtiment comprendra un « pli » qui permet d'ouvrir la perspective depuis le giratoire vers la grande voirie nord-sud. Un petit équipement commercial, ou un équipement collectif d'intérêt général pourra s'implanter en rez-de-chaussée de l'immeuble : représenté par un demi-cercle dans l'OAP.

#### Relations fonctionnelles avec l'allée de platanes :

Le projet devra respecter la plantation de platanes existante, et s'abstenir autant que nécessaire à l'abattage des arbres.

L'allée de platanes est destinée à la réalisation à terme d'un cheminement doux.

Elle est bordée par un bassin de rétention paysager qui accompagne la promenade par une continuité végétale.

Les accès privés des véhicules aux parcelles individuelles sont interdits depuis l'allée de platanes : seule la voie interne indiquée à l'OAP (PA2) sera raccordée à l'allée de platanes.

#### Relations architecturales et urbaines avec l'allée de platanes :

Le projet PA3 devra dégager des vues d'agrément vers l'allée de platanes, en recherchant un alignement du bâti par « plots ».

En priorité les constructions le long de l'allée de platanes devront s'implanter en limite du bassin, sans qu'il soit imposé un alignement général.

Mise en scène urbaine : les habitations s'implantant régulièrement en limite de bassin, le projet devra aboutir à une composition urbaine par plots de constructions.

Le volet paysager du permis d'aménager devra développer clairement cette intention d'aménagement.

#### Relations architecturales et urbaines avec le rond point des Moissons :

Le projet PA3 devra proposer une silhouette urbaine maîtrisée depuis le rond point des Moissons.

Ce secteur essentiellement composé de résidences individuelles, devra présenter dans sa frange urbaine une composition de construction, et un dessin des clôtures homogène et maîtrisé.

#### Besoins en stationnement :

Le PLU fixe les besoins en stationnement des futurs permis de construire.

Le permis d'aménager devra assurer les besoins en stationnement de son secteur d'assiette, de deux façons :

- en imposant aux futurs acquéreurs un nombre précis de stationnement non-clos dans chaque parcelle.
- en réalisant les stationnements publics nécessaires et suffisants au bon fonctionnement du quartier.

Pour cela l'aménageur poursuivra l'objectif d'atteindre 2,5 places de stationnements par logement réalisés.

Seuls les stationnements non-clos dans les parcelles, les stationnements sur la voirie publique, et les stationnements internes des parcelles destinées aux logements locatifs sociaux et aux équipements collectifs d'intérêt général, seront pris en compte pour atteindre cet objectif. Les garages clos intégrés aux constructions ne pourront être comptabilisés dans le décompte des stationnements.

Le dessin des stationnements publics figurant dans l'OAP, ne constitue qu'une orientation : ils seront précisés et détaillés dans les futurs permis d'aménager.

L'aménageur pourra autant que de besoin affecter des surfaces destinées au stationnement des véhicules dans les zones résidentielles prévues pour les constructions.

L'aménageur est comptable des besoins en stationnement qu'il crée sur la zone.

**PA4 :** Il s'agit d'une phase qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un Permis d'Aménager. Elle est destinée à la construction d'une zone résidentielle d'habitat de tout type, (habitat groupé, en bande, habitat individuel diffus), et de logements sociaux et de petits commerces de proximité.

L'OAP précise la localisation (hachures rouges) d'un bâtiment structurant destiné à des logements locatifs sociaux.

L'implantation de la construction est donnée à titre seulement indicatif, mais devra respecter les intentions suivantes :

Intention architecturale : la construction a pour objectif de marquer l'entrée du quartier depuis le nouveau giratoire sud, en affirmant l'alignement urbain de la façade sud du nouveau quartier. Cette construction participe avec la construction des logements locatifs sociaux de la phase PA3, à créer une porte urbaine.

Le premier niveau des immeubles pourra être affecté au stationnement des véhicules.

L'alignement urbain pourra être poursuivi le long de la façade sud par du logement collectif mais aussi, par de l'habitat individuel, selon le programme des constructions du PA4. Dans le cas d'habitat individuel, le principe d'alignement sera développé dans le cadre du permis d'aménager, avec une méthode d'auto-contrôle et de suivi des instructions du permis de construire.

Liaison avec la rue Cayrol : quartier ouest. Cette liaison est exclusivement réservée au passage de réseaux publics. Elle est destinée à recevoir un espace vert adapté à la qualité du réseau ou un espace piétonnier, sa largeur sera de 3,50 m à 4 mètres.

#### Besoins en stationnement :

Le PLU fixe les besoins en stationnement des futurs permis de construire.

Le permis d'aménager devra assurer les besoins en stationnement de son secteur d'assiette, de deux façons :

- en imposant aux futurs acquéreurs un nombre précis de stationnement non-clos dans chaque parcelle.
- en réalisant les stationnements publics nécessaires et suffisants au bon fonctionnement du quartier.

Pour cela l'aménageur poursuivra l'objectif d'atteindre 2,5 places de stationnements par logement réalisés.

Seuls les stationnements non-clos dans les parcelles, les stationnements sur la voirie publique, et les stationnements internes des parcelles destinées aux logements locatifs sociaux et aux équipements collectifs d'intérêt général, seront pris en compte pour atteindre cet objectif. Les garages clos intégrés aux constructions ne pourront être comptabilisés dans le décompte des stationnements.

Le dessin des stationnements publics figurant dans l'OAP, ne constitue qu'une orientation : ils seront précisés et détaillés dans les futurs permis d'aménager.

L'aménageur pourra autant que de besoin affecter des surfaces destinées au stationnement des véhicules dans les zones résidentielles prévues pour les constructions.

L'aménageur est comptable des besoins en stationnement qu'il crée sur la zone.

### **3 - Dispositions relatives au PPRI dans le secteur AU1z Camp d'En Barrera :**

Le nouveau quartier Camp d'En Barrera est décomposé en 4 opérations indépendantes et autonomes.

Toutefois la coordination des travaux de voiries impose de réaliser en priorité les opérations PA1 & PA2.

Le nouveau quartier est contraint par des dispositions de densité et d'emprise au sol issues du PPRI en vigueur.

Pour mettre en œuvre le projet urbain et garantir le respect des dispositions du PPRI, les surfaces de planchers et les emprises aux sols des futurs bâtiments sont réparties dans chacune des opérations (PA1, PA2, PA3, PA4), selon les valeurs planchers suivantes :

#### Opération AU1z Camp d'En Barrera

L'article 14-AU1 du PLU affecte au secteur Camp d'En Barrera **65.310m<sup>2</sup>** de surface de planchers.

L'article 9-AU1 du PLU affecte au secteur Camp d'En Barrera **37.300m<sup>2</sup>** d'emprise au sol des constructions.

Chaque permis d'aménager est comptable de l'affectation des sols en surfaces de planchers et emprise des constructions.

#### Ordre de grandeur des surfaces de planchers et des emprises des constructions par opération :

En fonction de ces valeurs affectées par le PLU, la présente orientation d'aménagement et de programmation, répartie les surfaces de planchers et emprises des constructions par permis d'aménager ou permis de construire, selon les ordres de grandeurs suivants :

##### **PA1 :**

Surface de Plancher : **14.505m<sup>2</sup>**

Emprise au sol : **5.723m<sup>2</sup>**

##### **PA2 :**

Surface de Plancher : **16.320m<sup>2</sup>**

Emprise au sol : **10.558m<sup>2</sup>**

##### **PA3 :**

Surface de Plancher : **17.985m<sup>2</sup>**

Emprise au sol : **10.944m<sup>2</sup>**

##### **PA4 :**

Surface de Plancher : **16.500m<sup>2</sup>**

Emprise au sol : **10.075m<sup>2</sup>**