

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 5 Justifications



PLUi approuvé le 19 Décembre 2019

Modification Simplifiée n°2 approuvée le 08 avril 2025

Modification N°1 approuvée le 02/12/2025

Modification Simplifiée n°3 approuvée le 12 février 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PRÉAMBULE	5
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....	8
1 Un scénario démographique ambitieux pour construire le plui valant scot.....	8
2 Trois résolutions collectives pour le projet du territoire.....	11
3 Le padd et le respect des principes édictés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme	16
MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DENSIFICATION.....	21
1 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace définis dans le padd	21
2 Justification de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	26
3 Dispositions favorisant la densification des espaces urbanisés.....	29
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE AVEC LE PADD	31
1 Les OAP thématiques	33
2 Les OAP sectorielles.....	45
CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES	51
1 Les choix retenus pour établir le règlement.....	51
2 Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour mettre en œuvre le PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone	53
LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	62
1 Complémentarité du règlement avec les OAP Thématiques	62
2 Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles.....	64
LA DÉLIMITATION DES ZONES PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 151-9	67
1 L'organisation du zonage du PLUI pyrénées-cerdagne	67
2 La délimitation des zones urbaines	72
3 La délimitation des zones à urbaniser	90
4 La délimitation de la zone Agricole.....	127
5 La délimitation de la zone Naturelle.....	130
JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLUI.....	137
1 Les emplacements réservés.....	137
2 Les espaces boisés classés (ebc)	139
3 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	141
4 Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.....	147
5 Les éléments et secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique	151
6 Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol.....	153
7 Les secteurs de préservation des ressources naturelles	154
8 Les secteurs de diversité commerciale à préserver.....	154
9 Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine.....	156
10 Emprise au sol maximale des constructions	158
11 Règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	159

12	La servitude de résidence principale	160
JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE, COMPATIBILITÉ, CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR.....162		
1	Préambule : compatibilité et Prise en compte, quelques notions	164
2	Justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur	164
3	Justification de la prise en compte des documents de rang supérieur.....	198
INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI VALANT SCOT 202		
ANNEXES		210
LISTE DES FIGURES		240

PRÉAMBULE

Ce Cahier n°4 vient compléter le rapport de présentation du dossier avec, conformément aux articles L.151-4 et R.151-2, les justifications du projet de PLUI basées sur l'ensemble des Cahiers précédents comportant les différents diagnostics qui ont guidé les élus tout le long de leur démarche collective.

Article L151-4 : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Article R151-2 : « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le présent Cahier est ainsi structuré de manière à répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme et à présenter à la fois les choix retenus par les élus du territoire Pyrénées-Cerdagne mais aussi les méthodes de travail et le déroulé des études qui ont permis d'aboutir à un projet cohérent et collectif.

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE : LES OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION

C'est lors de la séance du Conseil Communautaire du 21 décembre 2015 que les élus de la Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne ont lancé l'élaboration du PLUI sur l'ensemble des 19 communes du territoire avec les objectifs suivants :

- Maîtriser l'urbanisation afin de limiter la consommation de l'espace en recherchant l'équilibre entre habitat permanent, résidences secondaires, hébergement touristique et besoins liés aux activités économiques dans le respect du développement durable ;
- Favoriser un développement territorial équilibré entre économie, habitats, commerces et services à l'échelle de la Communauté de Communes et des bassins de vie ;
- Valoriser et développer les ressources naturelles propres à la Cerdagne et notamment les énergies solaires et les eaux chaudes ;
- Préserver les entités architecturales et paysagères tels que les bocages propres à la Cerdagne ;
- Construire une politique de déplacements liée aux spécificités du territoire de montagne en répondant à la diversité des besoins de déplacements tant résidentiels que touristiques ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières agricole, forestière, commerciale et artisanale, et à travers le développement des réseaux de communication numériques ;
- Maintenir et développer la filière santé ;
- Assurer le confortement, la consolidation, la diversification et le développement touristique « 4 saisons », et engager une réflexion sur une répartition équilibrée des équipements de loisirs sur l'ensemble du territoire ;
- Préserver, valoriser et organiser le patrimoine local comme outil économique ;
- Utiliser le train jaune comme élément patrimonial du territoire ainsi que le bâti et les ouvrages d'art comme éléments structurants du développement économique et touristique durable du territoire ;
- Prendre en compte la dimension transfrontalière dans les projets d'aménagement et de développement durables et en faire une zone d'échanges privilégiée ;
- Prendre en compte la position géographique de la Cerdagne dans le cadre de la liaison Toulouse/Barcelone ;
- S'inscrire dans une dynamique de coopération avec le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, la Communauté de Communes Capcir Haut-Conflet (nouvellement Pyrénées-Catalanes), la Comarca de la Cerdanya et la principauté d'Andorre.

Dans cette même délibération, la Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne a décidé de solliciter l'accord du préfet pour que le PLUI puisse valoir Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) comme le prévoyait à cette date l'ancien article L.144-2 du Code de l'Urbanisme et ainsi disposer d'un document de planification "2 en 1" permettant une meilleure lisibilité pour la population.



Par courrier en date du 17 juin 2016, le Préfet des Pyrénées-Orientales a donné son accord en application de l'article L.144-2 (article abrogé depuis) « sur le fait que le périmètre du PLUI permet d'atteindre les objectifs visés à l'article L.143-6 du Code de l'Urbanisme ».

Ainsi, dans une délibération du 26 juillet 2016, le Conseil communautaire a décidé que le PLUI comprendrait les dispositions d'urbanisme d'un SCOT et aurait les mêmes effets.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE AMBITIEUX POUR CONSTRUIRE LE PLUI VALANT SCOT

L'analyse des composantes démographiques du territoire réalisée dans les annexes au Rapport de Présentation a montré des dynamiques très contrastées en fonction des différentes périodes intercensitaires. L'évolution de la population de Pyrénées-Cerdagne a connu une forte hausse dans un passé très récent pour présenter ensuite une très légère évolution positive et une petite tendance à la baisse si on actualise les dernières données.

À la lumière de cette analyse et de l'ensemble des éléments présentés et discutés lors de 4 ateliers thématiques et de plusieurs commissions PLUI, les élus ont fait le choix d'un scénario démographique intermédiaire entre une hypothèse très optimiste, mais peu réaliste, de retrouver la dynamique 1999/2008 et la poursuite du mouvement observé sur la période 2008/2013.

Le projet de PLUI valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne s'appuie donc sur un scénario démographique ambitieux avec une croissance projetée de +0,8 % par an. Ce scénario correspond certes à un réel infléchissement par rapport aux dernières tendances observées dans le diagnostic mais est aussi bien inférieur à la dynamique qui a pu être observée sur le territoire lors d'une période récente (+1,1 % par an entre 1999 et 2008).

Même si la projection des chiffres actuels INSEE et FILOCOM montrent une perspective probable moindre à l'échelle de la Communauté de Communes, il s'agit de prendre en compte une dynamique plus vaste dans le projet de PLUI valant SCOT afin de tenir compte de la réalité du territoire Cerdan, à savoir l'existence de l'enclave de Llivia et surtout la proximité du pôle urbain constitué par Puigcerdà.

En raison du caractère transfrontalier du territoire, les élus constatent tous les jours l'évolution du style de vie des catalans du sud qui s'installent de plus en plus nombreux sur le territoire de la Communauté de Communes pour y vivre à l'année et non plus seulement pour y passer les week-ends ou les vacances. Des familles s'installent pour profiter de l'enseignement gratuit en France et donc en Cerdagne, mais également pour trouver plus facilement à se loger que dans la banlieue de Puigcerdà où les prix de l'immobilier ont grimpé.

Les chiffres de l'Institut d'Estadística de Catalunya viennent confirmer cette tendance avec les données de la population de la Comarque de Cerdagne résidant à l'étranger dans l'Union Européenne – et donc en partie en France et très probablement sur le territoire de Pyrénées-Cerdagne limitrophe – comme le montre le graphique ci-après.

On constate que le nombre de personnes vivant à l'étranger montre une tendance à l'augmentation régulière et a plus que doublé entre 2009 et 2019.

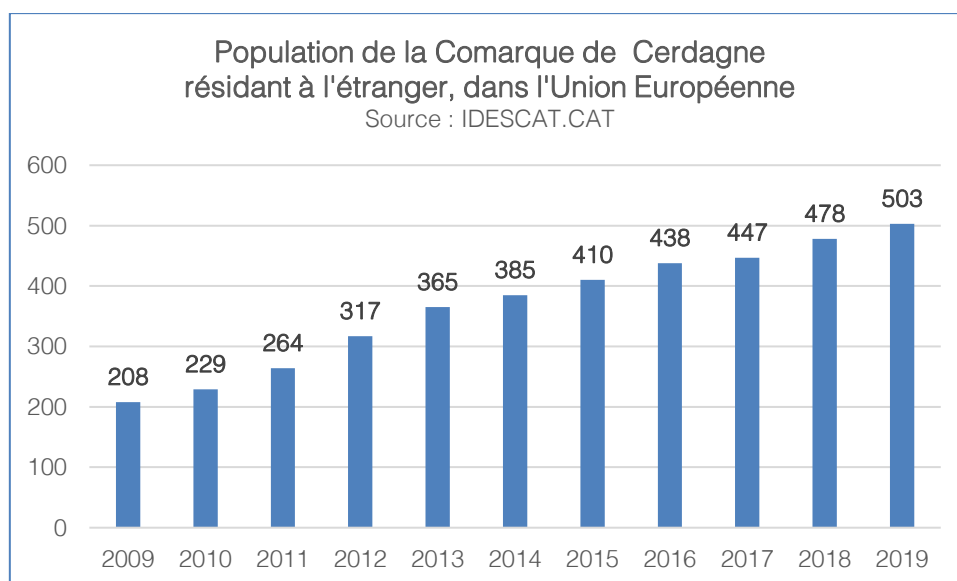


Figure 1 : Évolution de la population résidant à l'étranger, Comarque de Cerdagne

Sur Pyrénées-Cerdagne, en matière d'urbanisme, depuis quelques temps, des projets abandonnés au moment de la crise refont surface, de nouveaux sont à l'étude, des friches immobilières délaissées depuis plusieurs années ont été terminées ou sont en cours de travaux ; une certaine reprise est visible et les élus s'appuient sur ce mouvement qu'ils observent tous les jours pour justifier cette ambition démographique et leur projet de PLUI valant SCOT.

Cette démarche collective de réfléchir à l'urbanisation des 19 communes montre la volonté des élus de travailler ensemble et de s'entendre pour redynamiser le territoire. Un projet aussi important que la mise en cohérence du développement du territoire ne peut pas prendre pour base un mouvement négatif. Les élus refusent de voir leurs villages perdre des habitants et comptent sur le PLUI valant SCOT pour affirmer un nouvel essor, mieux encadré car étudié à une échelle plus vaste que celle de chaque clocher. Il s'agit justement d'afficher la volonté de rebondir, de positiver et de s'appuyer sur l'évolution du mode de vie des habitants transfrontaliers, même si les chiffres semblent en décalage.

Ainsi, à l'**horizon 2038**, et donc sur la période de 18 ans pour laquelle le PLUI a été étudié, la Communauté de Communes a défini un objectif démographique de +0,8 % par an pour accueillir de nouveaux habitants **supplémentaires**. Ces habitants seront répartis de manière harmonieuse sur le territoire en permettant à chaque commune un gain de population à son échelle ; les 3 communes principales que sont Bourg-Madame, Osséja et Saillagouse continuant à jouer un rôle structurant pour l'ensemble du territoire.

Pour accueillir ces nouvelles populations mais aussi au regard de l'évolution de la taille des ménages (besoin supplémentaire de logements pour tenir compte du desserrement), la production de résidences principales devra être située dans une fourchette arrondie de 730 à 800 logements, en fonction des calculs basés sur les données INSEE ou FILOCOM (cf. : Cahier 1).

Ces logements devront avoir des typologies diversifiées afin de répondre aux besoins de toutes les composantes de la population en réponse aux éléments relevés dans le diagnostic.

En effet, le parc de logement apparaît comme déséquilibré au profit des résidences secondaires qui représentaient 58 % de celui-ci en 2012. Il faut noter que le statut des constructions réalisées durant ces 14 dernières années présentait une répartition très inégale avec 81 % de résidences secondaires produites.

Même si l'économie de la Communauté de Communes est en grande partie fondée sur le tourisme, les élus souhaitent agir dans le cadre du PLUI valant SCOT pour privilégier la construction de résidences principales et ont donc décidé d'infléchir cette tendance en affichant un rééquilibrage de la production de logement pour les 18 ans à venir. Aussi, l'objectif de production de résidences secondaires à l'horizon 2038 se trouvera dans une fourchette arrondie de 1090 à 1190, soit **un total de logements à construire de 1810 à 1990**. Le ratio attendu entre les résidences principales et secondaires sera ainsi de 40% contre 60 %, ce qui, au regard de la tendance observée auparavant sur le territoire correspond à un léger rééquilibrage.

Les chiffres sont récapitulés dans le tableau suivant.

	Base INSEE 2015	Base FILOCOM 2015
Population 2015	8751	7972
Population 2038 (Estimée à partir de la Pop2015, des logements construits entre 2015 et 2018 (source Sit@del), de la taille des ménages de chaque commune)	10217	9471
Logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages	130	344
Logements nécessaires pour répondre aux besoins liés aux apports démographiques	597	452
Nombre total de résidences principales nécessaires	727	796
Besoins en résidences secondaires si on poursuit selon la tendance des 15 ans passés : scénario non retenu	3094	2550
Besoins en Résidences Secondaires calculé selon le scénario retenu : Choix des élus : proposer un Ratio RP/RS à 40/60	1089	1194
Nombre total de Logements Nécessaires RP + RS (arrondi)	1810	1990

Figure 2 : Estimation de population et des besoins en logements à l'horizon 2038

D'autre part, les élus sont conscients du fait que seule la maîtrise foncière communale, ou par le biais d'un opérateur public, peut permettre un réel impact sur la production de logements en résidences principales. Aussi, dans le cadre du PLUI valant SCOT, ils se sont attachés à essayer de rendre constructibles en priorité les propriétés communales, dès lors que celles-ci répondent à des critères justifiables en matière de continuité ou d'absence d'enjeux fort environnementaux ou de risques...

Ce scénario démographique constitue la base du projet de PLUI valant SCOT qui a ensuite été décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Si l'article L.151-5 énumère les thèmes qui doivent être abordés dans le PADD, celui-ci est également soumis au respect des articles L.101-1 et L.101-2 définissant les principes fondamentaux d'équilibre, de qualité, de diversité, de prévention, de sécurité, de protection..., cadres de la gestion de l'urbanisme en France.

Ayant pris conscience de l'importance d'une gestion collective et intelligente d'un territoire élargit à 19 communes, et à partir des premiers objectifs exprimés dans la délibération de

lancement, des constats révélés par les différents diagnostics et états des lieux, et du scénario démographique retenu, les élus ont souhaité mettre en place des ateliers de réflexions thématiques afin de faire émerger leurs orientations.

Ainsi, à l'automne 2016, 4 ateliers thématiques ont été organisés pour définir une première liste d'orientations générales qui ont été retravaillées et organisées afin d'obtenir une trame cohérente pour le PADD qui se décline au sein de 3 grandes résolutions :

RÉSOLUTION 1 : S'APPUYER SUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE POUR AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE

RÉSOLUTION 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE, LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL VERS UNE IDENTITÉ CERDANE RECONNUE

RÉSOLUTION 3 : ENCADRER ET ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE POUR ASSURER LA VITALITÉ DE CHAQUE COMMUNE AU SEIN DES 4 BASSINS DE VIE

Ces 3 résolutions sont déclinées sous la forme de 14 orientations générales, elles-mêmes précisées au sein de 46 sous-orientations que l'on retrouvera ensuite mises en œuvre dans le règlement écrit ou graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne fixe également un objectif de réduction de la consommation d'espace de 20 % par rapport à la consommation passée.

On notera que toutes les thématiques particulières de l'article L.151-5 sont abordées dans les orientations générales du PADD et que les thématiques plus globales de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'équipement sont comprises dans l'ensemble de ces orientations.

2 TROIS RÉOLUTIONS COLLECTIVES POUR LE PROJET DU TERRITOIRE

2.1 RÉOLUTION 1 : S'APPUYER SUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE POUR AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE

Cette première résolution s'appuie logiquement sur le socle territorial de Pyrénées Cerdagne qui a permis, grâce à sa localisation géographique et son climat exceptionnel, le développement d'une économie caractéristique.

Dans un grand nombre de réunions organisées pour travailler sur le PADD sont ressorties le plus souvent des réflexions sur la nécessité d'offrir du travail pour être attractifs, pour accueillir de nouvelles populations permanentes.

Pour cela, il faut que les nouveaux habitants, mais aussi ceux qui vivent déjà sur place et les touristes, puissent se déplacer de manière plus fluide, à la fois sur le territoire et depuis et vers les territoires voisins. C'est pourquoi la première orientation, répondant aux thématiques « transports » et « déplacements » de l'article L.151-5 a été définie. On note également que cette orientation répond à l'article L.141-4 auquel est également soumis le volet SCOT de ce PLUI.

Pour offrir des emplois, il faut pouvoir accueillir des entreprises et pour cela leur proposer des possibilités d'implantation (ou d'extension pour les existantes) et des choix de localisation. Pour cela, la Communauté de Communes a mis en place un schéma des zones d'activités sur son territoire afin que chaque bassin de vie dispose d'un lieu dédié. Certaines de ces zones sont très généralistes et permettent également l'accueil de commerces. Toutefois, la mixité des fonctions est rendue possible avec la possibilité d'implantation d'activités non nuisantes dans les zones à urbaniser. Ainsi sont évoquées dans cette 2nde orientation les thématiques « développement économique », mais aussi « équipement commercial » des articles L.151-5 et L.141-16 pour le volet SCOT.

Le diagnostic socio-économique a mis en avant l'importance de l'économie de la santé sur le territoire, mais aussi celles du tourisme et de l'agriculture. Il était donc primordial pour les élus d'appuyer ces secteurs économiques et de leur assurer, non seulement la pérennité, mais également des possibilités de développement. Des volontés fortes ont donc été affirmées en ce sens sous la forme des orientations générales 3 et 5 qui répondent aux thématiques « développement économique », « équipement », « protection des espaces agricoles et forestiers », « loisirs », « touristique et culturel » et « réhabilitation de l'immobilier de loisirs » des articles L.141-12 et L.141-16 pour le volet SCOT.

D'autre part, pour assurer l'attractivité des zones d'activités et de l'ensemble du territoire, pour des acteurs économiques, et ce dans tous les domaines, il faut être en capacité d'offrir le même niveau de services numériques et mobiles qu'ailleurs, et de permettre ainsi le développement des nouvelles technologies. C'est la raison pour laquelle les élus ont défini la 4^{ème} orientation générale qui répond aux thématiques « développement des connexions numériques » de l'article L.151-5.

Enfin, l'un des éléments importants du territoire étant le climat et en particulier un ensoleillement exceptionnel, les élus ont souhaité appuyer cet atout dans une orientation spécifique avec la volonté de promouvoir les énergies renouvelables tout en tenant compte de la qualité des paysages et de la nécessité de les préserver. La 6^{ème} orientation de cette première résolution vient donc encadrer cette volonté et répond ainsi à la thématique « réseaux d'énergie » mais aussi à la « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et « paysage » de l'article L.151-5.



Figure 3 : L'espace aqua ludique à Err

2.2 RÉSOLUTION 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE, LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL VERS UNE IDENTITÉ CERDANE RECONNUE

Les élus de Pyrénées-Cerdagne sont bien conscients de la qualité exceptionnelle de leur territoire, que ce soit en matière de paysage, de patrimoine architectural, de milieux naturels variés, et ont bien l'intention dans leur projet, de prendre en compte et de préserver ces atouts majeurs.

Ainsi lors des réunions de travail, cette préoccupation est apparue comme une évidence dans la définition des orientations du PADD afin de traduire un projet équilibré entre le développement nécessaire du territoire et la préservation de l'environnement.

Les élus du territoire ont la volonté de mieux maîtriser leur développement dans le cadre du PLUI valant SCOT, et ont pour cela défini des orientations générales qui le leur permettent.

Ainsi, même si la loi Montagne a déjà permis de contenir le développement, le souhait d'encadrer la construction avec des règles architecturales particulières et de la limiter afin de préserver les espaces agricoles et naturels du risque de mitage est traduit dans l'orientation générale 7. Cette orientation affirme également la volonté de promouvoir des formes urbaines suivant les dernières évolutions législatives, à savoir plus denses et dans une optique d'économie d'énergie, tout en gardant à l'esprit le caractère architectural Cerdan.

Cette orientation répond ainsi en particulier aux thématiques « paysage », de « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers », « d'habitat » ... de l'article L.151-5.

Le territoire très riche de la Cerdagne comprend déjà un grand nombre de monuments et sites préservés par des servitudes d'utilité publique, cependant, il serait très réducteur de ne pas tenir compte de nombreux petits éléments de patrimoine disséminés sur chaque commune qu'il serait intéressant de préserver voire de mettre en valeur. Le patrimoine cerdan, c'est aussi les grands espaces, qu'ils soient naturels ou agricoles, ou façonnés par l'homme, les vues panoramiques depuis certains belvédères, le bocage, ainsi que les villages et hameaux accrochés à flanc de montagne ou sur la plaine d'altitude. La 8ème orientation a donc pour but de prendre en compte et de préserver tous ces éléments et répond donc à la fois aux thématiques « paysage », « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers », « préservation et remise en bon état des continuités écologiques » de l'article L.151-5.

La 9ème orientation répond également à ces trois thématiques avec la volonté de préserver la trame verte et bleue du territoire et de prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique. Elle traduit également la compatibilité avec la Charte du PNR en matière de coupures d'urbanisation, ces dernières étant retranscrites dans le PADD afin de limiter l'étalement de certaines communes.



Figure 4 : Vue sur la plaine d'altitude cerdane

2.3 RÉSOLUTION 3 : ENCADRER ET ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE POUR ASSURER LA VITALITÉ DE CHAQUE COMMUNE AU SEIN DES 4 BASSINS DE VIE

Cette 3ème résolution vient organiser le développement des 19 communes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, avec la volonté de limiter l'étalement urbain et d'offrir à la population une diversité de typologies de logements au sein de zones à vocation principale d'habitat. La volonté des élus est de permettre à chaque commune de se développer à son échelle de manière harmonieuse et équilibrée, mais également de manière réaliste sur la durée du PLUI valant SCOT.

Toutes les communes disposaient déjà d'un document d'urbanisme plus ou moins récent et la nécessité de réduire la consommation d'espace est apparue au début de la procédure comme une obligation réglementaire très compliquée à suivre.

En effet, les élus ont eu beaucoup de mal à répondre favorablement à cet objectif de réduction de la consommation d'espace qui s'applique à tous et à tous les territoires sans distinction, et sans tenir compte de la réalité de la demande des habitants. « Des communes ou communautés de communes qui ont donc consommé un grand nombre d'hectares dans les 10 ans précédents ont donc la possibilité de construire plus que nous, même avec un objectif de réduction ! » et « Parce que nous avons été raisonnables ces dernières années et donc assez bons élèves en matière de consommation d'espace, nous devons consommer encore moins ! » sont des réflexions souvent entendues lors des nombreuses réunions qui ont permis d'aboutir à un projet cohérent après des mois de négociations avec les communes.

L'exercice n'a donc pas été facile, notamment parce que les documents d'urbanisme antérieurs étaient pour la moitié très anciens et largement surdimensionnés, et pour l'autre moitié, pourtant des PLU relativement récents, étaient calibrés sur des hypothèses encore trop optimistes.

Cependant, au fur et à mesure des réunions de travail, la prise de conscience de certains excès passés, de la réelle démesure de certains POS encore en vigueur, de l'importance de poser un projet plus réaliste pour le territoire et de la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels a permis de faire évoluer les élus vers un objectif de réduction de consommation d'espaces de 20 % pour la durée du PLUI.



Figure 5 : : Ateliers de travail avec les élus dans le cadre de la spatialisation du PADD

La réduction de la consommation d'espace se traduit également dans la réalisation de l'étude de densification (cf : Cahier 2) ou « analyse de la capacité de densification et de mutation de

l'ensemble des espaces bâtis » mentionnée à l'article L.151-4, qui a permis d'identifier sur chaque commune les dents creuses potentiellement constructibles, les bâtiments susceptibles de faire l'objet de mutation, et les possibilités de division parcellaire.

Le diagnostic a également identifié un nombre important de logements vacants sur l'ensemble des communes du territoire qu'il serait intéressant de remobiliser. Cependant, tous ces logements étant privés, même si la Communauté de Communes a conscience de ce potentiel « dormant » et de ces logements vides qui nécessiteraient des travaux de rénovation, elle dispose de peu de moyens pour agir directement. Le règlement du PLUI valant SCOT permettra des évolutions du bâti et les élus réfléchissent à la mise en place de réflexions spécifiques.

Ainsi, la 10ème orientation générale permet de répondre à la fois aux thématiques « habitat », « modération de la consommation d'espace » et « lutte contre l'étalement urbain de l'article L.151-5.

La 11ème orientation a pour thème l'équipement commercial, que le PADD se doit d'aborder à la fois au titre du L.151-5 et au titre du L141-16 pour le volet SCOT.

La préservation des commerces existants, que ce soit au sein des pôles principaux ou des autres communes, revêt une grande importance afin de conserver une vie et une animation voire de la renforcer en permettant de nouvelles implantations. La zone commerciale des Arses à Ur est en cours de construction et constitue le seul pôle exclusivement commercial du territoire, les autres zones d'activités sont plutôt généralistes et présentent encore de la capacité d'accueil.

En outre, la mixité des fonctions urbaines est prévue dans les zones à urbaniser comme dans les zones déjà construites afin de ne fermer aucune porte à d'éventuelles demandes d'installation d'activités commerciales de proximité ou de services.

En matière de services et d'équipements pour la population, le diagnostic n'a pas mis en évidence de besoin particulier étant donné que le territoire dans son ensemble est globalement bien équipé. Cependant, la perte de certains services administratifs a encouragé la Communauté de Communes à mettre en place des réflexions collectives pour la gestion de certains services par le biais de délégations de services publics. Ces efforts seront poursuivis grâce à l'orientation 12 qui montre bien le souci des élus d'accompagner le développement de l'urbanisation par la prévision des équipements, services et loisirs nécessaires à la population actuelle et future comme le préconise l'article L.151-5.

La prise en compte des risques connus dans le développement de l'urbanisation semble une évidence en matière de précaution, de même que l'anticipation des problèmes pouvant être liés à l'imperméabilisation des sols et au ruissellement. Ces préoccupations apparaissent dans l'orientation 13.

La 14ème et dernière orientation générale montre l'importance que les élus donnent à la gestion de la ressource en eau sur leur territoire. La démarche du Comité rivière initiée il y a plusieurs années en atteste, de même que la préservation des canaux d'irrigation ancestraux ou l'amélioration de la performance des réseaux d'eau potable ou usée qui font partie des volontés développées dans ce PADD.

3 LE PADD ET LE RESPECT DES PRINCIPES ÉDICTÉS AUX ARTICLES L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les tableaux suivants permettent de vérifier que les orientations générales du PADD respectent l'ensemble des principes d'équilibre et de diversité concernant l'utilisation de l'espace sur le territoire.

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme	Projet d'Aménagement et de Développement Durables													
	Résolution 1						Résolution 2			Résolution 3				
	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	OG9	OG1 0	OG1 1	OG1 2	OG1 3	OG1 4
1° L'équilibre entre :														
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;														
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé,														
la restructuration des espaces urbanisés,														
la revitalisation des centres urbains et ruraux,														
la lutte contre l'étalement urbain ;														
c) Une utilisation économe des espaces naturels,														
la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;														
d) La sauvegarde des ensembles urbains														
la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;														
e) Les besoins en matière de mobilité ;														
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;														
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales														
la mixité sociale dans l'habitat,														

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme	Projet d'Aménagement et de Développement Durables													
	Résolution 1						Résolution 2			Résolution 3				
	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	OG9	OG1 0	OG1 1	OG1 2	OG1 3	OG1 4
en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes ...														
d'habitat														
d'activités économiques														
touristiques														
sportives														
culturelles														
d'intérêt général														
d'équipements publics														
d'équipement commercial														
en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services														
d'amélioration des performances énergétiques														
de développement des communications électroniques														
de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile														

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme	Projet d'Aménagement et de Développement Durables													
	Résolution 1						Résolution 2			Résolution 3				
	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	OG9	OG1 0	OG1 1	OG1 2	OG1 3	OG1 4
4° La sécurité et la salubrité publiques ;														
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;														
6° La protection des milieux naturels et des paysages,														
la préservation de la qualité de l'air														
de l'eau														
du sol et du sous-sol														
des ressources naturelles,														
de la biodiversité														
des écosystèmes														
des espaces verts														
la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques														
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement														
la réduction des émissions de gaz à effet de serre														
l'économie des ressources fossiles														
la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables														

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme	Projet d'Aménagement et de Développement Durables													
	Résolution 1						Résolution 2			Résolution 3				
	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	OG9	OG1 0	OG1 1	OG1 2	OG1 3	OG1 4
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.														

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

1 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DÉFINIS DANS LE PADD

Comme le stipule l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédentes a été réalisée (cf. : Cahier 3 « État initial de l'environnement ») et l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a été également réalisée (cf. : Cahier 2).

La consommation d'espace a été calculée sur la base des fichiers fonciers « MAJIC » (Mise À Jour des Informations Cadastrales) et évaluée à :

- 76,7 ha pour l'urbanisation résidentielle sur la période 01/01/2007 et 31/12/2016 ;
- 15,2 ha pour l'urbanisation à destination économique.

Ce qui correspond à une consommation totale de 91,9 ha sur cette période, soit en moyenne 9,19 ha par an sur l'ensemble du territoire.

Si l'on projetait cette consommation foncière avec une tendance « fil de l'eau » sur la durée prévue pour le PLUI valant SCOT, **165,4 ha** pourraient être consommés à l'horizon 2038 en conservant un même rythme d'urbanisation.

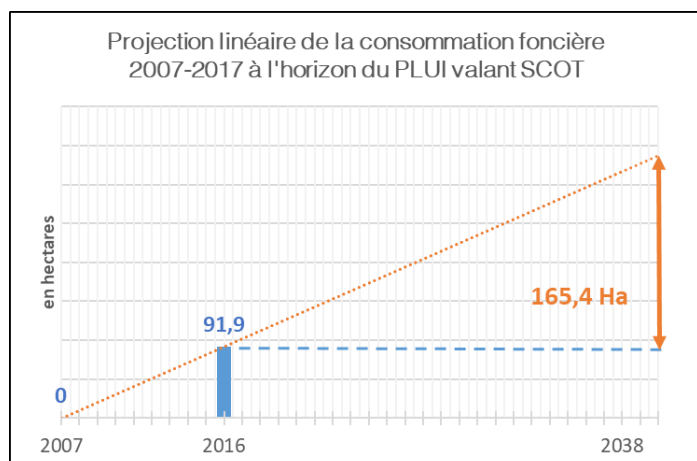


Figure 6 : Projection linéaire de la consommation foncière 2007-2016

Sur un territoire rural et montagnard comme celui de Pyrénées-Cerdagne, parler de densification alors que, dans l'idée d'une grande part de la population et en particulier de certains élus, le mode d'habiter rêvé correspond plutôt à une maison sur un grand terrain, n'a pas été chose facile.

Autre problématique qui a nécessité de nombreuses séances de pédagogie : la compréhension du passage à un document d'urbanisme de « projet » qui réponde aux réels besoins du territoire et de la population attendue et non plus au remplissage de vastes zones délimitées « pour plus tard » comme l'étaient les POS, et même quelques PLU de la première génération.

En effet, il s'est avéré très compliqué de faire comprendre aux élus et à la population durant toute la phase d'étude et de concertation que des terrains qui avaient pu être classés en zone « constructible » dans les documents d'urbanisme antérieurs ne pourraient plus l'être dans le PLUI valant SCOT. Les évolutions des législations en matière de prise en compte de l'environnement, de réduction de la consommation d'espace, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers...et leur impact sur des zones destinées à être ouvertes « un jour » à l'urbanisation qu'ils les pensaient gravées « dans le marbre » des POS et des PLU, ont fait l'objet de toutes les discussions de ces 3 années de travail.

Les élus et surtout les propriétaires de terrains classés auparavant en « zone à urbaniser » se sentent lésés par une application généralisée de lois qu'ils pensent écrites pour d'autres territoires plus « urbanisés » et plus consommateurs d'espaces.

Le sentiment qui ressort, c'est que les territoires qui ont consommé énormément d'espaces de par leur développement urbain pourront toujours en consommer plus, même avec un objectif de réduction ; et que les territoires déjà vertueux, devront « se serrer encore plus la ceinture » et faire des efforts supplémentaires pour être en accord avec la loi.

Cette obligation de réduire la consommation d'espace est donc apparue clairement comme une contrainte très forte et une injustice aux yeux de tous les élus communautaires, notamment au moment de la traduction des besoins en logements en besoins en surfaces constructibles et donc par voie de conséquence, en terrains à déclasser par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

Cependant, malgré cette difficulté et la pression des propriétaires fonciers, ils ont convenu que la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers qui constituent leur cadre de vie au quotidien revêtait une grande importance pour prévoir un développement harmonieux et durable de Pyrénées-Cerdagne et se sont fixé collectivement **l'objectif de réduire d'au moins 20 % la consommation d'espace** sur la durée de vie du PLUI valant SCOT.

Pour répondre à cet objectif, le PLUI valant SCOT doit **donc prévoir un maximum de 132,32 ha de consommation foncière à l'horizon 2038** à répartir sur les bassins de vie et les communes mais également entre les superficies destinées à l'habitat, aux activités et aux équipements, soit 7,35 ha par an pour l'ensemble du territoire ou 3869 m² par an et par commune.

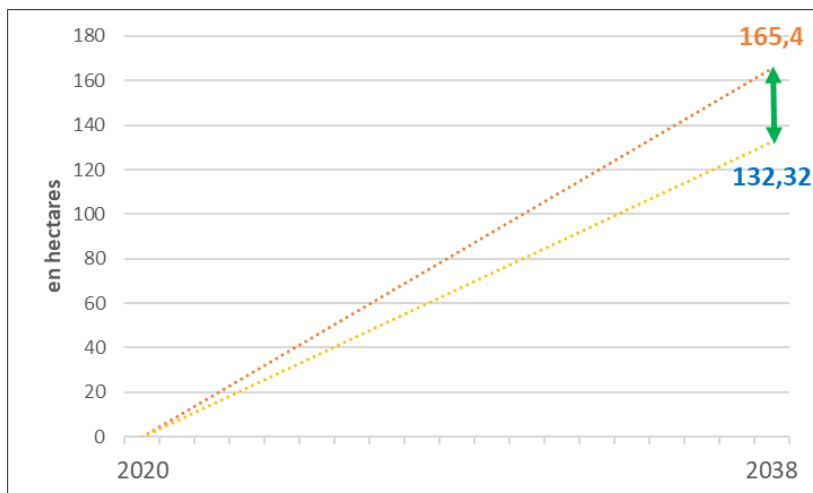


Figure 7 : Projection de la consommation de l'espace à l'horizon 2038, selon le scénario retenu dans le PADD et le scénario « fil de l'eau » basé sur la poursuite du rythme de consommation de l'espace observé entre 2007 et 2016

Bien évidemment, la répartition des superficies constructibles sur chaque commune n'a pas été déterminée ainsi, mais en tenant compte des besoins de la population et de son évolution projetée au regard des ambitions démographiques fixées (+0,80% par an) et d'un ratio de résidences secondaires par rapport aux résidences principales (cf. : titre 1 du chapitre Explication des choix retenus pour le PADD du présent Cahier). Elle a également été définie en réponse à l'orientation 10 du PADD « conforter les 3 pôles de proximité et assurer à chaque commune un développement harmonieux ».

Pour rappel, le nombre de logements nécessaires pour répondre aux objectifs démographiques se trouve dans une fourchette de logements de 1810 à 1990 en résidences principales et secondaires à produire sur la période.

Les élus ont souhaité inscrire une **densité moyenne de 17 logements à l'hectare** (qui peut être modulée en fonction des communes) pour les zones à urbaniser, ce qui génère un **besoin en superficies constructibles pour l'habitat de 106 à 117 ha en fonction des données INSEE et FILOCOM**.

	Base INSEE 2015	Base FILOCOM 2015
Nombre total de Logements Nécessaires RP + RS	1810	1990
Besoins en superficies pour l'habitat avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare	106 ha	117 ha

Figure 8 : Logements nécessaires et besoins en superficie pour créer ces logements

En matière de lutte contre l'étalement urbain, la première étape a consisté à analyser la capacité de densification des espaces bâtis (cf. : Cahier 2 et ses annexes) sur chaque commune à partir d'un tracé de l'enveloppe des espaces bâtis et du repérage, sur la base des fichiers cadastraux et de la photo aérienne, des unités foncières disponibles.

Ce travail cartographique, complété par un regard de terrain des élus et des techniciens (prise en compte des permis d'aménager et des permis de construire délivrés tout comme des constructions en cours, des jardins et espaces verts, des parkings...) leur a permis de se rendre compte du potentiel d'urbanisation intrinsèque de chaque territoire et de révéler un total de 41,09 ha de « dents creuses ».

La « dent creuse », comme définie dans le Cahier 2, correspond à « une unité foncière non bâtie, insérée dans l'espace bâti et qui est entourée de parcelles ou unités foncières bâties sur au moins deux de ses faces ».

De ce fait, si l'on considère que l'enveloppe de l'ensemble des espaces bâtis correspond à la tache urbaine de chaque commune, les « dents creuses » se trouvent par définition insérées au cœur de cette tache urbaine et par conséquent n'entraînent pas d'étalement urbain supplémentaire et donc pas de consommation d'espace agricole, naturel et forestier. En effet, tous ces terrains se trouvent depuis de nombreuses années classés en zone U ou NA des POS et en zone U ou AU des PLU et non en zone NC, ND, A ou N correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers.

D'autre part, le Cahier 2 permet également de révéler et de quantifier un phénomène de rétention foncière très marqué sur le territoire Cerdan, qui malgré cette superficie importante de terrains potentiellement constructibles en dents creuses, déjà équipés par définition (accès et réseaux existants), entraîne un blocage foncier et ne permet pas de répondre aux besoins identifiés à partir des objectifs démographiques retenus.

Il serait complètement irréaliste de compter sur ces 41,09 ha pour pouvoir produire le nombre de logements nécessaires à l'augmentation de population envisagée dans le PLUI puisque ces terrains sont constructibles, depuis plus de 30 ans pour certains, et n'ont jamais fait l'objet

d'urbanisation, et ce, même au plus fort de la période effrénée de construction et donc lorsque le prix des terrains était au plus haut.

En pleine connaissance de ce phénomène et au regard des éléments décrits dans le Cahier 2, les élus cerdans ont décidé **de tenir compte d'un coefficient de rétention foncière de 60%** les conduisant à comptabiliser seulement 40 % de la superficie des dents creuses comme susceptible de faire l'objet d'une urbanisation au terme du PLUI valant SCOT.

Même si l'on peut considérer que les dents creuses font déjà partie de la tache urbaine, une partie de la consommation foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet intercommunal sera tout de même **comptabilisée dans l'enveloppe urbaine à raison de 16,44 ha** qui représentent environ la possibilité de construire 240 logements (cf. Cahier 2).

En fait, les dents creuses correspondant à la densification de tissus déjà urbanisés, leur superficie pourrait ne pas être comptabilisée au titre de la consommation foncière du PLUI en considérant qu'elles font partie de la tache urbaine. En ce sens, on pourrait considérer que la consommation foncière du PLUI à l'horizon 2038 n'est plus que de 115 ha en extension urbaine et que la modération de la consommation d'espace atteint en fait 30 % par rapport à la consommation des 10 ans passés.

Le Cahier 2 a également mis en évidence la possibilité de divisions parcellaires, cependant, au regard des chiffres observés par le service urbanisme de la Communauté de communes, seulement 5 % de ces possibilités seront comptabilisées dans le cadre du PLUI, soit 7 logements en BIMBY (Build In My BackYard).

Au total, ce sont donc **247 logements qui sont potentiellement constructibles en densification** du tissu existant en tenant compte de la réalité du foncier de chaque commune. Ces logements représentent entre 13,5 et 12,3 % du nombre total de logements prévus dans le PLUI (en fonction des données INSEE ou FILOCOM).

Ces logements qui seront construits en densification des tissus bâtis existants sont donc déduits des 1810 à 1990 et il reste ainsi 1570 à 1750 logements à produire en extension de l'urbanisation.

La densité observée lors de l'étude densification était de 14 logements à l'hectare (Cf : Cahier 2) et les élus ont donc souhaité afficher une volonté de densifier en prévoyant, pour les zones AU, une densité moyenne de 17 logements à l'hectare.

Ainsi, pour pouvoir construire les 1570 à 1750 logements nécessaires à l'horizon du PLUI, il s'agit de conserver ou de classer en zone constructible entre 92,35 et 102,94 hectares sur le territoire de Pyrénées-Cerdagne, en les répartissant sur les communes.

Cette localisation des superficies destinées à être urbanisées (soit conservées en zone constructible par rapport au document d'urbanisme en vigueur, soit ajoutées en zone U ou AU alors qu'elles étaient en A, N, NC ou ND auparavant), a été déterminée en prenant en compte à la fois tous les enjeux environnementaux connus, les risques naturels, la sensibilité du paysage, la nécessité de préserver les terres agricoles à fort enjeux, la topographie, et en priorité bien sûr le respect de la loi Montagne et de l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation...

Pour atteindre ces objectifs, des ateliers de spatialisation par bassin de vie ont été organisés, puis de nombreuses séances de travail ont eu lieu dans chaque commune avec les élus et les techniciens municipaux ; avec parfois des débats complexes liés à la propriété, à la perte de valeur des terrains déclassés et aux problèmes d'héritage, à la très forte rétention foncière reconnue sur le territoire, à la pression des administrés et aux menaces de contentieux...

Chaque commune a donc réussi à atteindre la superficie allouée en termes de potentiel constructible à destination d'habitat pour la durée du PLUI valant SCOT, en comptabilisant 40

% de la superficie de ses dents creuses et en déclassant les superficies superflues de son document d'urbanisme, au prix de très nombreuses discussions.

En matière de développement économique et touristique, les élus de Pyrénées-Cerdagne ont souhaité, dans leur PADD, « maintenir un potentiel d'accueil de qualité pour les activités économiques », « rechercher la pérennisation des piliers de l'économie cerdane » et « encourager et conforter l'offre commerciale ».

La traduction de ces orientations en matière de modération de la consommation d'espace se retrouve dans le règlement graphique puisque aucune nouvelle zone d'activités n'a été délimitée sur le territoire. Il faut rappeler que la Communauté de Communes avait mis en place un schéma des zones d'activités en en définissant 1 par bassin de vie, à savoir : la zone d'activités de la gare internationale pour le Carol, la ZAE du Sègre, la zone d'activités d'Égat pour la Soulane, et la zone d'activités de la Vanéra. En complément, la zone commerciale des Arses sur le territoire d'Ur est en construction (tous les permis d'aménager et de construire ont été délivrés sur la zone). Il existe également la zone de Thémis sur Targasonne, appartenant au Conseil Départemental qui a une destination particulière liée aux activités existantes, pour laquelle aucun projet d'extension n'est connu.

Conformément à cette volonté intercommunale, les secteurs auparavant délimités dans les documents d'urbanisme à destination de zones d'activités ont été, soit déclassés au profit de la zone A ou N (comme à Bourg-Madame ou Enveitg par exemple), soit rattachés à la zone UB à destination principale d'habitat (mais qui peut être mixte). En revanche, afin de répondre aux orientations du PADD, et compte tenu de l'analyse des capacités d'accueil résiduelles des zones existantes (ZAE du Sègre et d'Égat complètes, ZAE de la gare internationale prévue pour un projet photovoltaïque et quelques bâtiments à réhabiliter), des extensions des zones existantes ont été délimitées sur la commune d'Égat, sur la commune de Palau et sur les communes de Saillagouse et Err.

Ainsi, les superficies destinées à la poursuite du développement économique pour l'ensemble du territoire dans le cadre du PLUI se déclinent comme suit :

- Potentiel encore constructible dans la zone de la Vanéra : 3,55 ha (en comptant une extension de 0,2 ha sur Palau de Cerdagne) ;
- Extension de la zone d'Égat : 0,27 ha ;
- Potentiel en extension de la zone du Sègre : 6,66 ha (par rapport à la zone 1AUE il faut soustraire 1,65 ha déjà occupés (Cimelait...), une partie prévue pour des équipements (0,88 ha pour des hangars communaux - Err) et les surfaces déjà occupées par la voirie ou concernées par des risques).

À ces 11 ha de potentiel s'ajoutent les superficies de 1,26 ha prévu en secteur UBs sur la commune d'Osséja pour l'extension éventuelle de la clinique du souffle, et de 0,6 ha sur la commune d'Err pour l'extension du périmètre du pôle gériatrique soit un total de 12,84 ha.

Enfin, pour répondre aux besoins en matière de développement touristique et de secteurs destinés à des UTN, sont prévues les superficies suivantes :

- 2,69 ha pour les extensions des campings et PRL sur les communes d'Osséja, Palau de Cerdagne et Targasonne,
- 1,24 ha pour les différents secteurs destinés à l'accueil de HLL insolites dans le cadre de l'UTN du Puigmal à Err,
- 2,54 ha pour l'UTN « Porte de France » à Porta.

Au total, en matière de **développement économique et touristique**, ce sont **19,34 ha** qui sont prévus en consommation foncière dans le PLUI valant SCOT.

Nota : ces superficies correspondent au potentiel réel constructible et sont différentes de la superficie des zones délimitées au règlement graphique.

L'objectif de réduction de 20 % de la consommation foncière à l'horizon 2038 constitue donc pour le territoire, un effort considérable consenti par les élus de Pyrénées-Cerdagne pour la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.

Cependant, aux yeux de l'ensemble des élus et habitants concernés, ce chiffre est très inférieur à la réalité de l'impact de ce PLUI sur l'ensemble des documents d'urbanisme.

En effet, l'analyse des 9 POS et des 10 PLU communaux réalisée au début des études avait fait ressortir un « potentiel » global de zones « constructibles » en U, AU et NA (ouvertes et bloquées) à destination de logements, d'équipements et aménagements, d'activités économiques et d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) très important voire même démesuré sur l'ensemble des 19 communes.

Aussi, un très gros travail de déclassement de zones NA et AU vers les zones A et N au PLUI valant SCOT a été effectué et ce sont **plus de 312 ha qui ont été déclassés** et ainsi préservés de l'urbanisation au moins pour les 18 années prochaines.

Au regard des dynamiques économiques et démographiques de ces dernières années et surtout de la dynamique souhaitée dans le présent PLUI valant SCOT pour le territoire, on peut donc constater que la lutte contre l'étalement urbain sur ce territoire est une réalité bien engagée avec la préservation de ces 312 ha d'espaces « rendus » aux zones agricoles et naturelles.

En effet, le PADD, au travers des orientations générales n°5 « prendre en compte l'espace agricole comme la zone d'activité de l'agriculture », n° 8 et 9 « préserver le patrimoine Cerdan, grand ou petit, paysager, végétal ou architectural » et « assurer la préservation des continuités écologiques, aquatiques et terrestres et des réservoirs de biodiversité », permet d'assurer réellement la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels ou forestiers qui se traduit effectivement grâce au nouveau zonage.

2 JUSTIFICATION DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Les tableaux suivants donnent la répartition des surfaces de l'ensemble des zones des documents d'urbanisme antérieurs, en fonction des documents concernés, POS ou PLU, ainsi que la répartition des surfaces du PLUI valant SCOT afin de montrer l'évolution positive de celles-ci en faveur des zones A et N.

Type de zone	U	NA et AU	NC et A	ND et N	Total
Superficie en ha	743,27	564,73	5968,94	36984,69	44261,63
Part sur le territoire	1,68 %	1,28 %	13,49 %	83,56 %	100 %

Figure 9 : Répartition des superficies des documents d'urbanisme antérieurs

Type de zone	U	AU	A	N	Total
Superficie en ha	880,58	108,56	5415,07	37837,2	44241,79
Part sur le territoire	1,99 %	0,25 %	12,24 %	85,52 %	100 %

Figure 10 : Répartition des superficies du PLUI valant SCOT

Nota : La différence de superficie totale (19,82 ha représentant seulement 0,04% du total) à l'échelle du territoire s'explique car les documents de référence et de numérisation n'ont pas les mêmes bases. Cela permet également d'expliquer la différence entre les superficies déclassées annoncées (312 ha) et l'écart entre les totaux des zones U et AU des documents d'urbanisme antérieurs et du PLUI (318 ha).

Le total des zones U et NA et AU des POS et PLU en vigueur avant l'étude du PLUI valant SCOT s'élevait à 1308 ha soit 2,95 % du territoire intercommunal alors que le total des zones U et AU du PLUI s'élève à 989 ha soit 2,24 % du territoire. **On constate donc une réduction nette du nombre d'hectares urbanisés et à urbaniser de près de 318 ha et donc un effort considérable en matière de limitation de la consommation d'espaces ; l'élaboration de ce PLUI valant SCOT est donc très bénéfique pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire.**

Les superficies préservées grâce au zonage N sont en augmentation de +873,71 ha. Elles correspondent à une partie des zones NA et AU déclassées, mais aussi à des évolutions de zonage entre les zones NC et A des documents précédents classés en N au PLUI pour diverses raisons.

Les zonages A et N ont été déterminés au regard des zonages préexistants, du diagnostic agricole et forestier et de l'analyse de l'orthophotoplan. Ainsi, lorsque les zones NA et AU déclassées concernaient des espaces agricoles à enjeux, ceux-ci ont été classés en zone A (ou Ap) au PLUI.

Pour rappel, le diagnostic agricole a mis en avant les enjeux liés à l'agriculture sur les terrains les plus accessibles, les plus plats (mécanisables) et irrigables, ainsi que sur les terrains situés à proximité des bâtiments d'élevage. Les élus ont souhaité définir l'orientation 5 du PADD en réponse à ces enjeux en « prenant en compte l'espace agricole comme la zone d'activités de l'agriculture ». Cependant, même s'ils sont conscients du fait que l'espace agricole revêt une grande importance, le développement urbain dans le cadre du présent PLUI se fera tout de même, par obligation réglementaire, au détriment d'une partie de l'espace agricole.

En effet, compte tenu de la localisation de terres agricoles exploitables au plus près de l'urbanisation, autour des villages et hameaux, et de l'application de la loi Montagne avec l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, l'extension de l'urbanisation se fera inévitablement par consommation d'espace agricole.

Toutefois, cet impact sera très réduit en comparaison de celui qui était envisagé dans le cadre de l'application des documents d'urbanisme antérieurs si la totalité des espaces dévolus alors à l'urbanisation avaient été consommés.

La traduction de la préservation de l'espace agricole dans le zonage du PLUI est matérialisée par un zonage A global de ~~5394,25~~ **5415,07 ha** mais également par le zonage N qui permet à l'agriculture de se développer, et qui permet également la prise en compte des espaces pastoraux avec la possibilité de construire des cabanes pastorales ou des abris pour animaux.

Certes, cette superficie est moins importante que le total des zones NC et A des documents précédents, mais cette différence ne remet pas en cause la qualité agricole des terres concernées, ni la possibilité de les exploiter. Le classement en zone N n'interdit pas l'exploitation mais limite strictement la constructibilité.

Ainsi, dans certains cas, comme par exemple à Saillagouse, des secteurs auparavant classés en zone As (strictement protégés) sont passés maintenant en zone N mais ce changement de classement n'a aucune incidence sur la qualité agricole et cultivée ou non des secteurs concernés.

Ces changements, comme d'autres sur certaines communes, ont été apportés parfois au regard de la photo aérienne et de la densité végétale présente, afin d'obtenir un zonage cohérent sur l'ensemble du territoire.

Autre exemple, sur la commune d'Estavar, la zone NC a été réduite sur certains secteurs de ripisylve et de boisements au profit de la zone N. En revanche, toute la partie nord du village auparavant classée en zone NA au POS, a été classée en zone N afin de prendre en compte la sensibilité du milieu et la présence de la ZNIEFF.

Dans d'autres cas, certains terrains auparavant classés en U ou NA ou AU et situés dans un périmètre de 100 m de bâtiments d'élevage existant (que celui-ci soit concerné par un périmètre de 50 m au titre du RSD ou de 100 m au titre d'une ICPE), ont été classés en A afin de préserver la possibilité à l'exploitant de renforcer son activité. On retrouve ce cas de figure sur les communes de Palau de Cerdagne par exemple, où la totalité de la zone 3NA située au sud-ouest du village a été déclassée (à la fois pour prendre en compte une partie du périmètre de 100 m et pour préserver plus globalement l'espace agricole du secteur, de même que l'intérêt paysager) ; ou sur Sainte-Léocadie, où des parties des zones UBzb, UBzc, UBzp1 et UBzp3 ont été déclassées au profit de la zone A.

Il faut noter que dans le PLUI approuvé, seules les zones U et 1AU sont ouvertes à l'urbanisation et sont réellement « consommables » dans un premier temps. On peut considérer que les zones 2AU bloquées, qui représentent tout de même 29,04 ha et qui doivent faire l'objet pour être ouvertes à l'urbanisation d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme, sont encore préservées pour quelques années au regard de la durée de vie du PLUI.

En effet, en compatibilité avec la charte du PNR, les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dès lors que 80 % de la (ou les) zone(s) 1AU de la commune sera (ont) urbanisée(s).

Ainsi, les zones 2AU sont encore préservées de l'urbanisation pour encore quelques années et ce, même si l'urbanisation suit le rythme observé ces dernières années.

Précision importante : La consommation d'espace comptabilisée dans le cadre du PLUI est différente de la surface totale des zones 1AU et 2AU pour tenir compte de la réalité du terrain. Ainsi, ne sont pas comptabilisées en consommation d'espace les unités foncières déjà occupées par des constructions dans les zones AU. D'autre part, le coefficient de rétention foncière a été appliqué aux parcelles identifiées comme des dents creuses dans le cadre de l'étude de densification du cahier 2 et des parcelles concernées par des projets en cours à la date d'arrêt du projet ont été considérées comme des « coups partis », et à ce titre ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière du PLUI.

En revanche, sont comptabilisées en consommation foncière les parcelles intégrées en zone U non considérées comme des dents creuses et donc en extension de l'urbanisation et les superficies de la plupart des emplacements réservés pour des équipements publics en zones A ou N (hors voiries et pistes cyclables, stationnement et microcentrales hydro-électriques –la superficie des bâtiments à construire étant de l'ordre d'une centaine de mètres carrés alors que les ER ont été surdimensionnés en attente de projets localisés précisément-).

3 DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

Les espaces urbanisés des communes du territoire ont été définis dans le cadre du Cahier 2 du présent rapport de présentation et ils ont été classés globalement en U au document graphique du règlement du PLUI valant SCOT.

Dans un esprit de simplification du zonage et du règlement, de nombreux secteurs urbanisés ou en voie d'urbanisation, où les réseaux sont existants et suffisants et où les projets sont d'ores et déjà engagés (permis d'aménager délivrés et travaux de viabilisation en cours ou réalisé, permis délivrés...) ont été rassemblés afin d'unifier les zonages à l'échelle de chaque commune et de l'ensemble du territoire.

Sur ces secteurs, les règles d'implantation ont été assouplies afin de favoriser la densification.

En effet, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont simplifiées et les nouvelles constructions devront respecter les implantations des constructions voisines. Ainsi, il n'est plus imposé, comme dans la plupart des documents d'urbanisme antérieurs, de recul important des constructions par rapport à la majorité des voiries, sauf dans des cas particuliers, pour un souci de sécurité ou dans le cas de certaines voies plus importantes.

Dans le même esprit, les prospects par rapport aux limites séparatives ont été généralement ramenés à 3 mètres minimum (et non 4 mètres comme dans la majorité des POS et PLU antérieurs).

Afin de favoriser le phénomène BIMBY (Build In My Back Yard) ou en d'autres mots la densification par division parcellaire, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Ainsi, en fonction de la configuration des parcelles, de leur superficie, du raccordement aux réseaux et de la topographie, des possibilités de bâtir de nouvelles constructions sur des parcelles déjà occupées de façon à densifier le tissu urbain sont ouvertes, grâce au règlement écrit des zones U et AU.

Ainsi, même si actuellement au vu de la connaissance du service instructeur, ce type de construction en densification du tissu urbanisé est loin d'être une habitude, la mise en place de ces nouvelles règles peut inciter certains habitants à diviser leur terrain.

Dans certains POS encore en vigueur, et même certains PLU relativement récents, on trouvait des règles de coefficients d'emprise au sol maximales qui pouvaient s'avérer être des freins à l'évolution du bâti et à la densification. Là aussi, l'harmonisation et l'assouplissement des règles aura un effet bénéfique sur les possibilités ouvertes pour des extensions du bâti.

En matière de densification, les élus ont souhaité inscrire un **objectif moyen de 17 logements à l'hectares dans les zones à urbaniser**, ce qui se traduit dans l'ensemble des OAP sectorielles avec un nombre moyen de logements attendus dans chaque zone. On rappelle que les OAP s'appliquent en termes de compatibilité.

Cela constitue un élément important en matière de disposition pour favoriser la densification étant donné que jusque-là, dans l'ensemble des documents d'urbanisme des communes, il n'existait aucune règle de densité. La densité moyenne calculée sur l'ensemble des périmètres de 150 m autour des dents creuses, utilisés pour l'analyse de la capacité de densification dans le cahier 2, est de 14 logements à l'hectare. Aussi, la volonté des élus de définir une densité moyenne pour les zones AU de 17 logements à l'hectare correspond également à une densification par rapport aux tissus urbains existants.

Afin de guider et d'encadrer l'aménagement sur certains secteurs déjà en zone U, et d'y appliquer cette densité de 17 logements à l'hectare, dans le but de densifier, quelques OAP ont été définies dans certains cas sur des dents creuses (comme à Dorres, Estavar et Ur).

On peut ajouter qu'aucune règle quantitative n'a été mise en place en ce qui concerne la réalisation des voiries des zones à urbaniser afin que celles-ci soient adaptées effectivement à chaque projet et ne soient pas surdimensionnées.

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE AVEC LE PADD

Avec le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), servent de cadre au projet de territoire, qu'elles déclinent de façon détaillée soit sur l'ensemble du territoire pour les OAP thématiques, soit sur un secteur donné pour les OAP sectorielles. Elles sont encadrées par les articles L151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17. »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Ainsi, les choix retenus sont issus de :

- La nécessité réglementaire de préciser les orientations du PADD sur certaines thématiques particulières comme l'équipement commercial et artisanal et les UTN, le territoire n'étant pas couvert par un SCOT approuvé et étant concerné en totalité par l'application de la loi Montagne ;
- Le souhait d'accompagner la réalisation des projets d'urbanisation sur les secteurs d'extension en donnant toutefois un cadre assez souple afin de ne pas remettre en cause la réalisation des opérations d'urbanisme.

Les réunions et ateliers de travail menés sur la durée d'étude avec l'ensemble des communes ont permis de préciser les projets d'UTN par exemple, afin de prendre en compte de « vrais » projets et non de simples idées.

En effet, jusqu'alors, les documents d'urbanisme antérieurs prévoyaient de vastes zones en attendant que d'éventuels projets se présentent et beaucoup de pédagogie a été nécessaire pour que le PLUI reflète la réalité de projets assez avancés pour permettre leur intégration au zonage et donc fassent l'objet d'OAP.

En ce qui concerne les OAP sectorielles, elles ont été définies après avoir déterminé quels secteurs seraient maintenus en zone constructible et après avoir analysé leur raccordement effectif aux réseaux existants (cf : Annexes sanitaires). Ainsi, au regard de la configuration et de la localisation de certaines parcelles, celles-ci ont été conservées ou classées en zone U, et ne sont donc pas concernées par des OAP.

En revanche, les secteurs les plus vastes et ceux qui revêtent une importance stratégique pour l'urbanisation sont concernés par des OAP.

On peut citer par exemple des secteurs situés en entrée de villages pour lesquels l'encadrement par une OAP permettra de mieux prendre en compte le cadre paysager et la préservation de celui-ci, et d'orienter l'urbanisation afin qu'elle prenne appui sur le socle existant sans le mettre à mal.

Ainsi, le PLUI identifie sur son territoire 2 OAP thématiques :

- L'OAP thématique « Équipement commercial et artisanal » ;
- L'OAP thématique « UTN locale » déclinée sur 5 communes : Err, Osséja, Palau de Cerdagne, Porta, Targassonne (cf. : OAP thématiques).

23 OAP concernant 28 secteurs situés en 1AU, 1AUE, 1AUEc, UAc, UB et 2AU sur 15 communes, s'appliquant ainsi sur des zones urbaines ou à urbaniser ouvertes et prévoyant certaines fois la cohérence avec les zones 2AU bloquées limitrophes :

- L'OAP sectorielle « Los Majans » à Angoustrine Villeneuve des Escaldes ;
- L'OAP sectorielle « Fêche de la Poujade / Les Planès » à Bourg-Madame ;
- L'OAP sectorielle « Els Clots » à Bourg-Madame / Caldégas ;
- L'OAP sectorielle « du Puig » à Dorres ;
- L'OAP sectorielle « des Escaldes » à Dorres ;
- L'OAP sectorielle « Tourrigueilles » à Égat ;
- L'OAP sectorielle « Prats d'Amunt » à Égat ;
- L'OAP sectorielle « Ribereta » à Err ;
- L'OAP sectorielle « Agullons » à Err ;

- L'OAP sectorielle « ZAE du sègre » à Err et Saillagouse ;
- L'OAP sectorielle « L'Estagoue » à Estavar ;
- L'OAP sectorielle « Rossignols » à Estavar ;
- L'OAP sectorielle « Pla Latour » à Latour de Carol ;
- L'OAP sectorielle « Rohet » à Llo ;
- L'OAP sectorielle « Els Pallers » à Osséja ;
- L'OAP sectorielle « Sardane » à Palau de Cerdagne ;
- L'OAP sectorielle « Montarrou » à Porta ;
- L'OAP sectorielle « Darré la Gleysi » à Saillagouse ;
- L'OAP sectorielle « Route de Llo » à Saillagouse ;
- L'OAP sectorielle « Colome – Coste Nord » à Targasonne ;
- L'OAP sectorielle « Brangoli » à Ur ;
- L'OAP sectorielle « Entrée de ville » à Ur ;
- L'OAP sectorielle « La Sargantane » à Valcebollère.

On peut y ajouter les OAP sectorielles concernant les UTN qui sont classées en zone 1AUL pour les extensions de camping et les secteurs d'HLL du Puigmal (1AULa), et en secteur 1AUa et UB pour le projet Porte de France.

1 LES OAP THÉMATIQUES

1.1 L'OAP « ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL »

En réponse aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'équipement commercial et artisanal, à la localisation préférentielle des commerces ainsi qu'aux orientations générales du PADD, la présente OAP vise à :

- conforter et développer les commerces et activités du territoire dans des secteurs définis ;
- diversifier l'offre commerciale ainsi que les supports de vente (marché itinérants, distributeur automatique, etc.) ;
- limiter les déplacements motorisés au profit des modes doux (implantation en centre-ville ou création de cheminements doux de liaison (OG1)) ;
- préserver les commerces de proximité des centralités urbaines contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'animation de quartier ;
- favoriser l'insertion des nouvelles constructions au sein des zones d'activités notamment par l'utilisation de matériaux traditionnels, l'intégration des enseignes au milieu environnant et le traitement paysager ;
- limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles en ne créant aucune nouvelle zone d'activités (traduction de l'OG 5 du PADD, mais aussi les OG 8 et 9) mais en prévoyant l'extension des zones déjà existantes, tout comme par le réinvestissement de surfaces vacantes, le comblement des dents creuses dans la mesure du possible et l'optimisation de l'utilisation des surfaces imperméabilisées (parking mutualisé par exemple) ;

- encourager le développement des énergies renouvelables (OG 6) ainsi que la mise en œuvre de mesures économes en énergie ;
- prendre en compte les risques ainsi que la gestion des eaux pluviales dans les partis d'aménagement.

Elle permet surtout de mettre en œuvre en priorité les orientations générales 2, 3, 10, 11 et 12 du PADD en matière de potentiel d'accueil de qualité pour les activités économiques, de pérennisation des piliers de l'économie cerdane, de confortement des 3 pôles ainsi que de développement harmonieux de chaque commune et de l'offre commerciale.

1.2 L'OAP « UNITÉS TOURISTIQUES NOUVELLES LOCALES »

1.2.1 L'OAP « UTN locale d'Err »

Située sur la commune d'Err, la présente OAP thématique prévoit la réalisation d'un projet d'unité touristique nouvelle en reconversion de l'ancienne station de ski du Puigmal, permettant de répondre à diverses orientations générales du PADD.

Effectivement, les porteurs de projets envisagent la création d'un « parc de loisir d'altitude » où seraient proposées un panel d'activités de plein air ludiques et sportives, accompagnées d'hébergements touristiques, pour un fonctionnement « 4 saisons », participant ainsi à la valorisation du patrimoine naturel cerdan ainsi qu'au maintien d'activités économiques sur le territoire.

Cette OAP s'inscrit bien dans la traduction des OG 3 et 12 du PADD, mais aussi des OG 1, 8 et 9 grâce à l'organisation et la gestion des activités de pleine nature et touristiques sur les secteurs naturels environnementaux concernés.

Par ailleurs, la réhabilitation des principaux équipements et locaux existants, tels que plusieurs télésièges ou encore d'anciens refuges permettra également de traduire le souhait de réinvestir les locaux et sites abandonnés.

On note également le projet de réhabilitation du centre de vacances UDSIS qui sera modernisé (projet « d'Auberge 2.0 ») et qui fera l'objet d'une extension afin de renforcer et de qualifier l'offre en hébergement touristique.

Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par la commune d'Err et accompagné par la Communauté de communes début 2019, l'équipementier « Rossignol » a été retenu pour son concept « outdoor expériences ».

Le projet consiste au développement d'une destination 100% destinée aux touristes sportifs ayant pour objectifs :

- D'attirer des touristes sportifs toute l'année, qui vont consommer sur le territoire
- Une offre permanente, complémentaire aux événements sportifs
- De transformer le sport en vecteur de développement économique & touristique

Le tout dans une optique « montagne douce », respectant l'environnement.

L'équipementier propose ainsi :

- Des parcours balisés, sécurisés, permanents
- Des services dédiés aux sportifs (base d'accueil, prêt/location de matériels, etc)
- Des prestataires partenaires,
- Un agenda de courses et stages.

4 sports sont identifiés avec la prévision de mettre en place à l'horizon 2020-2021 en plusieurs étapes : 12 pistes de trail running, 2 itinéraires de ski de randonnée, 8 parcours de VTT- VAE et 5 parcours de marche nordique. Ces parcours seront diversifiés en termes de difficultés (distance et dénivelé) afin de répondre aux besoins des débutants comme des sportifs confirmés avec des niveaux identifiés (vert, bleu, rouge, noir).

La volonté est de commencer à mettre en place quelques parcours de chaque sport au départ de Cotzé dès cet hiver 2019-2020, afin d'amorcer l'activité, en commençant par la sécurisation des lieux et l'habillage des bâtiments existants sur le site.

Les utilisateurs du site pourront obtenir un accompagnement via l'accès aux applications mobile dédiées (« R Bikes », « Station de Trail » ...) pour un guidage GPS vocal sur les parcours, des informations pratiques avec un fonctionnement hors réseau ; et au site web permettant de préparer sa sortie sportive.

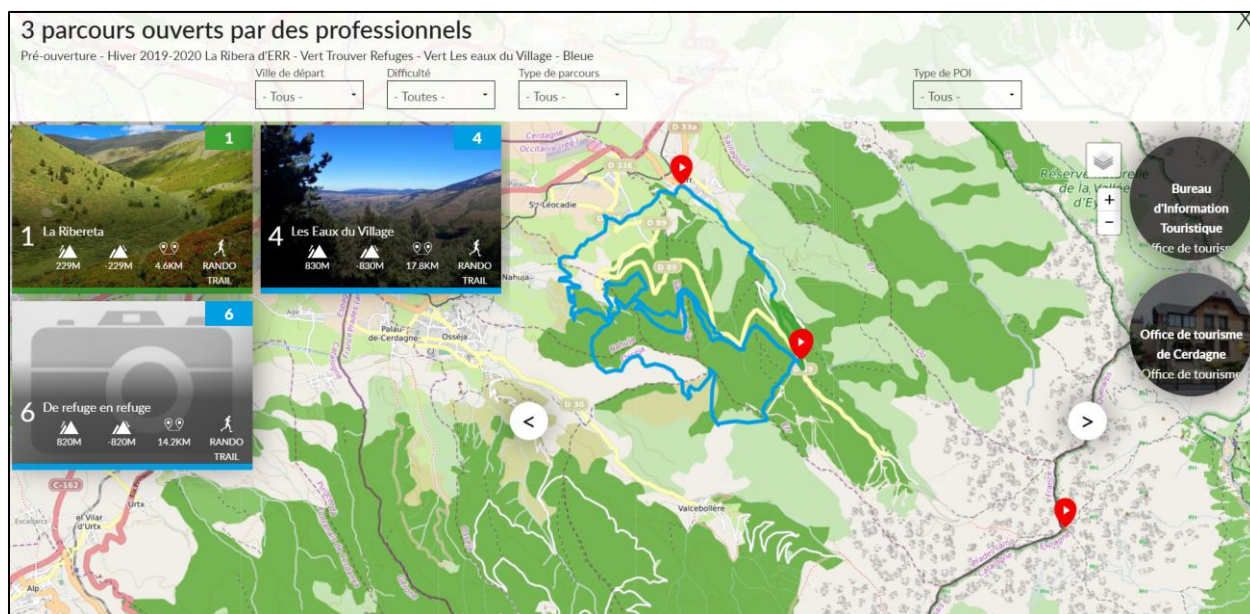


Figure 11 : Extrait du site internet présentant les parcours du Puigmal. Source : <https://stationdetrail.com/fr/stations/puigmal-pyrenees-cerdagne/parcours>

Le centre UDSIS de Cotzé doit servir de base de départ et de lieu d'accueil du public dans un premier temps, étant déjà équipé en cuisines, il pourra assurer une restauration de type « snacking » sur le site. Sa transformation en Auberge 2.0 et son extension permettra d'assurer sa pérennisation.

Le centre UDSIS dépend du Conseil Départemental et il faut souligner la création en cours par ce même CD66 d'un Syndicat des Stations de Montagne, qui sera à même de participer au financement des équipements sur le site du Puigmal, notamment dans le cadre du projet de remise en service de certaines remontées mécaniques.

En termes de constructions, les seules envisagées sont les hébergements insolites qui seront répartis sur 4 petits secteurs et l'extension du centre UDSIS existant. Aucune autre construction n'est envisagée sur le site.

Ces implantations seront réalisées en respectant l'environnement, notamment en matière d'eau potable et d'assainissement puisque les secteurs dédiés à des hébergements insolites ne seront pas raccordés aux réseaux afin de ne pas dénaturer les lieux avec de gros travaux (toilettes sèches...). Le centre UDSIS quant à lui bénéficie déjà du raccordement.

Les retombées économiques attendues sont dans un premier temps envisagées en termes de gain d'activité pour les loueurs de ski, ou de VTT – VAE, pour les guides, pour les hébergements touristiques et les commerces existants ; mais aussi en termes d'emploi direct puisque la

Communauté de communes vient d'embaucher 1 personne sur la thématique sport / développement en accompagnement de ce projet notamment.

L'enjeu primordial de ce projet est la réhabilitation d'une friche touristique et l'encadrement, la sécurisation et la gestion des usages et des habitudes des promeneurs et des sportifs au sein de ces espaces naturels.

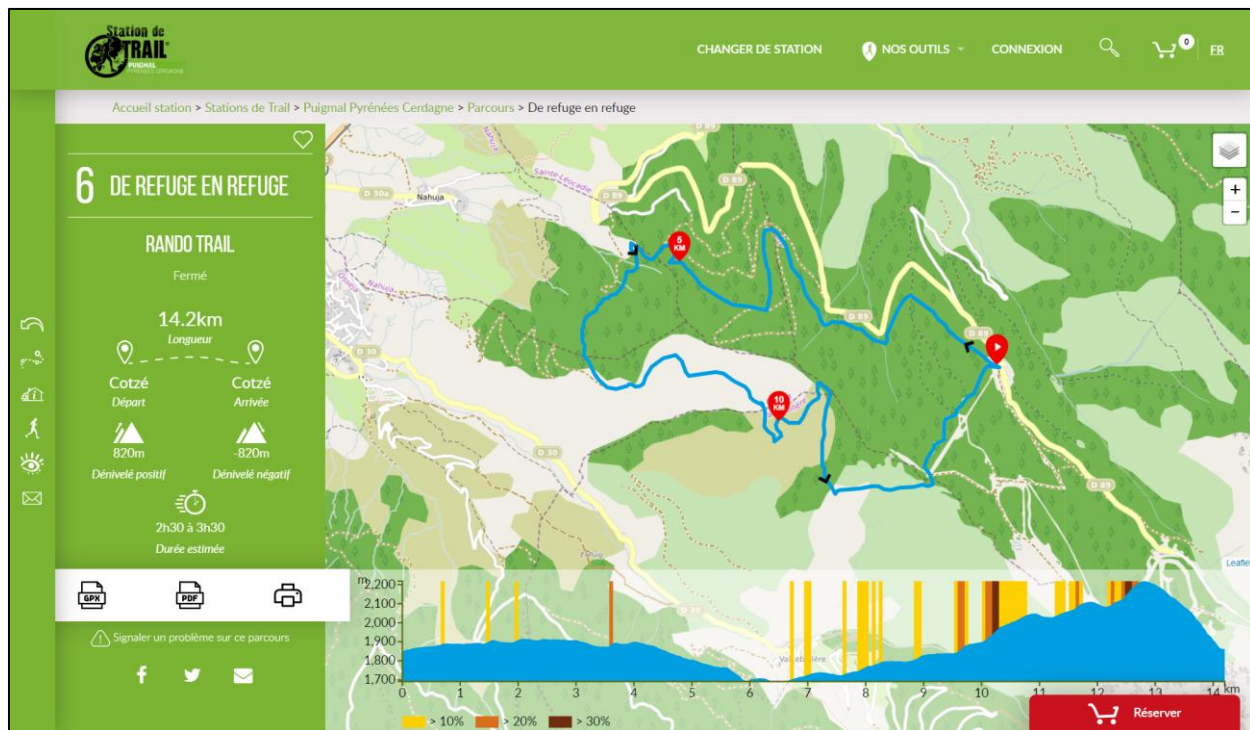


Figure 12 : Extrait du site internet présentant les parcours du Puigmal. Source : <https://stationdetrail.com/fr/stations/puigmal-pyrenees-cerdagne/parcours/de-refuge-en-refuge>

1.2.2 L'OAP « UTN locale d'Osséja »

Cette OAP, en réponse aux orientations générales du PADD, décline les axes du PADD, tels que le développement de l'immobilier de loisir et l'offre touristique « 4 saisons », permettant d'assurer le maintien de l'économie locale, tout en proposant une urbanisation limitée et respectueuse des terres agricoles et naturelles du territoire.

En effet, la localisation de cette UTN insérée entre 2 secteurs déjà occupés par des campings et PRL permet de ne pas consommer de terres en extension de l'urbanisation en dehors de la tache urbaine.

Elle comprend en outre des orientations et principes d'aménagement participant à la préservation du patrimoine naturel cerdan, des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité comme en témoigne le maintien et la conservation des haies bocagères.

1.2.3 L'OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne »

Située en continuité immédiate du camping existant, l'OAP présente sur la commune de Palau de Cerdagne traduit également diverses volontés intercommunales, issues du PADD du PLUI.

Le développement de l'offre touristique « 4 saisons », en lien avec la pérennisation de l'économie locale, constitue en effet un enjeu fort du PADD, auquel l'OAP permet de répondre grâce à l'installation de nouvelles infrastructures d'hébergements et une diversification de son offre d'équipements (complexe de loisirs, salle de réunion, etc.).

Elle prévoit en outre le renforcement des clôtures végétales ainsi que la remise en état du canal d'irrigation existant, permettant de participer à la valorisation du patrimoine naturel et architectural cerdan ainsi qu'au maintien de la biodiversité et à l'insertion paysagère du projet au sein des grands paysages (OG 8, 9 et 14).

L'utilisation des énergies renouvelables est, de plus, envisagée par le porteur de projet pour le chauffage des sanitaires en réponse à l'OG n°6 du PADD.

L'extension de ce camping a été prévue vers le sud plutôt que vers le nord afin de préserver la haie bocagère qui en forme la limite mais également pour ne pas se rapprocher de la rivière et du risque d'inondation.

1.2.4 L'OAP « UTN locale de Porta »

La présente OAP comprend des dispositions permettant de développer l'offre d'accueil touristique « 4 saisons » en lien avec le Pas de la Case, ses commerces très attractifs de l'autre côté de la frontière andorrane, et ses stations de skis proches.

Elle identifie en effet une zone où pourront être créés des hébergements touristiques en lien direct avec le secteur déjà existant, accueillant des commerces et activités, et constituant à la fois l'entrée sur le territoire de la Communauté de communes et sur le territoire français.

Sur cette zone, dans le cadre de l'UTN, seront construits un hôtel et une ou plusieurs résidences de tourisme lesquelles déclinent et permettent de mettre en œuvre les différentes orientations générales du PADD.

La prise en compte des risques, des écoulements pluviaux, de l'insertion paysagère des constructions projetées ainsi que la préservation des espaces naturels sensibles, fait également l'objet de réflexions traduites au travers de principes d'aménagement de l'OAP, comme par exemple la considération de la topographie pour l'implantation des bâtiments, ou l'utilisation de matériaux locaux.

Ce projet immobilier n'a rien à voir avec l'ancien projet totalement abandonné puisque la superficie de la zone a été réduite de plus de 94 % pour ne se développer que sur 2,54 ha.

L'OAP est prévue sur un secteur plus large de façon à bien prendre en compte les bâtiments existants et les autres secteurs limitrophes prévus pour du stationnement mais aussi pour la construction d'une boulangerie (projet accompagné par la commune) et pour des logements permanents. Ces logements pourront accueillir en partie les personnes qui trouveront un emploi dans les structures d'hébergement hôtelier et les résidences envisagées sur le site puisqu'environ 40 emplois directs seront potentiellement créés. Le nombre d'emplois indirects reste quant à lui difficile à quantifier mais il est probablement de l'ordre d'une trentaine d'emplois supplémentaires.

La création de cette UTN est très importante pour la commune qui s'est trouvée en grande difficultés, notamment financière, à la suite des déboires juridiques qui ont entouré l'ancien projet, et qui pourrait, grâce à cette opération, bénéficier de retombées économiques. Les différentes taxes afférentes à la réalisation de la surface de plancher prévue sur le secteur, à savoir, la taxe d'aménagement, la taxe d'habitation ou la taxe sur le foncier bâti, pourront apporter un nouveau souffle, non seulement à la commune, mais aussi aux autres collectivités territoriales bénéficiaires.

L'implantation de cet ensemble immobilier, des stationnements et de la boulangerie permettront à la commune et à la Communauté de communes de profiter enfin de la position transfrontalière de ce secteur et de capter une partie du flux des touristes et acheteurs traversant le territoire pour se rendre au Pas de la Case.

1.2.5 L'OAP « UTN locale de Targasonne »

L'OAP thématique de Targasonne vise à l'extension du camping existant afin de permettre la diversification de son offre d'hébergement touristique ainsi que l'amélioration du cadre de vie de ses vacanciers, le tout en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement de l'accueil « 4 saisons ».

Les aménagements projetés permettront également de participer à la valorisation du patrimoine naturel cerdan ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité, notamment à travers la protection des haies bocagères et de la zone boisée rocheuse limitrophe.

1.3 LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Elle est détaillée dans les tableaux suivants.

Résolutions du PADD	Orientations générales du PADD	Cohérence OAP - PADD
Résolution 1 : S' appuyer sur les ressources du territoire pour améliorer l' attractivité et diversifier l' économie	Orientations générales 1 Veiller à l'amélioration de l'accessibilité globale au territoire et améliorer les mobilités internes en participant à la maîtrise des temps de déplacement	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Permet l'installation de nouveaux commerces dans les centralités urbaines et assure le maintien et le développement des commerces existants dans l'objectif de minimiser les déplacements motorisés. - Promeut le développement des cheminements doux entre les zones habitées et les zones d'activités ainsi qu'au sein de celles-ci. OAP « UTN locale d'Err » - Prévoit la mise en place d'une navette interne au projet de l'OAP permettant de relier le parking de Cotzé au futur ascenseur valléen (ancien télésiège réhabilité) afin de minimiser les déplacements motorisés sur site et améliorer l'accessibilité aux équipements sportifs et résidentiels de loisir. - Prévoit également la création d'itinéraires de randonnées, raquette et VTT. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne » - Prévoit le dévoiement du chemin existant afin d'assurer la continuité du réseau routier ainsi que l'accessibilité aux engins agricoles.

		OAP « UTN locale de Porta » - Envisage l'aménagement de la rive Ouest de l'Ariège afin de faciliter le départ de la piste de haute-randonnée.
	Orientation générale 2 Maintenir un potentiel d'accueil de qualité pour des activités économiques	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Favorise l'accueil de nouveaux commerces et assure le maintien de ceux existants dans les centralités afin de contribuer à l'attractivité du territoire ainsi qu'à l'animation des quartiers, sous réserve que les activités soient compatibles avec la destination principale de la zone. - Permet de poursuivre l'aménagement des zones d'activités, notamment au sein des secteurs préférentiellement définis - Définit les zones d'activités existantes et leurs extensions comme site d'accueil préférentiel pour les commerces d'importance OAP « UTN locale d'Err » - Prévoit la reconversion de l'ancienne station de ski du Puigmal pour accueillir de nouvelles activités de pleine nature OAP « UTN locale de Porta » - Prévoit la création de plusieurs dizaines d'emplois directs et indirects dans le cadre du projet « Porte de France » - Permet de compléter l'aménagement du secteur existant mixte (habitat, services, commerces) dans l'objectif de réduire l'utilisation des véhicules motorisés et permettant de répondre à la demande (restauration et magasin de location de ski par exemple).
	Orientation générale 3 Rechercher la pérennisation des piliers de l'économie cerdane	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Permet de diversifier l'offre commerciale ainsi que les supports de distribution (distributeur automatique, marché itinérant, etc.). - Permet le changement de destination et la réhabilitation de locaux vacants pour les activités commerciales. OAP « UTN locale d'Err » - Propose le développement d'une activité touristique « 4 saisons » participant à la découverte des paysages cerdans ainsi qu'au maintien de l'économie locale.

		OAP « UTN locale d'Osséja » - Permet le développement de l'offre d'accueil pour assurer l'ouverture du camping à l'année participant ainsi à l'accueil touristique « 4 saisons » et au maintien de l'économie locale. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne » - Permet la mise en place de nouveaux hébergements touristiques adaptés au climat cerdan permettant une ouverture annuelle du camping et participant ainsi à favoriser l'offre « 4 saisons ». OAP « UTN locale de Porta » - Permet le développement d'un complexe immobilier de loisirs participant à la diversification de l'offre et permettant l'accueil des vacanciers en toute saison. - Création de logements permanents destinés aux habitants susceptibles de travailler dans les structures du pôle touristique adjacent. OAP « UTN locale de Targasonne » - Permet l'augmentation de la capacité d'accueil « 4 saisons » assurant le maintien de l'économie locale annuellement ainsi que la diversification de l'immobilier de loisirs.
	Orientation générale 4 Favoriser la connexion numérique et la couverture mobile et améliorer ainsi l'accès aux nouvelles technologies	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Encourage le développement du numérique et notamment le déploiement de la fibre optique afin d'améliorer l'attractivité du territoire pour les entreprises en affirmant les zones d'activités comme lieux d'accueil des équipements commerciaux d'importance et de toute activité économique OAP « UTN locale d'Err » - Permettra le développement de l'utilisation du numérique à travers la réhabilitation du centre UDSIS en « auberge 2.0 ». OAP « UTN locale d'Osséja » - Prévoit le développement d'une salle commune avec accès wifi pour les vacanciers. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne »

		- Propose la création d'une salle multi-usage connectée. OAP « UTN locale de Porta » - Prévoit des accès Internet au sein des établissements projetés.
	Orientation générale 5 Prendre en compte l'espace agricole comme la zone d'activités de l'agriculture	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Promeut la mobilisation des locaux vacants et comblement des dents creuses. - Permet la mutualisation des espaces de stationnement. OAP « UTN locale d'Err » - Limite l'impact sur l'espace agricole du fait de la réutilisation d'équipements existants sur un périmètre déjà partiellement aménagé. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne » - Prend en compte des déplacements agricoles par le dévoiement du chemin existant, en lui assurant un calibrage adapté au passage des engins agricoles. - Prévoit la remise en état du canal d'irrigation. OAP « UTN locale de Porta » - Limite l'impact sur les espaces agricoles, la superficie du projet initial a été considérablement réduite. OAP « UTN locale de Targasonne » - A un faible impact sur les espaces agricoles.
	Orientation générale 6 Poursuivre l'engagement dans la production et l'utilisation des énergies renouvelables	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Promeut la gestion économe de la ressource en eau et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments. - Permet l'installation de panneaux photovoltaïques, en particulier sur la ZAE de la gare internationale. OAP « UTN locale d'Osséja » - Précise l'engagement du camping dans une démarche éco-responsable. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne »

		- Prévoit l'utilisation de l'énergie solaire pour le chauffage des sanitaires.
Résolution 2 : Valoriser le cadre de vie, le patrimoine naturel et architectural vers une identité cerdane reconnue	Orientation générale 7 Valoriser le caractère architectural traditionnel au sein des centres anciens et préserver la typicité des mas, fermes et hameaux	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Préconise l'harmonisation des nouvelles constructions avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent et l'utilisation de matériaux traditionnels. - Recommande des enseignes commerciales qui s'intègrent avec l'environnement alentour et les constructions existantes. OAP « UTN locale d'Osséja » - Prévoit une extension en continuité de l'existant permettant de limiter l'impact visuel sur les paysages. OAP « UTN locale de Porta » - Préconise l'utilisation de matériaux traditionnels. - Prévoit une intégration des constructions au sein des paysages avec une adaptation à la topographie particulière des lieux. OAP « UTN locale de Targasonne » - Prévoit l'intégration des constructions au sein des paysages.
	Orientation générale 8 Préserver le patrimoine cerdan, grand ou petit, paysager, végétal ou architectural	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Préconise la plantation des espaces de stationnement, la dissimulation des zones de stockage, le traitement paysager des franges urbaines, une signalétique commune et intégrée, des noues paysagères, des espaces libres préférentiellement paysagés ou laissés en pleine terre. OAP « UTN locale d'Err » - Prévoit l'intégration des nouvelles constructions au sein du grand paysage du Puigmal et hors du site Natura 2000 proche. OAP « UTN locale d'Osséja » - Prévoit une insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions par le biais de

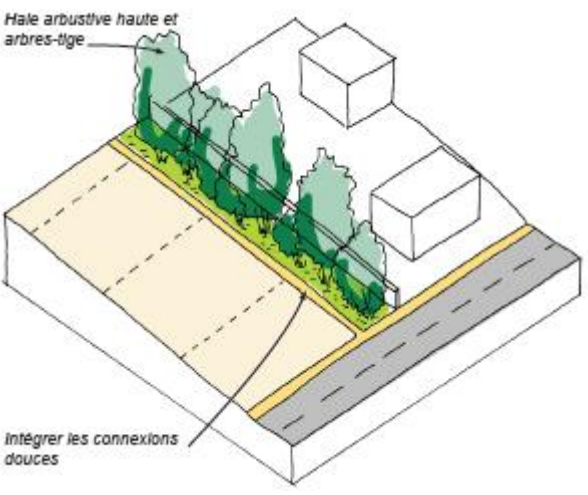
		prescriptions particulières : hauteurs, couleurs et végétalisation. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne » - Prévoit le renforcement des clôtures végétales permettant de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur les grands paysages. - Prévoit la remise en état de l'ancien canal d'irrigation contribuant à la préservation du patrimoine cerdan. OAP « UTN locale de Porta » - Comprend des prescriptions particulières limitant la hauteur des bâtiments (préservation des cônes de vue sur les crêtes montagnardes) et adaptation de ces derniers à la topographie (pente notamment) pour une meilleure insertion paysagère. - Prévoit la création de parkings intérieurs pour limiter l'imperméabilisation des sols. OAP « UTN locale de Targasonne » - Prend en compte la préservation des haies bocagères permettant de créer une interface entre le camping et le milieu naturel.
	Orientation générale 9 Assurer la préservation des continuités écologiques aquatiques et terrestres et des réservoirs de biodiversité	OAP « UTN locale d'Err » - Permet la préservation des formations végétales et des éléments du réseau hydrographique. - Permet l'encadrement et la gestion du public et donc la préservation des espaces naturels. OAP « UTN locale d'Osséja » - Assure la préservation des haies bocagères existantes à l'interface avec le milieu naturel. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne » - Assure la préservation et le renforcement des clôtures végétales assurant l'interface avec le milieu agricole et naturel. OAP « UTN locale de Porta » - Définit l'emprise réduite du projet dans le but d'éviter les secteurs à forts enjeux environnementaux.

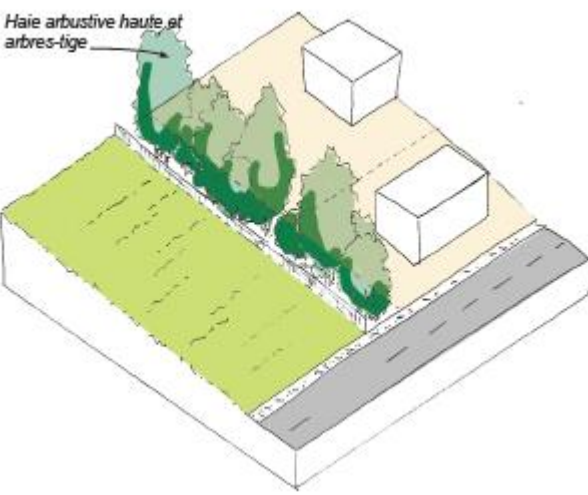
Résolution 3 : Encadrer et organiser un développement équilibré du territoire pour assurer la vitalité de chaque commune au sein des 4 bassins de vie		- Prévoit la création de zones boisées d'essences locales. OAP « UTN locale de Targassonne » - Prévoit la préservation des haies bocagères participant aux maintiens des continuités écologiques. - Assure la préservation de la zone rocheuse et boisée en continuité du camping.
	Orientation générale 10 Conforter les 3 pôles de proximité et assurer à chaque commune un développement harmonieux	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Permet une gestion économe de l'espace puisqu'aucune zone nouvelle n'est créée dans le PLUI. OAP « UTN locales » - Maîtrise de la consommation d'espace avec la création de seulement 5 UTN sur le territoire sur des superficies limitées.
	Orientation générale 11 Encourager le confortement de l'offre commerciale	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Permet de renforcer l'offre commerciale existante et de diversifier les activités commerciales. - Assure la préservation et le développement de l'offre commerciale de proximité, notamment dans les centralités urbaines et par la préservation des linéaires commerciaux identifiés.
	Orientation générale 12 Améliorer et compléter l'offre en équipements publics et services à la population	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Permet la création de commerces de proximité multi-services participant à la diversification des services. OAP « UTN locale d'Err » - Permet de compléter l'offre en équipement de loisirs.
	Orientation générale 13 Prendre en compte les risques de toute nature	OAP « Équipement commercial et artisanal » - Les zones d'activités sont situées en dehors des zones à risque.

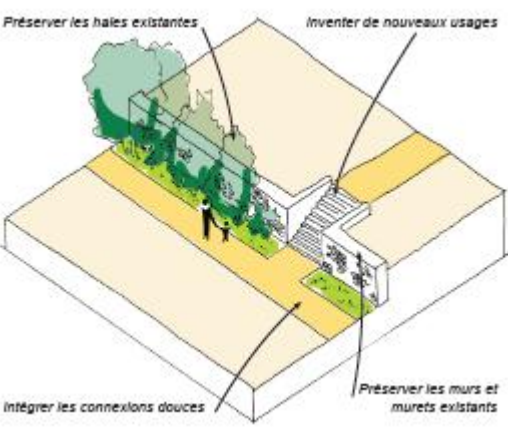
		- Le ruissellement pluvial sera pris en compte dans les partis d'aménagement des extensions des zones. - Permet de limiter l'imperméabilisation des sols par la possibilité de mutualisation du stationnement. OAP « UTN locale » - Développement de tous les secteurs d'UTN hors des zones à risques et les projets prendront en compte l'imperméabilisation des sols permettant de limiter les écoulements pluviaux. OAP « UTN locale de Porta » - Prévoit la création de parkings souterrains permettant de limiter l'imperméabilisation des sols de et de réduire le ruissellement.
	Orientation générale 14 Contribuer à optimiser la gestion de la ressource en eau	Pour les 2 OAP thématiques : - Prévoient la connexion de tous les projets aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants et de capacité suffisante. OAP « UTN locale de Palau de Cerdagne » - Prévoit la remise en état et entretien du canal d'irrigation. OAP « UTN locale de Porta » - Prévoit la connexion aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants sur le territoire andorran limitrophe.

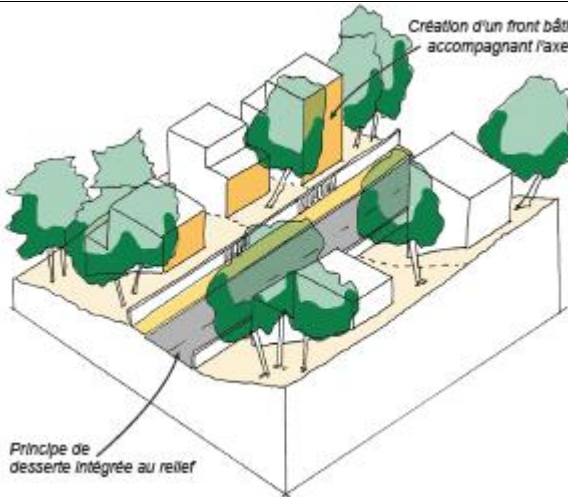
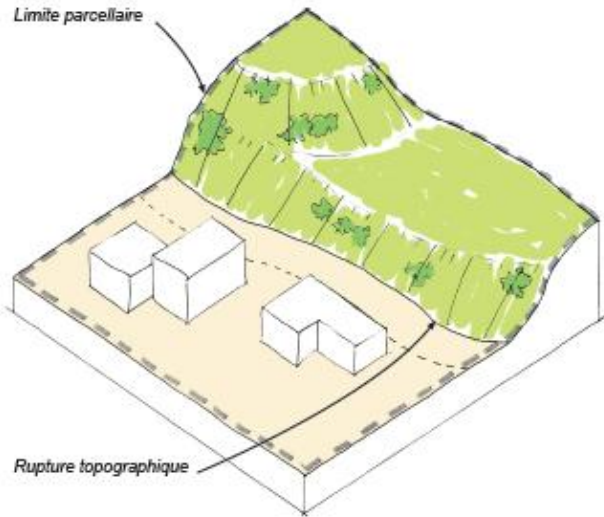
2 LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles concernent principalement l'ensemble des zones 1AU ouvertes à l'urbanisation (et certaines zones UA – UB et 2AU pour la cohérence des quartiers) et comprennent des prescriptions particulières sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun et la desserte des terrains par les voies et réseaux, comme imposé par l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Résolutions du PADD	Orientations générales du PADD	Cohérence OAP - PADD
Résolution 1 : S' appuyer sur les ressources du territoire pour améliorer l' attractivité et diversifier l' économie	Orientation générale 1 Veiller à l'amélioration de l'accessibilité globale au territoire et améliorer les mobilités internes en participant à la maîtrise des temps de déplacement	- Principes de desserte par les voies futures prenant en compte la topographie particulière des lieux et les conditions climatiques. - Localisation préférentielle de points de desserte par les transports en commun pour certaines zones propices ou connectées à des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. - Aménagement d'intersections sécurisées pour une meilleure desserte des quartiers et connexion au reste du village. - Localisation d'aires potentielles de mutualisation du stationnement. - Proposition de création cheminements doux et de liaisons douces inter quartier ou intégration des cheminements doux aux voies de desserte. 
	Orientation générale 2 Maintenir un potentiel d'accueil de qualité pour des activités économiques	- Mixité des fonctions possible dans toutes les zones (hors secteurs UTN destinés aux campings, PRL et HLL). - 2 OAP dédiées à l'aménagement de l'extension de 2 zones d'activités sur Égat et Err-Saillagouse pour permettre l'accueil de nouvelles activités dans de bonnes conditions.
	Orientation générale 3 Rechercher la pérennisation des piliers de l'économie cerdane	- Accueil touristique pris en compte dans les OAP UTN, - Mixité fonctionnelle possible dans tous les secteurs (hors secteurs campings et HLL), avec une localisation préférentielle dans certaines OAP. - Transition douce avec les espaces agricoles avec la préservation des haies bocagères et la création des lisières arborées.

Résolution 2 : Valoriser le cadre de vie, le patrimoine naturel et architectural vers une identité cerdane reconnue	Orientation générale 4 Favoriser la connexion numérique et la couverture mobile et améliorer ainsi l'accès aux nouvelles technologies	- Localisation des nouvelles zones en continuité de l'existant pour créer un contexte favorable au développement des réseaux numériques. - La densité prônée dans les nouvelles zones va dans le même sens.
	Orientation générale 5 Prendre en compte l'espace agricole comme la zone d'activités de l'agriculture	- Gestion économe de l'espace dans la définition des zones avec effectivement une logique de moindre impact sur l'espace agricole. - Les OAP des secteurs localisés en limite de l'espace agricole comprennent des prescriptions soit de préservation des haies bocagères assurant la limite des secteurs, soit de création d'une lisière arborée.  - Prise en compte des canaux d'irrigation existants par un recul inscrit dans les OAP.
	Orientation générale 6 Poursuivre l'engagement dans la production et l'utilisation des énergies renouvelables	- Le développement des énergies renouvelables en toiture est possible dans les zones à urbaniser. - Les OAP proposent des schémas prenant en compte une implantation optimale des constructions par rapport au soleil.
	Orientation générale 7 Valoriser le caractère architectural traditionnel au sein des centres anciens et préserver la typicité des mas, fermes et hameaux	- 1 seul « hameau » défini comme un groupe de constructions traditionnelles est le support d'une zone 1AU et donc d'une OAP qui permet d'encadrer l'évolution de celui-ci en matière d'insertion paysagère notamment (Rohet à Llo). - Traitement qualitatif de l'interface axes / espaces privatifs (gestion harmonieuse des clôtures). - Préservation de la majorité des murets et des terrasses des secteurs concernés, adaptation

		des usages sans destruction du cadre paysager existant.  - Préservation des silhouettes villageoises / ouvertures visuelles d'entrée de ville ou de zone. - Traitement végétal de l'interface avec la zone agricole ou naturelle. - Appui et liaison des nouveaux secteurs d'urbanisation sur les derniers quartiers ou bâtiments limitrophes. - Respect de la topographie particulière et de l'orientation des constructions existantes. - Mise en place de bandes de recul par rapports aux voies, alignements particuliers en respect des alignements déjà existants dans le secteur concerné.
	Orientation générale 8 Préserver le patrimoine cerdan, grand ou petit, paysager, végétal ou architectural	- Préservation des boisements spécifiques / lisières arborées / haies bocagère relayée dans les OAP. - Préservation des murs, murets et de l'organisation des anciennes terrasses agricoles, supports de l'urbanisation. - Adaptation des nouvelles urbanisations à la topographie marquée de certains secteurs.

		 - Préservation et valorisation des seuils ou ensembles paysagers avec prise en compte de la topographie particulière de certaines zones et de la qualité des espaces concernés.  - Préservation des crêtes rocheuses et des boisements les plus intéressants.
	Orientation générale 9 Assurer la préservation des continuités écologiques aquatiques et terrestres et des réservoirs de biodiversité	- Préservation des haies bocagères, support des continuités écologiques terrestres. - Préservation des canaux d'irrigation, support de continuités aquatiques. - OAP définies sur des secteurs situés en continuité de l'urbanisation existante permettant ainsi de préserver les grandes continuités écologiques.

Résolution 3 : Encadrer et organiser un développement équilibré du territoire pour assurer la vitalité de chaque commune au sein des 4 bassins de vie	Orientation générale 10 Conforter les 3 pôles de proximité et assurer à chaque commune un développement harmonieux	- Indication d'implantations préférentiel du bâti. - Diversification des typologies de logements.
	Orientation générale 11 Encourager le confortement de l'offre commerciale	- Localisation de secteurs potentiels de mixité fonctionnelle.
	Orientation générale 12 Améliorer et compléter l'offre en équipements publics et services à la population	- Réflexion sur la possibilité de desserte en transport en commun et de stationnement. - Intégration des déplacements doux permettant de relier les secteurs d'urbanisation aux équipements existants. - Prévision de secteur potentiel pour des équipements publics.
	Orientation générale 13 Prendre en compte les risques de toute nature	- Localisation des zones en grande majorité hors risque ou concernée en partie par un aléa faible (atlas des zones inondables). - Gestion des eaux pluviales à prévoir dans toutes les zones en fonction de l'imperméabilisation prévue. Les moyens à mettre en œuvre pourront être différents en fonction des cas, de la topographie, de la localisation et les solutions techniques ne sont pas imposées mais suggérées dans la légende commune des OAP.
	Orientation générale 14 Contribuer à optimiser la gestion de la ressource en eau	- Définition des zones en continuité de l'urbanisation et pour certaines au cœur de celle-ci sur des dents creuses pour rentabiliser les réseaux déjà existants et pour limiter les longueurs de réseaux dans un souci d'amélioration de leur performance. - Raccordement de l'ensemble des zones à urbaniser aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants ou à renforcer éventuellement. - Prise en compte des eaux pluviales, stockage et réutilisation dans les projets. - Préservation des canaux d'irrigation dans les OAP.

CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES

1 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui contiennent les règles et prescriptions graphiques destinées à mettre en œuvre le PADD.

Dans le but de traduire les orientations du PADD, différentes dispositions réglementaires proposées par le code de l'Urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLUI (zones, secteurs, prescriptions particulières...) ont été mobilisées opportunément pour mettre en œuvre le projet de territoire.

De nombreuses séances de travail (entretiens individuels avec les communes, commissions urbanisme, réunions de travail...) et des allers-retours incessants avec les élus ont notamment permis de prendre certains arbitrages, de conseiller les élus et de guider ces choix.

L'objectif de la Communauté de Communes est de disposer d'un règlement « accessible » au plus grand nombre, notamment aux élus et aux différents techniciens de la Communauté et des communes ; c'est-à-dire des documents (partie écrite et partie graphique) qui soient les plus lisibles et compréhensibles possibles.

La **simplification** et l'**assouplissement** des règles ont été les maîtres mots de l'ensemble des discussions, notamment avec le service urbanisme de la Communauté de communes, en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour le compte des maires, qui gère les autorisations telles que les permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme en étroite collaboration avec les communes membres.

La volonté des élus dans l'écriture de ce règlement est d'être prescriptifs pour les secteurs représentant le patrimoine architectural cerdan pour en préserver le caractère et les particularités qui en font la richesse, et d'être facilitateurs pour les projets de construction et de « laisser vivre » les zones déjà urbanisées par un assouplissement des règles rendu possible par les évolutions du code de l'Urbanisme.

Les dispositions générales du règlement participent à clarifier la lecture et la compréhension des règles inscrites dans le document. Elles précisent le champ d'application territorial, la portée juridique et la composition du règlement ainsi que les dispositions réglementaires particulières qui s'appliquent sur certains terrains, secteurs ou éléments, quelle que soit la zone à laquelle ils appartiennent.

En respect de la « recodification » récente du code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires qui s'appliquent au sein de chaque zone du PLU intercommunal sont organisées en trois chapitres :

- Les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités. Elles définissent les affectations des sols, les destinations et la nature des constructions qui sont interdites ou autorisées sous conditions dans la zone. Ces règles permettent de définir le caractère de la zone, sa fonction et sa vocation.
- Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Ces règles concernent principalement la volumétrie et les conditions d'implantation des constructions, les toitures, les façades (dont les fermetures et ouvertures), les clôtures et les dispositifs de production d'énergie, le traitement des espaces non bâtis et les conditions de stationnement. Elles permettent ainsi d'assurer l'insertion des constructions et des espaces non bâtis au regard de leur environnement urbain et paysager, en s'inscrivant dans un objectif global de préservation de la qualité de cadre de vie et de développement durable.
- Les dispositions relatives aux équipements et réseaux. Ces règles définissent les conditions de desserte par les voies (accès et voiries), et par les autres réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, réseaux secs).

En matière d'organisation du règlement, les dispositions communes à toutes les zones, relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ainsi qu'aux équipements et réseaux ont été rassemblées dans le titre II et seules les règles particulières sont précisées dans le règlement de chaque zone.

Par ailleurs, au sujet du premier chapitre relatif à la destination et la nature des constructions, il est précisé que la Communauté de Communes, en collaboration avec ses communes membres, n'a pas souhaité fixer de prescriptions réglementaires en matière de mixité sociale. Ce choix est justifié par la volonté politique de ne pas contrarier la réalisation de projets du fait du non-respect ou de l'incapacité à réaliser des logements sociaux, pour des raisons financières ou en raison de difficulté de mobiliser les opérateurs sociaux sur le territoire.

Il est d'ailleurs rappelé que le territoire n'est pas concerné par les obligations réglementaires de production de logements sociaux. Par ailleurs, bien que le diagnostic montre un certain besoin de développer ce parc de logements sur le territoire, les élus ont fait le choix de ne pas imposer un objectif qui pourrait être difficilement réalisable selon les situations.

Les élus ont fait le choix de favoriser la réalisation de lotissements communaux lorsqu'ils ont la maîtrise foncière, solution qui répond à la demande de nombreux habitants du territoire.

Enfin, il faut noter qu'aucune dérogation n'est définie dans le règlement pour les conditions d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour les constructions appartenant à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Ce choix a été fait de ne pas écrire de règles différentes plus contraignantes pour les habitants que pour les collectivités qui devront ainsi faire les mêmes efforts pour créer des bâtiments en harmonie avec les autres constructions et dans le respect du patrimoine cerdan.

2 JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR METTRE EN ŒUVRE LE PADD ET DES DIFFÉRENCES QU'ELLES COMPORTENT, NOTAMMENT SELON QU'ELLES S'APPLIQUENT À DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU NOUVELLES OU SELON LA DIMENSION DES CONSTRUCTIONS OU SELON LES DESTINATIONS ET LES SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS DANS UNE MÊME ZONE

Résolutions du PADD	Orientations générales du PADD	Justification de la nécessité des dispositions du règlement (écrit ou graphique) pour sa mise en œuvre
Résolution 1 : S' appuyer sur les ressources du territoire pour améliorer l' attractivité et diversifier l' économie	Orientation générale 1 Veiller à l'amélioration de l'accessibilité globale au territoire et améliorer les mobilités internes en participant à la maîtrise des temps de déplacement	- Création d'emplacements réservés (ER) pour des routes, cheminements piétons ou vélo, pour un accès à l'hôpital transfrontalier, pour du stationnement - Création d'ER sur les gares de Saillagouse et Osséja pour améliorer les abords et anticiper les évolutions de la gestion de Train Jaune - Règles de recul par rapport aux voies pour cadrer l'urbanisation - Des règles concernant les conditions d'accès et de desserte sont définies dans toutes les zones,
	Orientation générale 2 Maintenir un potentiel d'accueil de qualité pour des activités économiques	- Délimitation des zones UC accueillant les activités existantes - Délimitation des zones 1AUE pour offrir un nouveau potentiel d'accueil là où les zones existantes sont saturées - Délimitation des secteurs UCt, 1AUEt, 1AUEc, Ne, pour prendre en compte des activités existantes et leur permettre de se développer, - Règles permettant l'installation d'activités non nuisantes dans les zones U et AU

		- Délimitation de secteurs pour des activités particulières comme la carrière
	Orientation générale 3 Rechercher la pérennisation des piliers de l'économie cerdane	- Délimitation des secteurs UBs pour tenir compte des structures de santé existantes et leur offrir des possibilités d'extension et de renforcement de leurs activités - Délimitation des secteurs Nk pour les domaines skiables - Règles permettant certaines sous-destinations sur des petits secteurs limités pour renforcer les équipements sur la station de Porté-Puymorens (ULb) - Délimitation du secteur 1AUa et de la zone 1AUL et de ses secteurs 1AULa pour des projets d'UTN, et définition de règles correspondantes - Identification de bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N - Délimitation des secteurs permettant la prise en compte et/ou le développement des bains (Dorres, Llo) - Délimitation du secteur UBe aux Escaldes pour en permettre la reconversion - Délimitation d'une 2AUt pour une future UTN à définir en accompagnement de la station de ski - Délimitation des secteurs ULa et NI pour tenir compte des équipements existants et autoriser et encadrer les équipements publics sportifs
	Orientation générale 4 Favoriser la connexion numérique et la couverture mobile et améliorer ainsi l'accès aux nouvelles technologies	- Le règlement impose le raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques - La délimitation des zones en continuité de l'existant permet de réduire les extensions et de concentrer la population pour faciliter la desserte numérique et mobile - Délimitation de la zone UCt où existe un espace de coworking
	Orientation générale 5 Prendre en compte l'espace agricole comme la zone d'activités de l'agriculture	- Déclassement de 180 ha de zones potentiellement constructibles dans les documents d'urbanisme antérieurs au profit de la zone A - Délimitation de la zone A sur 12,2 % du territoire intercommunal et écriture de règles destinées à permettre l'installation de nouvelles exploitations (sauf en Ap), - Délimitation de secteurs Ap où sont interdites toutes constructions et donc permettant de réserver ces secteurs à l'agriculture

		- Règles permettant la diversification des exploitations agricoles - Règles destinées à préserver les abords des canaux de toute constructions - Règles définies pour la création de lisières arborées comme espace de transition entre l'urbanisation et la zone A - Règles définies pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes afin de les limiter en nombre, en taille, et de réduire leur éloignement de la construction initiale (pour les annexes) afin de préserver les espaces agricoles
	Orientation générale 6 Poursuivre l'engagement dans la production et l'utilisation des énergies renouvelables	- Écriture de règles permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture, - Délimitation des secteurs UCt, 1AUEt et Ne pour identifier les structures relatives à l'énergie solaire - Délimitation de la zone UCg de la gare internationale où un projet photovoltaïque est possible - Création d'ER pour des micros centrales hydro-électriques, - Suppression d'EBC sur la forêt d'Osséja pour en faciliter l'exploitation - Le règlement de la zone N permet les constructions et installations à destination d'exploitation forestière - Le règlement encourage la mise en place d'éclairage public basse consommation
Résolution 2 : Valoriser le cadre de vie, le patrimoine naturel et architectural vers une identité cerdane reconnue	Orientation générale 7 Valoriser le caractère architectural traditionnel au sein des centres anciens et préserver la typicité des mas, fermes et hameaux	- Déclassement de 312 ha et donc limitation de la constructibilité autour des hameaux, villages pour maîtriser leur évolution - Délimitation de la zone UA comprenant une réglementation de nature à préserver le caractère patrimonial des centres anciens, l'organisation des constructions, leur gabarit ... - Délimitation des secteurs UAa, UAb, UAc, UAs comprenant des règles particulières sur des fermes anciennes, des mas, des hameaux ou les centres de petites communes à l'architecture préservée - Règles permettant l'intégration des nouveaux quartiers - Création d'ER pour aménager des espaces publics

Résolution 3 : Encadrer et organiser un développement équilibré du territoire pour assurer la vitalité de chaque		- Intégration de règles architecturales pour préserver le caractère cerdan en utilisant les matériaux traditionnels
	Orientation générale 8 Préserver le patrimoine cerdan, grand ou petit, paysager, végétal ou architectural	- Identification au titre de l'article L.151-19 de 293 éléments de paysage et de patrimoine architectural, patrimonial, culturel ou végétal pour les préserver - Délimitation de la zone N sur 85,57 % du territoire permettant de préserver les grands paysages - Règles définies pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes afin de les limiter en nombre, en taille, et de réduire leur éloignement de la construction initiale (pour les annexes) afin de préserver les espaces naturels - Règles pour traiter les interfaces urbanisation / espaces agricoles et naturels et pour intégrer au mieux les nouvelles constructions en prenant en compte le cadre existant - Identification au titre de l'article L.151-23 de 366 km de haies bocagères dans la zone A et les zones 1AU
	Orientation générale 9 Assurer la préservation des continuités écologiques aquatiques et terrestres et des réservoirs de biodiversité	- Identification au titre de l'article L.151-23 de l'ensemble de ruisseaux et de leur ripisylve et de la trame bocagère, supports de la trame verte et bleue du territoire et des corridors écologiques - Délimitation de la zone N sur 85,57 % du territoire intercommunal - Le règlement des zones N et A est protecteur puisqu'il ne permet que très peu de constructions et permet ainsi d'assurer la préservation des continuités écologiques - Identifications d'espaces boisés classés et de terrains cultivés à protéger - Délimitation des zones A et N pour respecter et transposer les coupures d'urbanisation du PNR
	Orientation générale 10 Conforter les 3 pôles de proximité et assurer à chaque commune un développement harmonieux	- Délimitation des zones UB, 1AU et 2AU dont le potentiel a été calibré en fonction de l'objectif démographique défini dans le PLUI et du nombre futur d'habitants - Délimitation des zones AU en continuité de l'urbanisation existante - Déclassement de 312 ha de zones antérieurement constructibles

		- Règles facilitant la réhabilitation des logements, notamment en matière de rénovation énergétique
	Orientation générale 11 Encourager le confortement de l'offre commerciale	- Délimitation de la zone commerciale des Arses - Délimitation des zones d'activités en zone UC et 1AUE - Délimitation de 3 secteurs de préservation de la diversité commerciale - Règle interdisant le changement de destination des locaux commerciaux en rez de chaussée de ces mêmes secteurs - Mixité fonctionnelle autorisée dans les zones U et AU - Création d'emplacements réservés pour aménager des espaces publics et des liaisons piétonnes et cyclables
	Orientation générale 12 Améliorer et compléter l'offre en équipements publics et services à la population	- Création d'emplacements réservés pour de nouveaux équipements publics, - Délimitation des secteurs ULa et NI pour autoriser et encadrer les équipements publics sportifs - Les équipements publics sont autorisés dans toutes les zones du PLU, avec en zone A et N la réserve de ne pas mettre en cause l'activité agricole (constructibilité limitée)
	Orientation générale 13 Prendre en compte les risques de toute nature	- Délimitation de la majorité des zones AU hors zone de risque moyen ou forts, quelques zones en aléa faible - Règles concernant la prise en compte de l'imperméabilisation des sols et le ruissellement - Interdiction des nouvelles constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau - Définition de dispositions réglementaires en faveur de la récupération et de l'infiltration des eaux pluviales
	Orientation générale 14 Contribuer à optimiser la gestion de la ressource en eau	- Règles concernant le recul des constructions par rapport aux canaux d'irrigation - Règles concernant le raccordement aux réseaux d'assainissement pour les nouvelles constructions - -création d'un ER pour une future station d'épuration - Règle interdisant les piscines dans un secteur particulier pour économiser la ressource en eau

		- Délimitation des zones AU en continuité de l'urbanisation (hors UTN) pour limiter les extensions des réseaux et donc les déperditions - Règles concernant les vidanges de piscines
--	--	---

Les principales différences de règles sont justifiées zone par zone ci-après.

Dans la zone UA :

- Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les nouvelles installations sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée au fonctionnement du quartier, que leur implantation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation et qu'elles ne génèrent ni danger ni nuisance pour la commodité du voisinage. L'évolution des installations existantes est quant à elle autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité ne soient pas accentuées ;
 - Cette différence de règle prend en compte l'antériorité des ICPE existantes et leur donne le droit de poursuivre leur activité, tout en leur prescrivant des conditions d'amélioration dans le cas où elles souhaiteraient évoluer. Pour les nouvelles, les conditions d'implantation sont plus restrictives afin de prendre en compte les constructions déjà existantes et de ne pas créer de nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation donnant sur l'avenue Porte de France (Commune de Bourg-Madame), sont autorisées sous réserve que le rez-de-chaussée soit uniquement destiné à l'implantation d'une ou plusieurs cellules commerciales ;
 - Cette rue est commerciale et fait l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-16, aussi les rez-de-chaussée sont réservés aux commerces (orientation générale du PADD n°11).
- Dans les secteurs UAa et UAb, tout projet de réhabilitation de ferme devra présenter un programme s'intégrant dans l'enveloppe du bâti existant, sans modification des volumes, et conservant les cours des fermes afin de ne pas bouleverser l'harmonie et l'équilibre des bâtiments et à condition que les créations d'ouvertures ne dépassent pas 50% des ouvertures existantes par façade et ne nuisent pas à la qualité architecturale des édifices.
 - Cette règle permet de préserver l'intégrité des mas et fermes cerdanes et « hameaux » présentant un caractère architectural et patrimonial particulier ;
- En outre, dans les secteurs UAb, ces projets de réhabilitation ne pourront aboutir à la création de plus de 5 logements par ferme.
 - La commune de Sainte-Léocadie a souhaité maintenir cette règle pour ne pas multiplier les logements dans des fermes cerdanes importantes au caractère architectural particulier.
- Dans les secteurs UAs (hameaux de Rô et Védignans) seules sont autorisées : La réhabilitation et l'extension mesurée des bâtiments existants, Les constructions neuves dans l'entité foncière. Les changements de destination sont autorisés dans les corps de fermes existants.
 - Cette règle a été maintenue afin de ne pas étendre l'urbanisation de ces hameaux et d'en préserver le caractère, tout en laissant vivre les constructions existantes.
- Dans les secteurs, voies, îlots repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en tant que secteur où doit être développée la diversité commerciale, les changements de destination des locaux relevant de la sous-destination

artisanat et commerces de détails vers la destination habitation sont interdits (communes de Bourg-Madame, Latour de Carol, Osséja).

- Au titre de la préservation des commerces (OG11), cette règle leur assure une pérennité.
- La hauteur de toute nouvelle construction devra s'établir en harmonie avec les constructions voisines existantes et conformément au gabarit historique.
 - Cette règle permet de respecter les constructions existantes et de ne pas défigurer un quartier lors de l'implantation d'une nouvelle construction.
- En cas de reconstruction ou d'extension d'un bâtiment préexistant, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment originel.
 - Cette règle permet de respecter les constructions existantes et de ne pas défigurer un quartier lors de l'extension ou de la reconstruction d'une nouvelle construction.
- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'incorporer aux volumes architecturaux des bâtiments existants et ne pas dépasser la hauteur absolue.
- Pour les nouvelles constructions les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés sans saillie dans la toiture.
- Pour les constructions situées dans les périmètres de protection des monuments historique classé ou inscrit, les installations pour l'énergie sont possibles à condition de respecter la forme initiale et traditionnelle du bâti (forme, pente de toiture, etc...) et de ne pas être visibles depuis l'espace public ou du monument historique.
 - Cette règle permet aux constructions existantes des prescriptions moins contraignantes pour implanter des éléments producteurs d'énergie qui peuvent être apposés sur les toitures déjà existantes alors que pour les nouvelles constructions, les projets doivent le prévoir en amont afin de les intégrer d'ores et déjà à la toiture.

Dans la zone UB :

- Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences de règles qu'en zone UA s'appliquent ;
- La hauteur de toute nouvelle construction devra s'établir en harmonie avec les constructions voisines, (Rez de chaussée + 1 niveau + combles) et ne pas dépasser 8,50 mètres. Une dérogation pourra être acceptée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure dans les lotissements existants et dans le secteur UBg
 - Cette règle permet de respecter les constructions existantes et de ne pas défigurer un quartier lors de l'implantation d'une nouvelle construction.
 - La dérogation permet de ne pas léser les nouvelles constructions dans les lotissements où la hauteur est déjà supérieure à 8,5 m et leur autoriser la même hauteur que les autres constructions pour la cohérence du quartier.
- Concernant les reconstructions, même justification qu'en zone UA.
- Concernant les éléments producteurs d'énergies renouvelable, même justification qu'en zone UA.

Dans la zone UC :

- Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences de règles qu'en zone UA s'appliquent ;
- Les constructions appartenant à la sous-destination de logements à raison de 1 logement par activité et à condition [...] :
 - Cette règle permet de limiter le nombre de logements et leur taille et d'éviter les risques de conflits d'usages entre les activités et les logements, ainsi que la transformation à terme d'une zone d'activités en une zone d'habitat.
- Concernant les éléments producteurs d'énergies renouvelable, même justification qu'en zone UA.

Dans la zone UL :

- La hauteur des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 8,5 mètres.
- La hauteur maximale des installations et ouvrages est fixée à 12 mètres.
 - Cette différence de hauteur a été décidée afin de permettre dans ces secteurs la réalisation d'installations sportives et de loisirs, en cohérence avec le PADD qui promeut les activités 4 saisons (accrobranche, tyrolienne, water-Jump ...)



Dans la zone 1AU

- Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences de règles qu'en zone UA s'appliquent ;
- Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles ne génèrent ni danger ni nuisance pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
 - La destination principale de la zone 1AU est l'habitat et les artisans et commerçants peuvent s'implanter à condition de ne pas apporter de nuisances pour la destination

Dans la zone 1AUE

Mêmes justifications que pour la zone UC.

En ce qui concerne le secteur 1AUEc :

- Les bâtiments d'élevage sont interdits, sauf dans le secteur 1AUEc.
 - Le secteur 1AUEc correspondant aux activités d'éleveurs, producteurs et vente (Catalane de viande, Cimelait, Ha la Laiterie...) qui sont appelées à se développer afin de conforter la filière agricole.
- Dans le secteur 1AUEc les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
 - Cette règle permet le développement et la diversification des activités existantes et pour laquelle un règlement particulier est rédigé.

Dans la zone 1AUL

- Les constructions appartenant à la sous-destination de logements à raison de 1 logement par activité et à condition [...] :

- Cette règle permet de limiter le nombre de logements et leur taille et d'éviter les risques de conflits d'usages entre les activités et les logements, ainsi que la transformation à terme d'une zone d'activités en une zone d'habitat.
- Concernant les éléments producteurs d'énergies renouvelable, même justification qu'en zone UA.
- En ce qui concerne les secteurs 1AULa :
- *Dans les secteurs 1AULa, en l'absence de de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage, ou puits, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.*
 - Afin de ne pas dénaturer les espaces concernés et de ne pas créer des extensions de réseaux démesurées dans les espaces naturels, la possibilité de forages ou de captages est ouverte pour les constructions insolites qui ont le droit de s'implanter dans ces secteurs.

Dans les zones A et N :

- Dans la zone A, (et la zone N), les constructions à usage d'habitation édifiées régulièrement et existantes à la date d'approbation du PLUI valant SCOT peuvent faire l'objet d'une seule extension et d'une seule annexe dès lors que cette extension et cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous les conditions précisées dans les articles suivants en matière de caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères et sans création de nouveau logement,
 - Seules les constructions à usage d'habitation existantes ont la possibilité de construire 1 seule annexe et 1 seule extension dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels, de plus celles-ci sont limitées en taille et doivent s'implanter à proximité immédiate pour ne pas « miter » l'espace.
- *Dans les zones A et N, en l'absence de de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage, ou puits, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.*
 - Afin de ne pas dénaturer les espaces concernés et de ne pas créer des extensions de réseaux démesurées dans les espaces naturels et agricoles, la possibilité de forages ou de captages est ouverte pour les constructions qui devraient s'implanter dans ces zones.
-

En zone A seulement :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière est de 9 m.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 8,50 m.
 - Cette différence permet de favoriser les exploitations agricoles ou forestière qui ont besoin de constructions plus hautes pour leur activité.
- Des dérogations pourront être accordées afin de permettre la construction d'abris légers pour animaux sous forme de tunnels en plastique rigide de couleur grise.
- Des dérogations pourront être acceptées pour les serres de cultures maraîchères.
 - Cette différence permet de favoriser les exploitations agricoles qui ont besoin de serres et tunnels, la couleur grise permettra en outre de mieux les intégrer au paysage.

LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

1 COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP THÉMATIQUES

Le PLUI valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne a défini, conformément au Code de l'urbanisme, 2 OAP thématiques sur son territoire, à savoir : une OAP « équipement artisanal et commercial » et une OAP « Unités Touristiques Nouvelles » qui permettent de traduire les orientations du PADD. Le règlement vient les compléter et définir des prescriptions pour leur réalisation.

1.1 RÈGLEMENT ET OAP ÉQUIPEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

L'OAP définit :	Règlement graphique	Règlement écrit
La localisation préférentielle des commerces au sein des linéaires commerciaux	- Délimite les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16	- Interdit le changement de destination des locaux relevant de la sous-destination artisanat et commerces de détails vers la destination habitation - Autorise les constructions à usage d'habitation donnant sur l'avenue Porte de France (Commune de Bourg-Madame), sous réserve que le rez-de-chaussée soit uniquement destiné à l'implantation d'une ou plusieurs cellules commerciales ;
La localisation préférentielle des commerces dans les centralités urbaines	- Délimite les zones U et AU	- Autorise les constructions relevant de la sous-destination artisanat et commerces de détails dans les zones UA, UB et 1AU (sauf exceptions dans certains secteurs)

		particuliers) présentant moins de 300 m ² de surface de vente
Les conditions d'implantations des équipements commerciaux d'importance	- Délimite les zones UC et 1AUE	- Autorise les constructions relevant de la sous-destination artisanat et commerces de détails sans limitation de surface

1.2 RÈGLEMENT ET OAP UTN

L'OAP définit :	Règlement graphique	Règlement écrit
La localisation	- Délimite les secteurs concernés à savoir les zones 1AUL pour les extensions de campings et les secteurs HLL, les zones UB et 1AUa du projet « Porte de France » et le secteur Nk pour le projet du Puigmal - Identifie les bâtiments susceptibles de changer de destination sur les sites des projets	
La nature		- Autorise Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique tels que les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs ainsi que les équipements liés et nécessaires (restaurant, commerce, piscine, bâtiment de stockage ou de maintenance, local d'accueil, sanitaire, aire de jeux et de sport, etc.) assurant le complément de l'activité touristique. - Autorise les aires de jeux, de sports ou de loisirs, sous réserves qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage.
La capacité d'accueil et d'équipement		- Le règlement limite les hauteurs des constructions à implanter et des prescriptions architecturales de nature à faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement

2 COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP SECTORIELLES

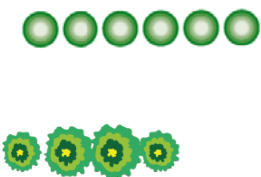
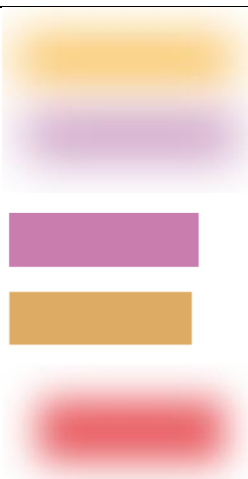
Les OAP sectorielles doivent répondre à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme et porter sur :

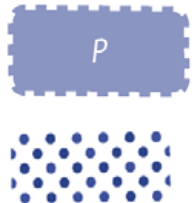
- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Pour toutes les zones concernées par des OAP, que ce soit des zones UA, UB, 1AU, 1AUE, 1AUL et 2AU, celles-ci font l'objet d'une trame particulière délimitée sur le règlement graphique et mentionnée dans le règlement écrit.

Une légende commune s'applique à toutes les OAP sectorielles et certains éléments sont traduits réglementairement, soit de manière graphique, soit dans le règlement écrit.

Les thématiques du R.151-8	Les OAP sectorielles : Schéma et légende	Le Règlement graphique	Le Règlement écrit
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	- Donnent un cadre à l'insertion grâce au graphisme, à la légende et aux textes d'accompagnement : 	- Identifie les tronçons de routes concernées en fonction des OAP	- Rappelle les reculs par rapport aux voies, notamment ceux repérés graphiquement - Réglemente les implantations des constructions dans une bande de quelques mètres de profondeur pour obtenir un front bâti - Règlement l'implantation des constructions par rapport aux canaux d'irrigation
		- Identifie les haies bocagères à préserver au titre de l'article L.151-23	- Traduit réglementairement la préservation des haies bocagères dans toutes les zones concernées au titre II-4-6 - « Le long des « lisières arborées à créer » et des « haies et boisements spécifiques à préserver » identifiés dans les OAP, les constructions, y compris les annexes, devront être implantées avec un recul minimum de 5 m. »

			- « Le long des « lisières arborées à créer » et des « haies et boisements spécifiques à préserver » identifiés dans les OAP, les constructions, y compris les annexes, devront être implantées avec un recul minimum de 5 m. »
			- « Les murs et murets identifiés dans les schémas de principe des OAP, sont à préserver. Des ouvertures ponctuelles pour des impératifs techniques justifiés peuvent être admises (passage des réseaux, voiries, cheminement piétonniers...). »
			La prise en compte de la topographie des lieux et de l'environnement est réglementée dans les dispositions générales au Titre II-2-4
			-La prise en compte de la qualité paysagère est réglementée dans les dispositions générales au Titre II-2-4 Des règles de gabarit et de hauteur sont prévues Des règles en matière de traitement architectural sont prévues
La mixité fonctionnelle et sociale		- Délimitation des zones UA, UB, 1AU, 1AUE, 1AUL et 2AU concernées par des OAP	Les zones 1AU sont à destination principale d'habitat (les zones UA et UB concernées par des OAP également) Les zones 1AUE délimitées au règlement graphique sont à destination principale d'activités Les zones 1AUL sont à destination de camping, PRL ou HLL Toutes les zones autorisent les équipements publics
La qualité environnementale et la prévention des risques			- Cf. : première ligne du présent tableau - La prise en compte de l'environnement est

	  		réglementée au Titre II-2-4 et 5 - « Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% de l'emprise de l'opération doit en outre être traité en espace(s) vert(s) commun(s). Ce pourcentage inclut les espaces de rétention des eaux de ruissellement qui seront obligatoirement traités en espaces verts collectifs et intégrés au plan de composition de l'opération. » - La prise en compte du pluvial et du ruissellement est prévue au Titre II-2-5 et 6 - La prévention des risques est réglementée au titre II-2-1
Les besoins en matière de stationnement			- Les obligation réglementaire en matière de réalisation de stationnement sont prévues au Titre II-2-6
La desserte par les transports en commun		/	/
La desserte des terrains par les voies et réseaux	   	- Des emplacements réservés ont été créés pour des voies, piste cyclables, cheminements piétons...	- La desserte des terrains par les voies et réseaux est réglementée aux titres II-3-1 et II-3-2 ; et les emplacements réservés au titre II -4-8

LA DÉLIMITATION DES ZONES PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.151-9

Conformément au Code de l'Urbanisme, et plus précisément à l'article L.151-9, le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger ».

Le règlement du PLU Intercommunal, en cohérence avec le PADD et les OAP et dans le but de faciliter la mise en œuvre du projet intercommunal, divise le territoire communautaire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), où, conformément à l'article R.151-17, le règlement « fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ». Ces zones sont composées de plusieurs secteurs en fonction de leurs caractéristiques, leur morphologie et leurs usages afin d'adapter les dispositions réglementaires aux particularités de chacun de ces secteurs par rapport à la zone générique.

1 L'ORGANISATION DU ZONAGE DU PLUI PYRÉNÉES-CERDAGNE

Les tableaux ci-après présentent le découpage du territoire en zones et en secteurs de ces zones ; la méthodologie employée pour définir les délimitations de ces zonages sera explicitée dans les chapitres suivants.

Globalement, en matière de superficies, le territoire est découpé selon la répartition suivante :

Type de zone	U	AU	A	N	Total
Superficie en ha	880,58	108,56	5415,07	37837,2	44241,79
Part sur le territoire	1,99 %	0,25 %	12,24 %	85,52 %	100 %

Figure 13 : Tableau des superficies du PLUI

La part de changement en % des zones U et AU opérée par la modification 1 est infime et n'est pas reportée ici.

1.1 LES ZONES URBANISÉES - U

UA	Correspondant aux centres-anciens des communes et à certains hameaux ; à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services ; se caractérisent par un tissu urbain dense. Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement, présentant un caractère homogène préservé. <u>La zone UA comprend des secteurs- :</u> <u>UAa : correspondant à certains mas ou fermes typiques cerdanes, où seule la réhabilitation est autorisée, sans extension des bâtiments :</u> <u>UAb : correspondant à certains mas ou fermes typiques cerdanes, où seule la réhabilitation est autorisée, sans extension des bâtiments</u> et avec une limitation à 5 logements lors de réhabilitation des corps de ferme. <u>UAc</u> : correspondant aux centres anciens de Dorres et Llo où des règles particulières sont déterminées. <u>UAs</u> : correspondant aux hameaux de Rô et Védignans sur la commune de Saillagouse, où des règles particulières sont déterminées. <u>UAv</u> : correspondant au centre ancien de Valcebollère où les règles architecturales particulières sont maintenues.
UB	Correspondant à l'ensemble des quartiers autour des centres anciens, à destination principale d'habitat de commerce, d'artisanat et de services et d'équipements... Les constructions y sont édifiées en ordre continu ou discontinu avec généralement des reculs par rapport aux voies et emprises publiques. La zone UB comprend des sous-secteurs : UBa : à Sainte-Léocadie, permettant d'accueillir uniquement des constructions et installations liées aux besoins de la ferme musée de Cal Mateu ; UBb : à Égat, correspondant à un ancien centre de vacances où seule la réhabilitation est autorisée, sans extension ; UBc : à Angoustrine, correspondant au secteur « habitations » des Escaldes, où sont autorisées la réhabilitation des bâtiments existants et les constructions nouvelles dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ; UBd : correspondant à des équipements particuliers (Lycée du Mas Blanc et Collège de Bourg-Madame, et « le Parc » à Osséja ; UBe : à Angoustrine, correspondant au secteur « équipements » des Escaldes, où est autorisée la réhabilitation des bâtiments existants dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ; UBep : accueillant des équipements publics particuliers comme l'abattoir et la déchetterie à Ur, ou le Centre de secours à Bourg-Madame ; UBf : correspondant aux constructions de l'armée à Sainte-Léocadie ;

	UBg à Bourg-Madame, correspondant à un secteur de renouvellement urbain dans lequel doivent être assurées de façon particulière l'harmonie et la cohérence des constructions. <u>UBs : correspondant aux différentes structures médico-sociales sur les communes d'Err, Osséja, Saillagouse, Ur ;</u> <u>UBsl : correspondant au lotissement communal de Sainte-Léocadie ;</u> <u>UBv : correspondant à un secteur comportant des règles particulières à Valcebollère.</u>
UC	Correspondant aux zones à destination principale d'activités et de commerces. <u>La zone UC comprend des secteurs :</u> <u>UCa : correspondant à la zone commerciale des Arses à Ur ;</u> UCg : correspondant à la zone d'activités économiques de la gare internationale sur les communes de Latour de Carol et Enveitg ; UCt : <u>correspondant à Thémis à Targasonne</u>
UL	Correspondant aux secteurs d'hébergement touristique accueillant des campings et PRL existants <u>et à des secteurs accueillant des équipements de loisirs.</u> <u>La zone UL comprend des secteurs :</u> ULa : comprenant des équipements et aménagements de loisirs et de sports ; ULb : correspondant à des groupes de constructions traditionnelles sur la commune de Porté-Puymorens ; ULv : correspondant à des centres et colonies de vacances existants.

1.2 LES ZONES À URBANISER - AU

1AU	Les zones à urbaniser à court/moyen terme sont de 3 types : - 1AU, à destination principale d'habitat ; et un secteur 1AUa correspondant à un projet d'UTN - 1AUE, à destination principale d'activités économiques et comprenant 2 secteurs à savoir un secteur 1AUEc correspondant aux activités d'éleveurs, producteurs et vente (Catalane de viande, Cimelait, Ha la Laiterie...) et des parcelles limitrophes et un secteur 1AUEt correspondant à Thémis et à ses activités ; - 1AUL : où sont projetées des extensions de campings existants et/ou l'installation de HLL et correspondant à des Unités Touristiques Nouvelles Locales et comprenant des secteurs 1AULa.
2AU	Les zones à urbaniser à moyen/long terme : - 2AU : à destination principale d'habitat comprenant un secteur 2AUT : à destination principale d'habitat et soumis à la création d'une UTN

Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLUI avec production d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour les zones 2AU, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir que dès lors que la zone 1AU existante sur la commune sera remplie à 80 %. Dans le cas des communes qui n'ont pas de zone 1AU (Sainte-Léocadie, Nahuja), les zones 2AU pourront être débloquées lorsque les terrains situés en zone UB seront urbanisés à 80 % hors dents creuses.

La méthode de calcul du taux de remplissage des zones à urbaniser 1AU à 80% est définie dans la Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

1.3 LES ZONES AGRICOLES - A

Ces zones comprennent les espaces de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A

La zone agricole comprend des secteurs :

Aa correspondant au secteur de l'aéro-club de Sainte-Léocadie,

Ap correspondant aux secteurs agricoles protégés (toute construction y est interdite)

Elle comprend également un STECAL S1 pour l'extension du cimetière de la commune de Llo

1.4 LES ZONES NATURELLES – N

Ces zones comprennent les espaces de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N

La zone naturelle comprend des secteurs :

Nc : correspondant à une carrière en activité sur la commune de Latour de Carol ;

Nk : correspondant aux domaines skiables des stations de ski du Puigmal et de Porté-Puymorens ;

Nl : où existent des activités de tourisme et de loisirs (accrobranche, via ferrata...)

~~**Nlc** : où existent des activités de tourisme et de loisirs~~

Np : Où toutes les constructions sont interdites

Il est rappelé que toutes les communes du territoire disposaient auparavant de documents d'urbanismes (POS ou PLU) plus ou moins anciens, et que les zonages existants, en particulier pour les zones U, ont servi de base à la délimitation des zones du PLUI.

2 LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

L'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme définit le cadre réglementaire des zones urbaines :
« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'existence des réseaux d'eau potable et d'assainissement, a donc permis de définir l'ensemble des terrains susceptibles d'être classés en zones U dans le PLUI.

Les zones U ont été ensuite découpées selon leur vocation principale ou leur forme urbaine afin de permettre la déclinaison des différentes orientations du PADD, comme la valorisation du caractère architectural traditionnel des centres anciens, la préservation de la typicité des mas fermes et hameaux, la favorisation de l'utilisation des matériaux traditionnels, mais aussi la valorisation des rues et places commerçantes, l'accueil de nouveaux habitants, la diversification de l'offre en logements, la mixité des fonctions, le maintien des équipements et leur répartition équilibrée, l'amélioration des services à la population, la favorisation de formes urbaines de qualité, respectueuses de l'architecture cerdane et orientées vers l'économie d'énergie.

Les zones urbaines comprennent des zones mixtes (UA, UB) et des zones spécialisées (UC et UL).

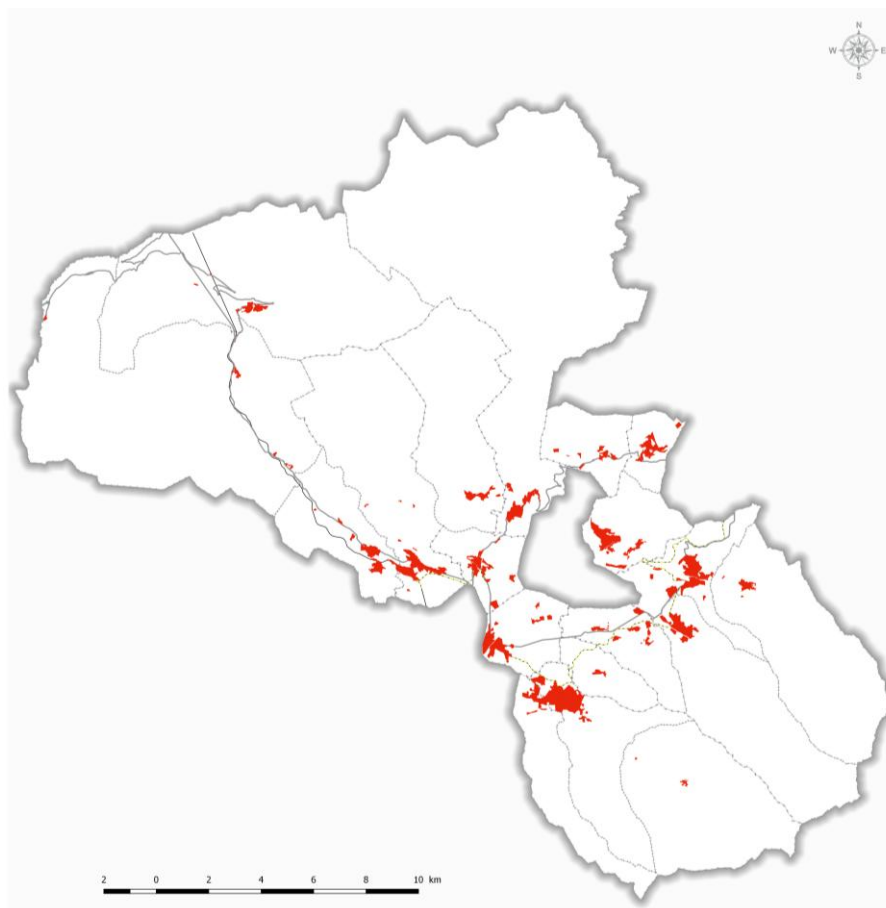


Figure 14 : Localisation des zones urbaines du PLUI valant SCOT

2.1 LA ZONE UA

Elle correspond principalement aux centres anciens de chaque commune et à quelques groupes de constructions traditionnelles dont le caractère architectural et patrimonial est remarquable. La zone UA comprend essentiellement de l'habitat, des services, commerces et artisanat, et des équipements.



Figure 15 : Zone UA à Bourg-Madame et à Porta

La délimitation de la zone UA est issue de critères architecturaux et d'appréciation d'une forme urbaine dense, à savoir l'observation de l'implantation des constructions à l'alignement des voies et en continuité les unes par rapport aux autres, du caractère patrimonial des bâtiments, de la hauteur des constructions généralement assez importante. Les contours des zones UA du PLUI se sont inspirés des contours des zones UA des documents d'urbanisme antérieurs en les adaptant de façon à définir un périmètre homogène au sein duquel les règles architecturales doivent permettre de préserver la qualité architecturale tout en laissant des possibilités de réhabilitation et d'adaptation des logements à la demande actuelle (faire entrer la lumière, utiliser les énergies renouvelables...).

La zone UA couvre une superficie de 100,54 hectares qui représente 0,23 % du territoire intercommunal.

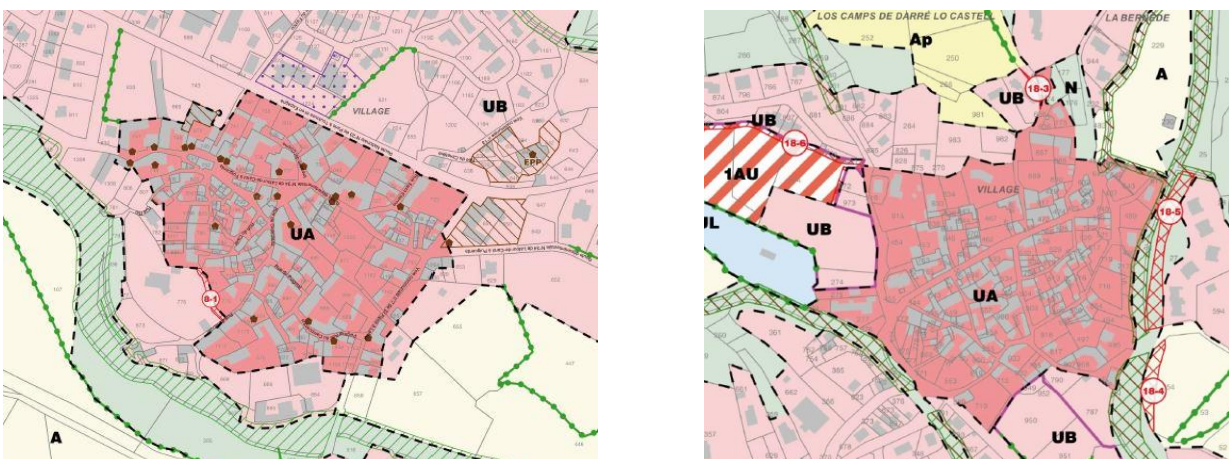


Figure 16 : Extraits du plan de zonage des communes de Latour de Carol (à gauche) et d'Ur (à droite)

Elle comprend 4 secteurs particuliers où les règles sont différentes.

2.1.1 Les secteurs UAa :

Ces secteurs correspondent soit à des groupes de constructions traditionnelles, soit à des mas ou fermes cerdanes qui présentent une homogénéité et un caractère architectural et patrimonial particulier et au sein desquels ne sont autorisées aucune nouvelle construction afin de préserver la qualité du bâti et des cours entourées de murs. La réhabilitation et le changement de destination sont autorisés à condition de conserver l'intégrité des emprises bâties qui sont déjà importantes.

Ces secteurs peuvent se trouver en discontinuité de l'urbanisation comme les hameaux de Béna, Brangoly et Fanès à Enveitg, au Mas Villalte à Targassonne ou au cœur de la zone UA à Égat.

Ils s'étendent sur une superficie de 2,84 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

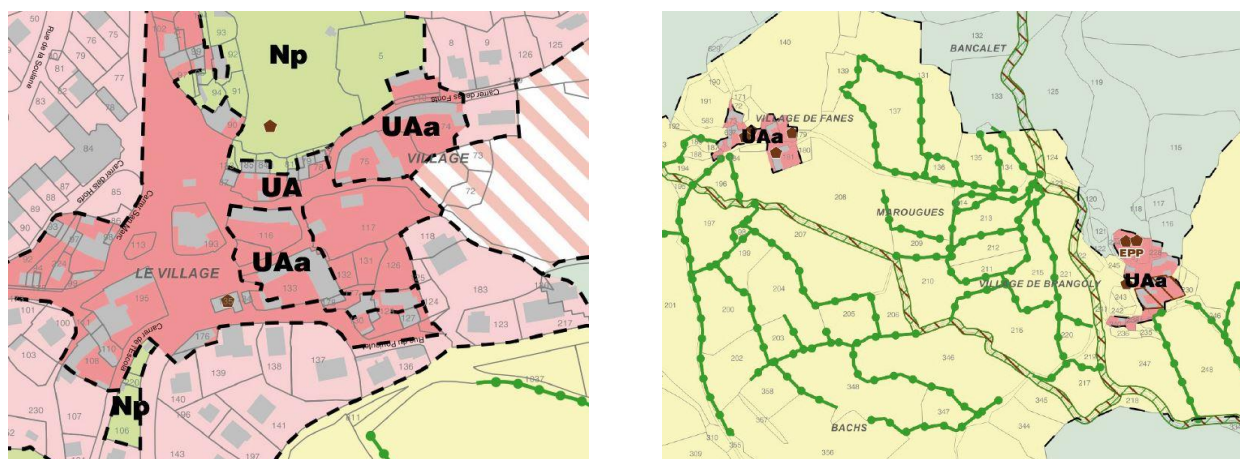


Figure 17 : Extraits du plan de zonage des communes d'Égat (à gauche) et d'Enveitg (à droite)

2.1.2 Les secteurs UAb :

Ils correspondent aux mêmes caractéristiques que les secteurs UAa, cependant, la commune de Sainte-Léocadie a souhaité ajouter une limitation en matière de nombre de logements à créer dans ces fermes compte tenu de leurs caractéristiques architecturales afin de ne pas multiplier les accès, les ouvertures et de mieux encadrer leur réhabilitation.

Ils s'étendent sur une superficie de 3,47 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

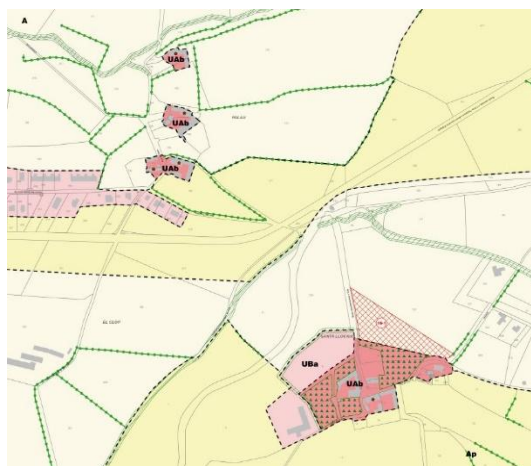


Figure 18 : Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte-Léocadie

2.1.3 Les secteurs UAc :

Il s'agit des centres anciens des communes de Dorres et Llo, plus réduits en termes de superficie, et bien identifiables, qui présentent chacun une certaine homogénéité et un caractère particulier pour lesquels les élus ont souhaité définir des règles architecturales un peu plus affirmées en matière d'aspect des constructions. Ainsi, les nouvelles constructions qui pourront s'implanter devront respecter des règles un peu plus strictes que dans les zones UA des autres communes, eu égard à l'aspect des constructions existantes.

Ils s'étendent sur une superficie de 13,63 hectares qui représente 0,03 % du territoire intercommunal.

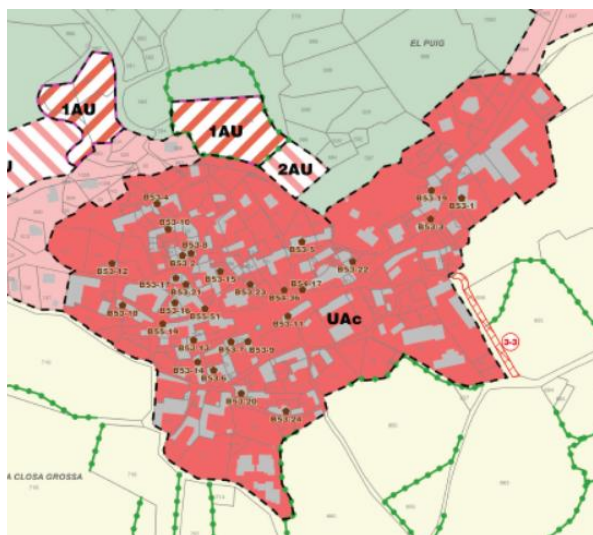


Figure 19 : Extrait du plan de zonage de la commune de Dorres

2.1.4 Les secteurs UAs :

Il s'agit des hameaux de Rô et de Védignans sur la commune de Saillagouse. Ils présentent un caractère patrimonial et architectural typique de la Cerdagne qu'il est important de préserver mais où, contrairement aux secteurs UAa, quelques constructions sont encore possibles au sein des entités foncières qui les composent et suivant une hauteur plus limitée que dans la zone UA proprement dite.

Ils s'étendent sur une superficie de 3,48 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

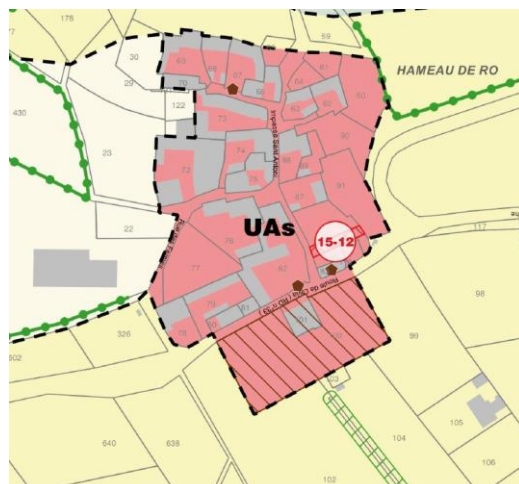


Figure 20 : Extrait du plan de zonage de la commune de Saillagouse

2.1.1 Les secteurs UAv :

Il s'agit du centre ancien de la commune de Valcebollère qui présente une certaine homogénéité et pour lequel les élus ont souhaité conserver les règles architecturales affirmées en matière d'aspect des constructions issues de leur document d'urbanisme antérieur, ce dernier ayant permis de préserver ce caractère particulier. Ainsi, les nouvelles constructions qui pourront s'implanter devront respecter des règles un peu plus strictes que dans les zones UA des autres communes, eu égard à l'aspect des constructions existantes.

Ils s'étendent sur une superficie de 2,62 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

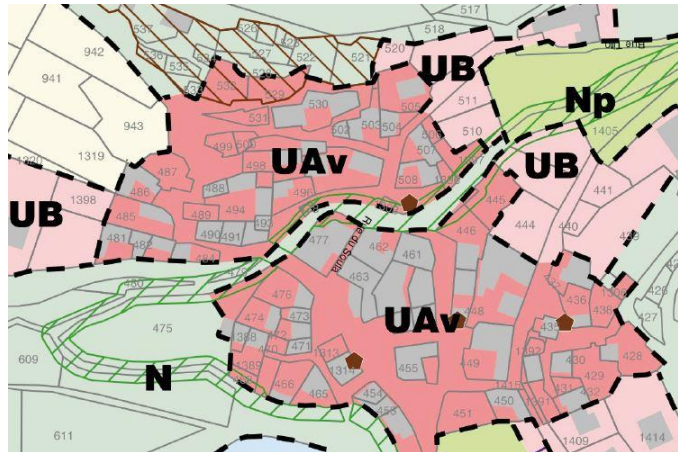


Figure 21 : Extrait du plan de zonage de la commune de Valcebollère

2.2 LA ZONE UB

Sa délimitation a été définie en fonction de la présence des réseaux d'eau potable et d'assainissement et de leur capacité à desservir les actuelles et futures constructions. Elle englobe la grande majorité des terrains déjà construits autour des zones UA et a été élargie afin de prendre en compte la plupart des « coups partis » comme les constructions et lotissements en cours de réalisation sur l'ensemble des communes de Pyrénées-Cerdagne. Elle accueille essentiellement des bâtiments à usage d'habitation, ce qui définit sa vocation principale mais aussi des activités commerciales et artisanales (à condition de ne pas apporter de nuisances au voisinage), des services et équipements publics.



Figure 22 : Zone UB à Latour de Carol

Dans certains cas, comme à Bourg-Madame, Égat, Nahuja, Sainte-Léocadie, ou Ur des parcelles ont été conservées ou intégrées en zone UB en raison d'une maîtrise foncière communale, ce qui permettra aux municipalités de s'assurer de la réalisation de projets répondant aux besoins de la population en matière de résidences principales.

Ainsi, même si ces terrains ne sont pas forcément encadrés par des OAP, les élus des communes, bien conscients de l'importance de l'utilisation économe de l'espace urbanisable du document d'urbanisme intercommunal, seront très attentifs, lors de la phase opérationnelle, afin d'exploiter au mieux ces capacités de développement.

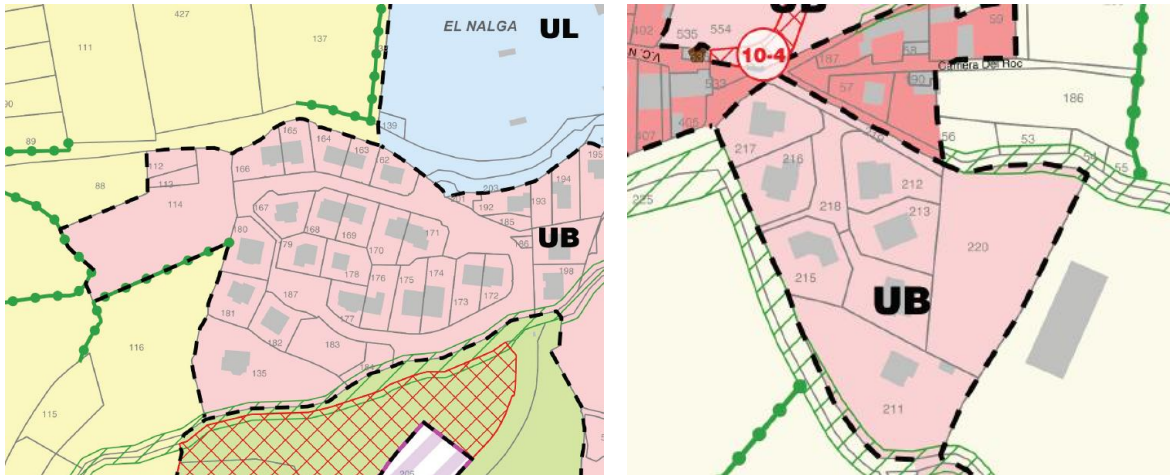


Figure 23 : Extraits des plans de zonage de la commune d'Égat et de Nahuja

La volonté de la Communauté de Communes avec la délimitation de cette vaste zone UB est de simplifier les zones, de ne pas multiplier les secteurs sauf pour des occupations particulières encadrées par des règles spécifiques, et de laisser « vivre » les zones urbanisées avec un règlement simplifié et plus lisible pour la population.

Les constructions sont généralement édifiées en ordre semi-continu, avec un retrait par rapport aux voies, et présentent une densité moindre que dans les zones UA. Le tissu urbain est donc plus aéré et présente encore du potentiel constructible sous la forme de dents creuses parfois importantes.

Cette zone peut donc encore accueillir des constructions et les règles édictées permettent plus de souplesse que dans la zone UA, tout en affirmant la volonté de maintenir un caractère architectural cerdan.

Les possibilités d'implantation des constructions sont assouplies en matière de prospects pour permettre la densification du tissu urbain constitué ainsi que la construction de bâtiments d'aspect plus moderne et répondant aux aspirations actuelles telles que la luminosité à l'intérieur des habitations, ou les économies d'énergie.

La zone UB couvre une superficie de 546,23 hectares qui représente 1,23 % du territoire intercommunal.



Figure 24 : Extraits des plans de zonage des communes de Bourg-Madame (à gauche) et d'Osséja (à droite). Elle comprend 10 secteurs particuliers où les règles sont différentes afin de répondre à certaines orientations générales du PADD.

2.2.1 Le secteur UBa

Il s'agit d'un secteur particulier appartenant à la commune de Sainte-Léocadie, à proximité du Musée Cal Matéu, partiellement occupé par des équipements (dont la salle des fêtes et les ateliers municipaux) et destiné uniquement à des constructions en lien avec le Musée et ses besoins en équipements ou aménagements.

Il est délimité par des haies bocagères à préserver.

Il s'étend sur une superficie de 1,47 hectares qui représente 0,003 % du territoire intercommunal.

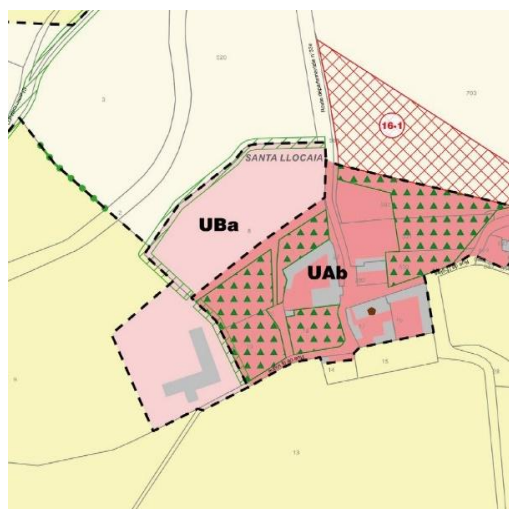


Figure 25 : Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte-Léocadie

2.2.2 Le secteur UBb

Il s'agit d'un centre de vacances situé sur la commune d'Égat (« Azureva ») dont l'activité a été arrêtée dernièrement. Un secteur particulier a été déterminé autour de cet ensemble immobilier de loisirs et compte tenu de l'importance de la superficie déjà bâtie, seule la réhabilitation de l'existant est autorisée dans ce secteur qui accueille également des équipements et structures de sport et de loisirs.

Il s'étend sur une superficie de 3,17 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

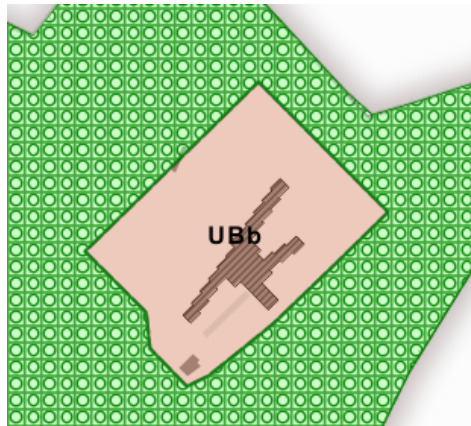


Figure 26 : Extrait du plan de zonage de la commune d'Égat

2.2.3 Le secteur UBc

Il s'agit d'un groupe d'habitations existantes sur la commune d'Angoustrine actuellement inoccupées suite à la fermeture du centre des Escaldes. Ce secteur comprend pourtant plusieurs bâtiments de plusieurs logements ainsi que des garages et dépendances et présente également un potentiel constructible. Ce secteur a été délimité afin de permettre et d'encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et de permettre la construction de bâtiments répondant aux destinations de logement, hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

Il s'étend sur une superficie 2,33 de hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

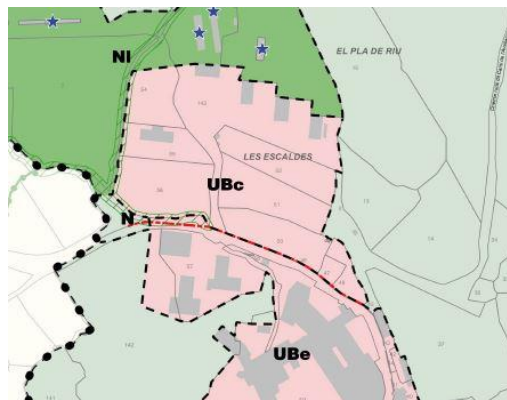


Figure 27 : Extrait du plan de zonage de la commune d'Angoustrine Villeneuve les Escaldes

2.2.4 Les secteurs UBd

Il s'agit de 3 secteurs qui comprennent des structures d'enseignement (le Lycée du Mas Blanc et le Collège à Bourg-Madame et le centre de réadaptation professionnelle « Le Parc » à Osséja). Ces secteurs ont une vocation particulière qui doit être maintenue et à ce titre, le règlement est adapté pour permettre uniquement la construction éventuelle de bâtiments destinés à renforcer et à compléter les équipements existants. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour le gardiennage.

Ils s'étendent sur une superficie de 9,68 hectares qui représente 0,02 % du territoire intercommunal.

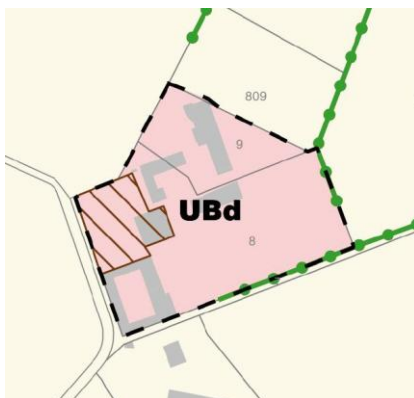


Figure 28 : Extrait du plan de zonage de la commune de Bourg Madame

2.2.5 Le secteur UBe

Il s'agit d'un ensemble d'équipements existants, mais inutilisés à l'heure actuelle, sur la commune d'Angoustrine. Ce secteur a été délimité afin de permettre uniquement la réhabilitation et la reconversion du site dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'étend sur une superficie de 2,77 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

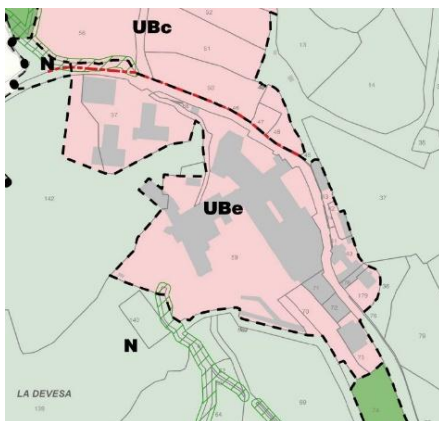


Figure 29 : Extrait du plan de zonage de la commune d'Angoustrine Villeneuve les Escaldes

2.2.6 Le secteur UBf

Il s'agit de la base militaire de Sainte-Léocadie dont la vocation particulière doit être maintenue.

Il s'étend sur une superficie de 6,63 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

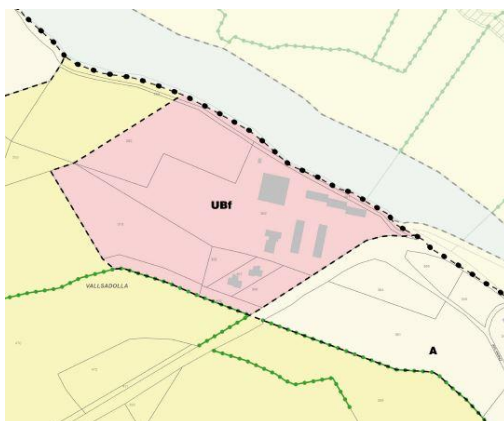


Figure 30 : Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte Léocadie



Figure 31 : Extraits du plan de zonage des communes de Bourg Madame (à gauche) et Ur (à droite)

2.2.9 Les secteurs UBs

Il s'agit de 5 secteurs qui comprennent des structures médico-sociales et établissements de santé ayant donc une vocation particulière qui doit être maintenue, voire renforcée, comme le prévoit l'une des orientations générales du PADD. À ce titre, le règlement est adapté pour permettre uniquement la construction de bâtiments destinés à renforcer et à compléter les équipements existants avec une hauteur maximale supérieure à celle de la zone générique. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour le gardiennage.

Ils s'étendent sur une superficie de 23,51 hectares qui représente 0,05 % du territoire intercommunal.

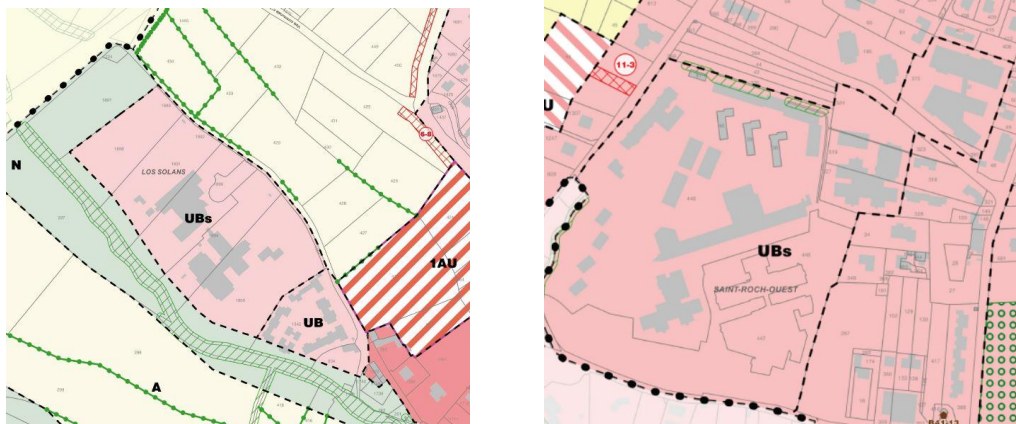


Figure 32 : Extraits du plan de zonage des communes de Err (à gauche) et Osséja (à droite)

2.2.10 Le secteur UBsl

Il s'agit du lotissement communal de Sainte-Léocadie pour lequel des règles particulières ont été déterminées et que la commune souhaite conserver. En effet, les piscines y sont interdites afin de ménager l'impact sur la ressource en eau potable.

Il s'étend sur une superficie de 0,99 hectares qui représente 0,002 % du territoire intercommunal.

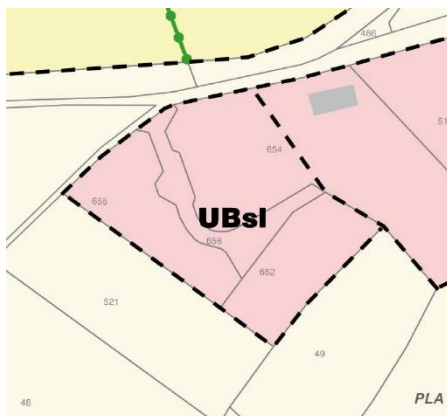


Figure 33 : Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte Léocadie

2.2.11 Le secteur UBv

Il s'agit d'un très petit secteur sur la commune de Valcebollère où des règles particulières de prospects et de hauteurs ont été écrites afin de prendre en compte la sensibilité paysagère en cas de nouvelles constructions. En effet, il s'agit de permettre la rentabilisation des réseaux existants sur la route et de ne pas étendre le village vers la périphérie en délimitant ce petit secteur situé au cœur du village.

Afin de s'adapter à la topographie et de ne pas obérer la vue des habitants situés de l'autre côté de la route, la hauteur maximale des constructions à implanter est beaucoup plus réduite que dans le reste de la zone UB générique et les prospects sont différents pour laisser des ouvertures visuelles. D'autre part, ont été instituées des emprises maximales des constructions retranscrites au règlement graphique et écrit dans le même but d'encadrer la constructibilité réduite de ce secteur.

Il s'étend sur une superficie de 0,04 hectares qui représente 0,0001 % du territoire intercommunal.

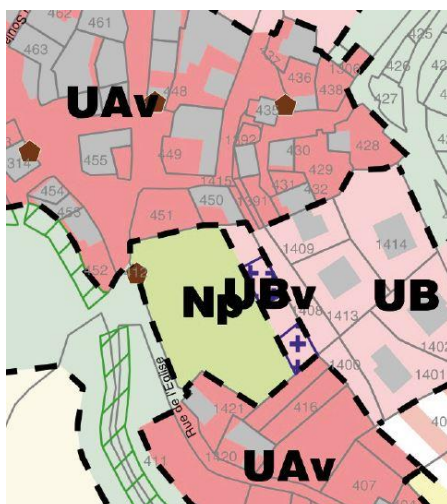


Figure 34 : Extrait du plan de zonage de la commune de Valcebollère

2.3 LA ZONE UC

Sa délimitation s'appuie sur les zones artisanales et commerciales existantes et sur les orientations générales du PADD en matière d'activités économiques, afin de permettre le développement et l'accueil d'entreprises sur le territoire.

La délimitation de ces zones a été étudiée afin de leur garantir une vocation pérenne et elles sont sectorisées en fonction des activités qui peuvent s'y implanter. L'extension des zones déjà existantes dans les documents d'urbanisme antérieurs a été préférée par les élus plutôt que la création ex-nihilo de nouvelles zones d'activités afin de ne pas miter le paysage et de rester en continuité. Elles sont destinées à accueillir des entreprises qui, en fonction de leur type d'activité ou de la superficie nécessaire à leur implantation, n'ont pas vocation à s'implanter dans les zones UA ou UB (activités bruyantes ou nuisantes par rapport à la fonction résidentielle).



Figure 35 : Les zones UC d'Égat et de la Gare Internationale

La zone UC couvre une superficie de 3,36 hectares qui représente 0,007 % du territoire intercommunal.

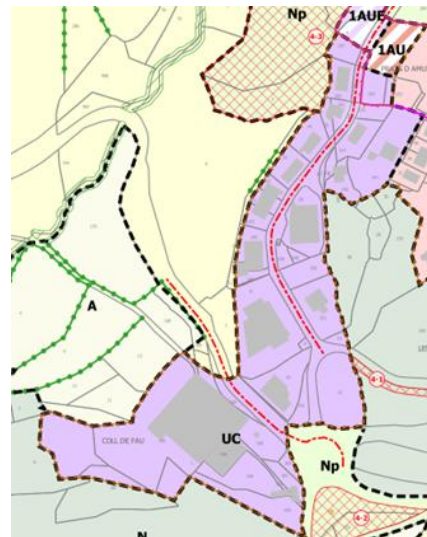
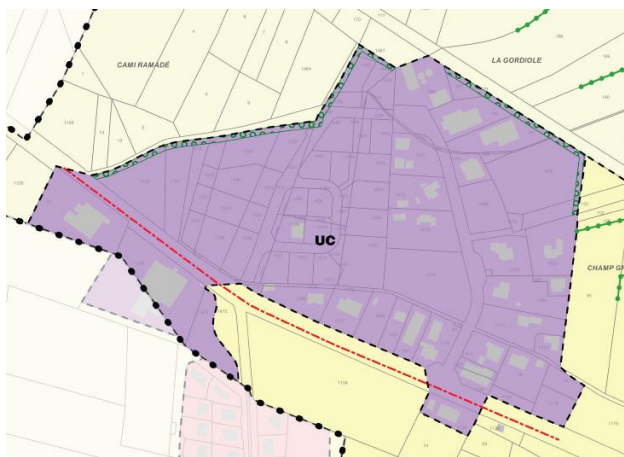


Figure 36 : Extraits du plan de zonage des communes d'Osséja (à gauche) et Égat (à droite)

Elle comprend 3 secteurs particuliers où les règles sont différentes afin de répondre à certaines orientations générales du PADD.

2.3.1 Le secteur UCa

Il correspond à la zone commerciale des Arses à Ur, en cours de construction. Elle dispose donc de règles particulières, qui en raison de sa localisation, et visent à cadrer l'aspect architectural des constructions et à améliorer leur insertion au cœur de la plaine d'altitude cerdane. Il s'agit de la seule zone exclusivement commerciale intégrée dans le PLUI dont la création avait été entérinée auparavant dans le PLU d'Ur, après un passage en CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites), pour justifier alors de sa création en discontinuité de l'urbanisation. La délimitation de cette zone UCa est exactement la même que celle préexistante dans le PLU d'Ur.

Le permis d'aménager sur l'ensemble de la zone a été délivré en 2009 et prorogé, les travaux de viabilisation ont été réalisés et tous les permis de construire ont été délivrés, entre le 10/05/2016 et le 01/08/2018, pour un hypermarché, des moyennes surfaces, une station-service et un restaurant. Les constructions sont en cours à la date d'arrêt de projet du PLUI (mai 2019).

La zone UCa couvre une superficie de 6,69 hectares qui représente 0,02 % du territoire intercommunal.



Figure 37 : Extrait du plan de zonage de la commune d'Ur

2.3.2 Le secteur UCg

Il correspond à l'emprise ferroviaire et aux bâtiments existants de la gare internationale de Latour de Carol-Enveitg et ses abords, est localisé de part et d'autre des limites communales et accueille déjà le restaurant de la gare et une agence postale ainsi que de nombreux locaux plus ou moins désaffectés.

En réponse à l'orientation générale du PADD n°6, ce secteur est pressenti pour accueillir un projet de panneaux photovoltaïques. Cependant, compte tenu de la surface de la zone et de sa configuration, elle peut également accueillir d'autres activités afin de renforcer l'offre sur le bassin de vie du Carol.

Le secteur UCg couvre une superficie de 16,71 hectares qui représente 0,04 % du territoire intercommunal.

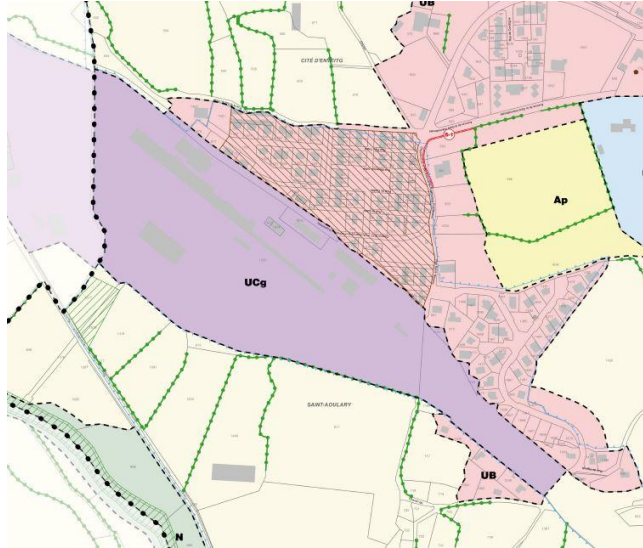


Figure 38 : Extrait du plan de zonage de la commune d'Enveitg

2.3.3 Le secteur UCt

Il correspond à une partie des installations de la centrale Thémis sur le territoire de Targasonne, appartenant au Conseil Départemental des PO et accueillant des locaux dédiés à la recherche et aux animations en relation avec la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermodynamique.

Sa délimitation correspond au secteur préexistant au PLU de Targasonne.

Il répond à l'orientation du PADD en matière d'énergies renouvelables mais aussi d'une certaine manière à l'orientation n°5 puisque le site dispose d'un espace de co-working à disposition d'entreprises désireuses de profiter de locaux en location et de services. En effet Thémis Solaire Innovation offre des outils pour développer des nouvelles technologies ou un projet innovant dans les secteurs de l'énergie, de l'environnement ou des NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication) (source : <http://www.ledepartement66.fr/2147-le-site.htm>).

Ce secteur est complété par une vaste zone 1AUE accueillant les structures de panneaux solaires et la tour de Thémis, visible de l'ensemble du territoire cerdan.

La zone UCt couvre une superficie de 2,44 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

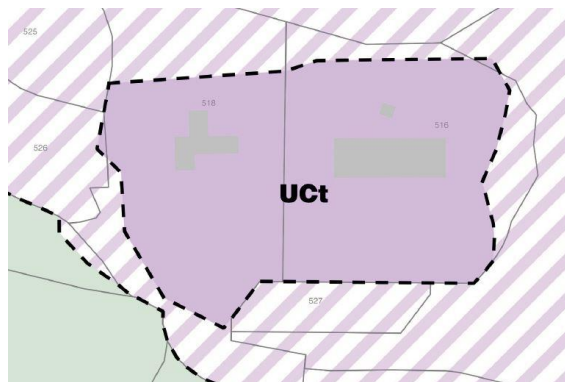


Figure 39 : Extrait du plan de zonage de la commune de Targasonne

2.4 LA ZONE UL

Sa délimitation correspond aux secteurs touristiques et de loisirs existants comme les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs existants sur les communes d'Angoustrine, Bourg-Madame, Égat, Enveitg ; Err, Estavar, Latour, Osséja, Palau de Cerdagne, Porté-Puymorens, Saillagouse, Targasonne, Ur, et les secteurs d'équipements publics sportifs ou d'aménagements de loisirs.



Figure 40 : Camping et PRL en zone UL à Err et Saillagouse

Les zones UL s'appuient sur les zones existantes des documents d'urbanisme antérieures et sur les périmètres des structures existantes déjà aménagées comprenant à la fois les emplacements et espaces dédiés à l'accueil des tentes, caravanes ou chalets et HLL et les équipements liés (piscine, sanitaires, salles, terrains de jeux...).

Tous ces secteurs sont raccordés aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées collectifs.

La zone UL couvre une superficie de 57,84 hectares qui représente 0,13 % du territoire intercommunal.

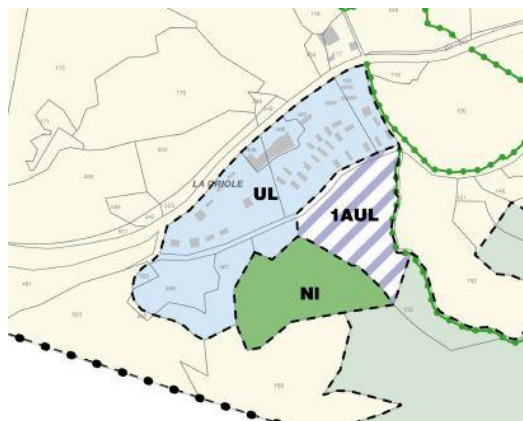
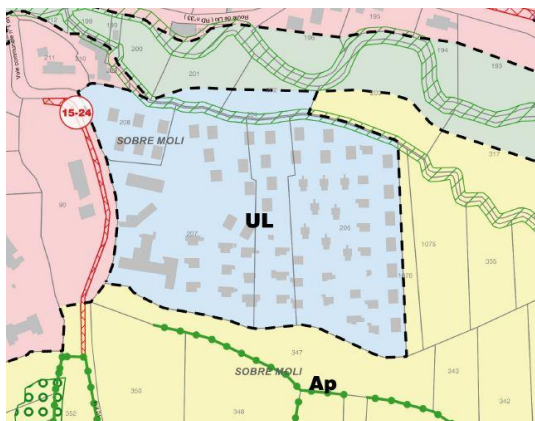


Figure 41 : Extraits du plan de zonage des communes de Saillagouse (à gauche) et de Targasonne (à droite)

Elle comprend 4 secteurs particuliers où les règles sont différentes afin de répondre à certaines orientations générales du PADD.

2.4.1 Les secteurs ULa

Ils comprennent des équipements et aménagements publics de sport, de loisirs et touristiques comme certains stades, terrains de tennis, de jeux extérieurs, piscine, water-jump, petits lacs au cœur de parcs communaux aménagés, salles de sports, bains...

Ces secteurs ont été délimités afin d'affirmer leur vocation ludique et de permettre le renforcement des équipements sportifs et de loisirs à la fois pour satisfaire les besoins des habitants des bassins de vie et des touristes avec la possibilité de développer les aménagements de loisirs « 4 saisons ».

Ils s'étendent sur une superficie de 16,80 hectares qui représente 0,04 % du territoire intercommunal.

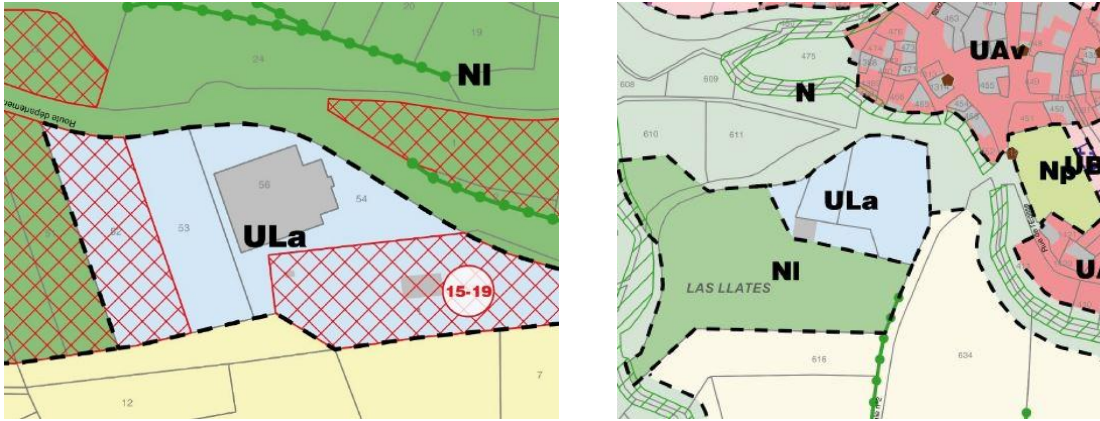


Figure 42 : Extraits du plan de zonage des communes de Saillagouse (à gauche) et de Valcebollère (à droite)

2.4.2 Les secteurs ULb

Ils correspondent à 2 petits secteurs comprenant chacun un groupe de constructions traditionnelles (cf : définitions dans le Cahier 3) localisés sur le territoire de Porté-Puymorens au sein de la station de ski. Ils pourront permettre le renforcement des équipements et services en réponse à l'orientation du PADD sur la structuration de l'offre touristique et la prise en compte de l'économie de la neige et toute activité 4 saisons.

Ils s'étendent sur une superficie de 1,90 hectares qui représente 0,004 % du territoire intercommunal.



Figure 43 : Extrait du plan de zonage de Porté-Puymorens

2.4.1 Les secteurs ULv

Ils correspondent à des constructions assez importantes ou à des groupes de constructions (plusieurs bâtiments, équipements sportifs liés, piscine...) occupées par des colonies ou centres de vacances à destination de groupes d'enfants ou accueillant des familles. Ces

secteurs sont délimités afin d'affirmer leur vocation touristique et de permettre leur modernisation, en effet, certaines de ces structures sont relativement anciennes.

La délimitation de ces secteurs s'appuie sur les emprises occupées par les bâtiments et aménagements existants, souvent sur des unités foncières cadastrales.

Ils s'étendent sur une superficie de 4,11 hectares qui représente 0,01% du territoire intercommunal.

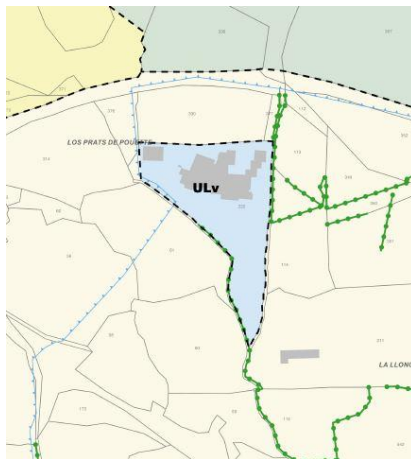


Figure 44 : Extrait du plan de zonage de la commune de Targasonne

3 LA DÉLIMITATION DES ZONES À URBANISER

L'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme définit le cadre réglementaire des zones à urbaniser : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

L'existence des réseaux d'eau potable et d'assainissement à la périphérie des zones, et leur capacité à les desservir ont donc permis de définir l'ensemble des terrains susceptibles d'être classés en zones 1AU ouvertes dans le PLUI. Cette capacité des réseaux est explicitée zone par zone dans les annexes sanitaires du présent document, que ce soit en matière de ressource en eau potable et de capacité des réseaux de distribution, ou en matière de réseaux d'assainissement et de capacité de traitement des effluents actuels et à venir. En particulier pour le secteur 1AUa « Porte de France », les réseaux d'eau potable et d'eaux usées, en attente de branchement pour le projet immobilier, ont été réalisés en relation avec le territoire andorran voisin (cf. Annexes Sanitaires). On notera que pour les secteurs 1AULa du Puigmal, le raccordement aux réseaux n'est pas obligatoire.

Leur délimitation s'est tout d'abord appuyée sur la prise en compte de la loi Montagne et donc l'existence d'une continuité entre les zones U limitrophes et les zones 1AU (Hors 1AUa qui fait l'objet d'un projet d'UTN)

La configuration des zones a ensuite pris en compte, dans la majorité des cas, des éléments physiques permettant de définir les limites de chacune, à savoir des haies bocagères, des talus, des ruisseaux ou ravins, des chemins...

Dans certains cas, les limites extérieures ne prennent appui sur aucun de ces éléments mais ont été définies en fonction de la faisabilité d'un projet à l'instar de la zone 1AU sud d'Estavar ou de la zone 1AU est de Saillagouse. Ainsi, certains contours s'appuient simplement sur les limites parcellaires et la superficie des zones -et donc leur délimitation- a été définie en fonction du calcul des besoins en logements à l'échelle du PLUi et de la surface nécessaire pour les accueillir.

La délimitation des zones 2AU bloquées s'est également appuyée, sur la continuité avec les zones U ou 1AU limitrophes et permet de répondre, en termes de superficie totale, aux besoins exprimés en matière de logements, équipements, activités dans le cadre de l'ensemble du dossier.

Pour la traduction des orientations générales du PADD, certaines zones AU sont destinées principalement à de l'habitat, et d'autres principalement à des activités économiques ou touristiques. En effet, les zones AU doivent permettre, dans le cadre de la modération de la consommation de l'espace, l'accueil de nouveaux habitants, une diversification de l'offre en logements, le maintien d'un potentiel d'accueil pour les activités économiques, la structuration

de l'offre touristique en prenant en compte une bonne intégration paysagère et architecturale et la préservation de la trame verte et bleue.

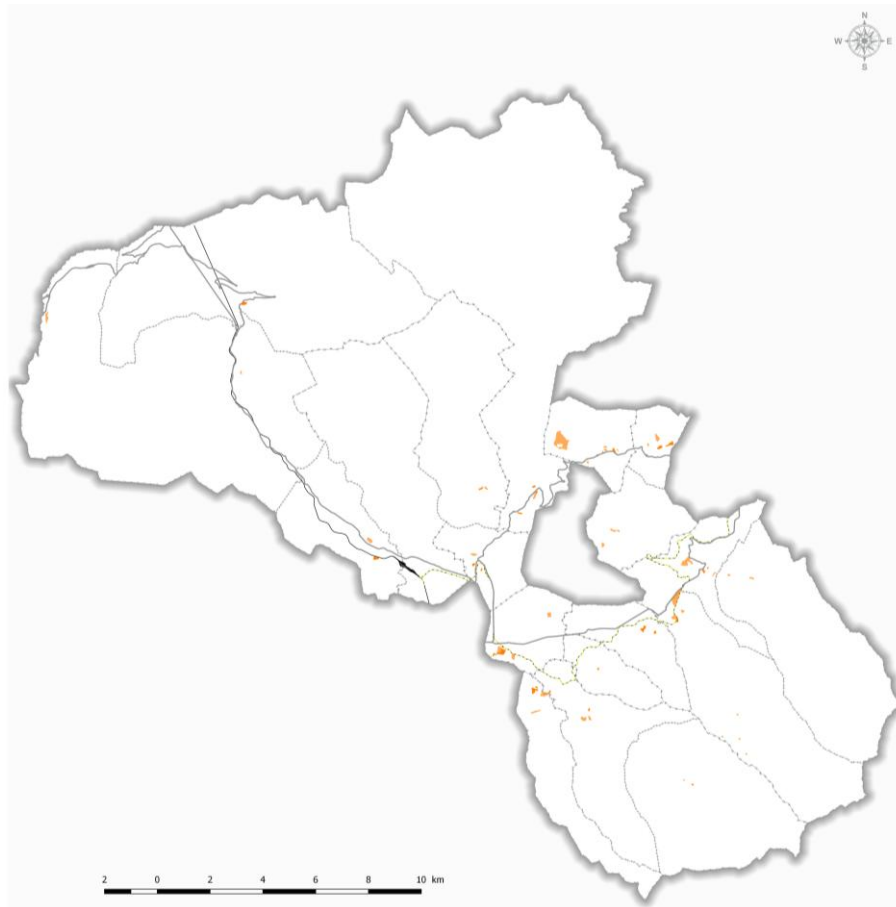


Figure 45 : Localisation des zones AU du PLUI valant SCOT

3.1 LES ZONES 1AU

Il s'agit des zones à urbaniser ouvertes mixtes à dominante d'habitation (1AU).

Ces zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi valant SCOT et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant de guider leur urbanisation dans une relation de compatibilité. Elles sont soumises également au respect du règlement et peuvent être urbanisées, soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Elles ont été calibrées et délimitées pour répondre aux besoins de développement de la Communauté de Communes, dans le respect de l'objectif de réduction de la consommation de l'espace de 20 %, mais également en tenant compte de la réalité du terrain. En effet, les élus ont souhaité ouvrir à l'urbanisation les terrains les plus susceptibles d'être urbanisés à court ou moyen terme ; au regard de leur connaissance du foncier et du phénomène de rétention observé depuis des années sur le territoire. Ils ont eu également à cœur de favoriser la rentabilisation des équipements déjà réalisés en classant en zones AU ou vertes, les zones déjà raccordées qui ne nécessitent pas de financement lourd.

Enfin, dans la mesure du possible, ils ont également favorisé le classement de terrains maîtrisés par les collectivités, dans le but de répondre au mieux à la demande en résidence principale à des prix plus abordables pour les habitants de la Cerdagne comme pour les futurs arrivants.

Leur localisation a été étudiée à la lumière de l'ensemble des caractéristiques et enjeux du territoire avec, en priorité, la loi Montagne et l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existants qui est respectée pour toutes les zones (cf : identifications et définitions du Cahier 3). En effet, quelle que soit la zone 1AU concernée (hors secteur 1AUa concerné par un projet UTN), au moins une de ses limites est en continuité avec les dernières constructions existantes, ou en cours, de la zone UB ou UA limitrophe de l'ensemble bâti considéré (bourg ou village ou hameau ou groupe de constructions traditionnelles ou groupe d'habitation existantes).

Ont également présidé à la délimitation des zones 1AU, l'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles, avec la prise en compte des risques, des continuités écologiques, des espaces agricoles à préserver, du patrimoine...

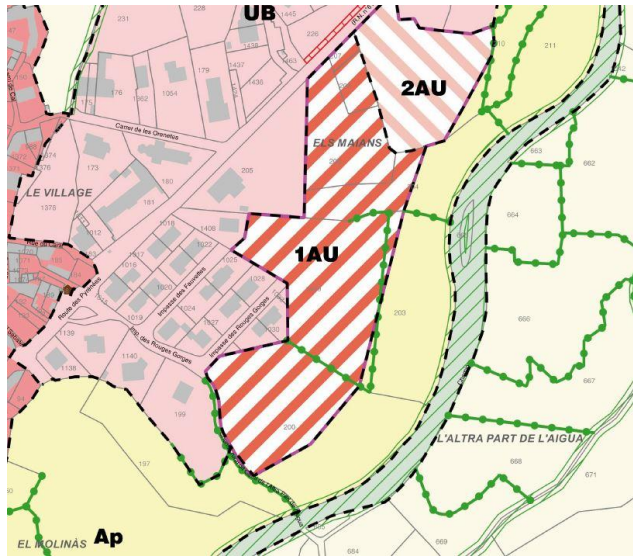
Dans certains cas, comme à Bourg-Madame, Dorres, Err, Osséja, Palau ou Saillagouse, des parcelles ont été conservées ou intégrées en zone 1AU en raison d'une maîtrise foncière communale, ce qui permet aux municipalités de s'assurer de la réalisation de projets répondant aux besoins de la population en matière de résidences principales.

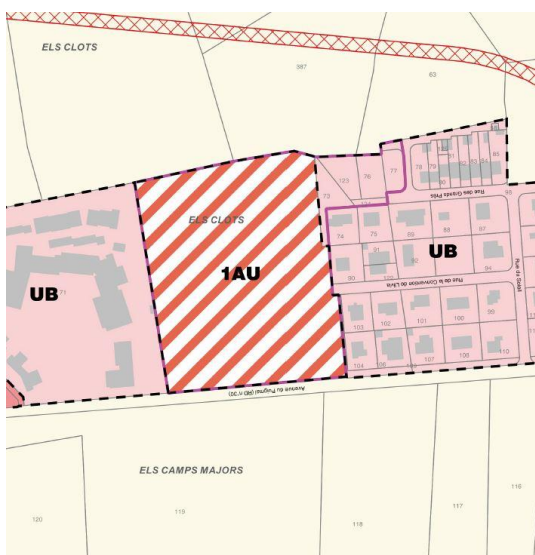
La zone 1AU couvre une superficie de 42,92 hectares (y compris 1AUa) qui représente 0,98 % du territoire intercommunal.

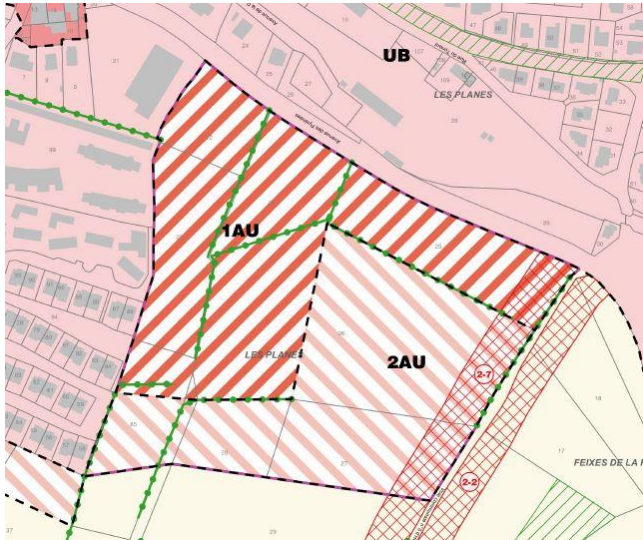
Les différentes zones 1AU du PLUi sont listées ci-après et accompagnées de la justification de leur délimitation et d'un extrait de zonage.

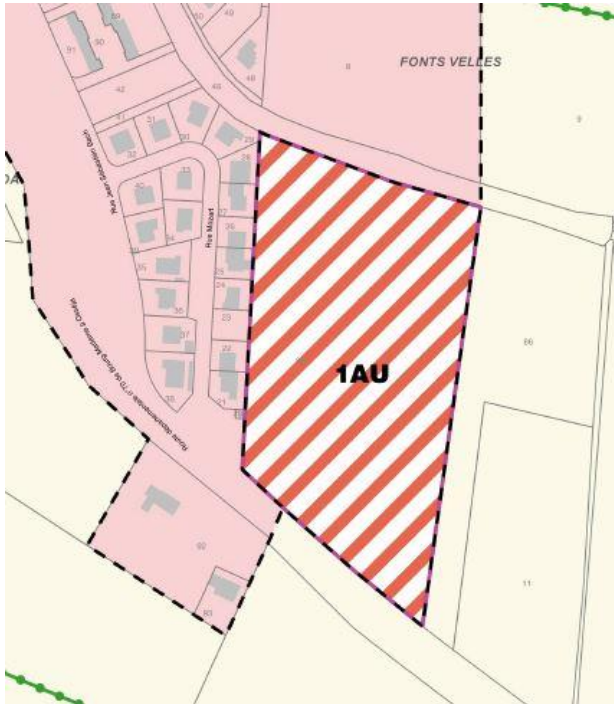
Elle comprend un secteur 1AUa où les règles sont différentes pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique en cohérence avec le PADD.

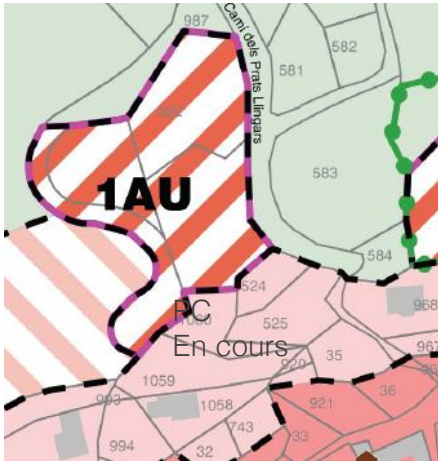
Rappel : la superficie indiquée pour chaque zone dans les tableaux est la superficie totale de la zone sur le document graphique du règlement. En raison de l'occupation partielle de certaines zones par des bâtiments existants, cette superficie peut être différente de la superficie comptabilisée en potentiel constructible dans le cadre du présent PLUi, notamment dans le document OAP.

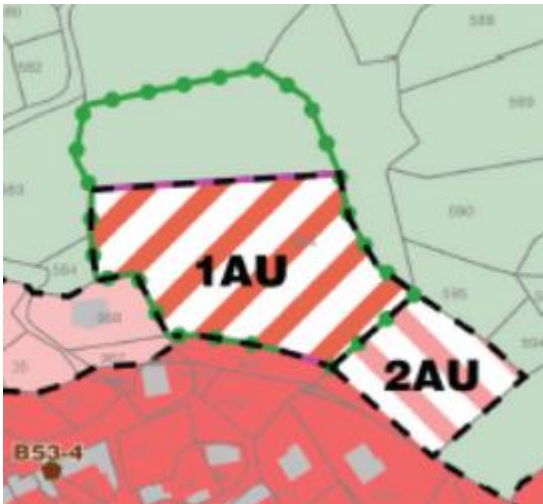
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	1AU « Los Majans »	1,80	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une grande partie d'une zone AU préexistante au PLU antérieur et déjà ouverte à l'urbanisation, - Superficie réduite au nord-est afin de prendre en compte l'aléa inondation par rapport à la zone du PLU. - Située en continuité avec le bourg d'Angoustrine et disposant d'accès par les rues existantes - Localisation logique par rapport à la topographie et au bourg, - d'autres zones ont été déclassées pour tenir compte des enjeux environnementaux, - La zone 2AU délimitée également en continuité permettra de terminer l'urbanisation sur ce secteur.			

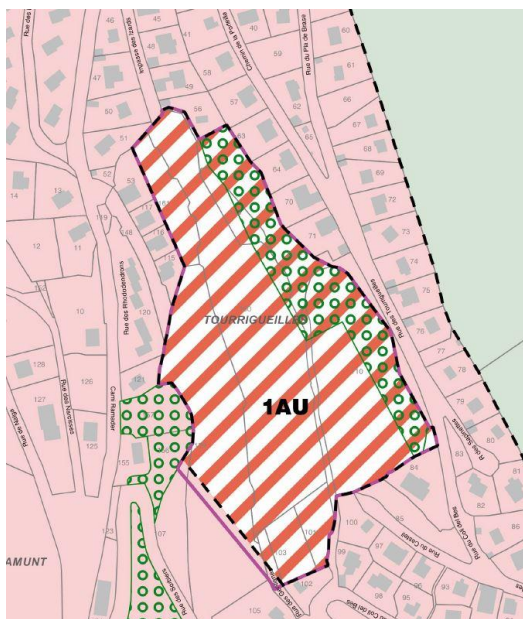
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Bourg-Madame	1AU « Els Clots »	2,11	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une seule grande parcelle en friche localisée le long de la RD30, - Située en continuité avec les 2 groupes d'habitations existants de part et d'autre, - Localisation logique par rapport à l'urbanisation existante, - Permettra de relier les 2 opérations déjà réalisées sur ce secteur et de combler une importante dent creuse.			

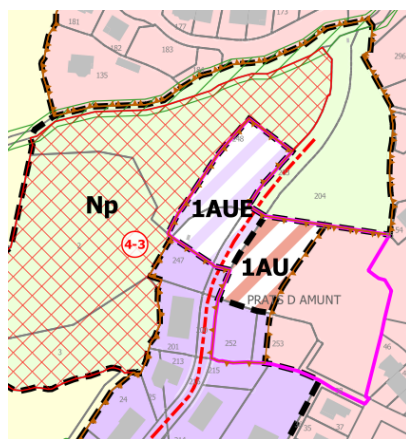
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Bourg-Madame	1AU « Les Planes »	3,98	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des terrains antérieurement constructibles au POS de la commune (zone AU considérablement réduite par rapport à la zone NA) - Située en continuité avec les derniers quartiers réalisés sur ce secteur du bourg, disposant d'une façade sur la RD70 et très proche de la gare - Localisation logique compte tenu de la prise en compte du PPRI en vigueur, hors zones bleues ; - La limite de la zone à l'est est formée par un chemin existant, - La zone évite une bonne partie des terres agricoles et les haies bocagères sont préservées ; - L'OAP est plus vaste car englobe également son extension future classée en 2AU et bloquée.			

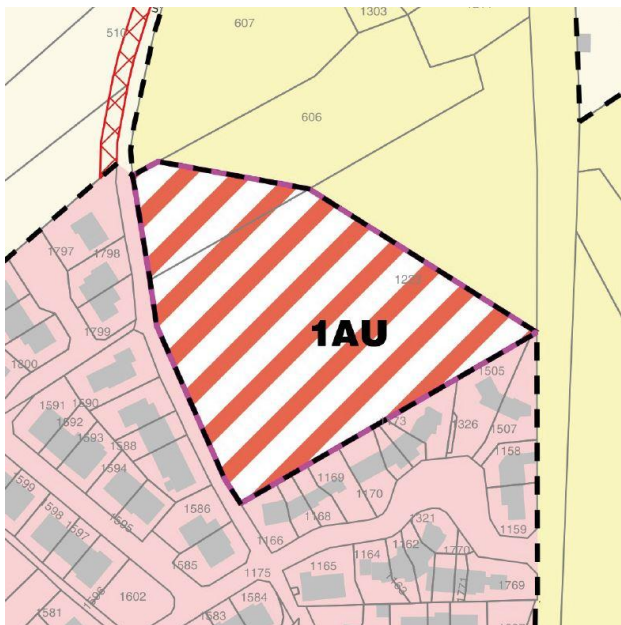
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Bourg-Madame	1AU « Fêche de la Poujade »	2,29	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une parcelle antérieurement constructible au POS (zone AU réduite par rapport à la zone NA), - Terrain communal conservé en zone AU en raison de la maîtrise foncière, - Située en continuité avec les derniers quartiers du bourg, - Localisation hors risque, - La limite de la zone à l'est a été décidée afin de retranscrire la coupure d'urbanisation existante dans la Charte du PNR et le terrain limitrophe a été déclassé afin de ne pas poursuivre le développement le long de la route ; - Permettra de terminer et de stopper l'urbanisation linéaire le long de la route.			

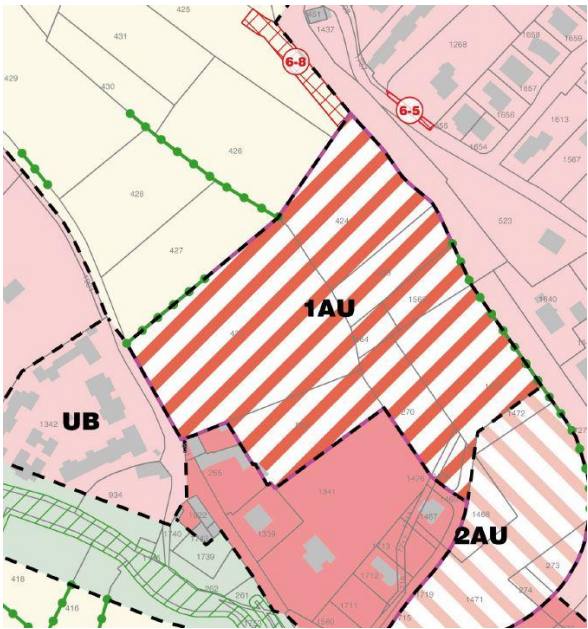
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Dorres	1AU « Le Puig »	0,35	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des parcelles antérieurement constructibles au POS (zone AU considérablement réduite par rapport à la zone NA), - Terrains communaux conservés en zone AU en raison de la maîtrise foncière, - Situés en continuité avec les dernières maisons réalisées (et en voie de réalisation) sur les parcelles limitrophes du village, - Localisation hors risque, - Les limites de la zone s'appuient sur un petit chemin, des haies bocagères existantes, et la topographie			

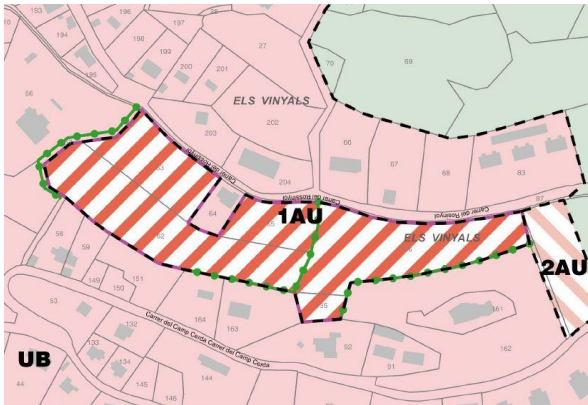
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Dorres	1AU « Le Puig »	0,39	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une partie d'une parcelle antérieurement constructible au POS dont la délimitation s'est appuyée sur les haies existantes et sur la topographie ; une grande partie des zones antérieurement classées en zone NA limitrophes ont été déclassées, - Terrain situé en continuité avec les dernières maisons réalisées et en cours de construction sur les parcelles limitrophes du village, - Localisation hors risque, - Les limites de la zone s'appuient en partie sur des haies bocagères existantes et à préserver.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Égat	1AU « Tourrigueilles »	2,80	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une antérieure zone AU du PLU, - une partie de cette zone est concernée par un Espace Boisé Classé dont le contour a été adapté afin de permettre la réalisation d'un projet qui respecte une grande partie des boisements et qui limite ainsi le potentiel réellement constructible, - Terrains inséré au cœur de l'urbanisation et donc en continuité avec les dernières maisons réalisées sur le village, - Localisation hors risque, - Les limites de la zone s'appuient sur les zones UB limitrophes e et bâties.			

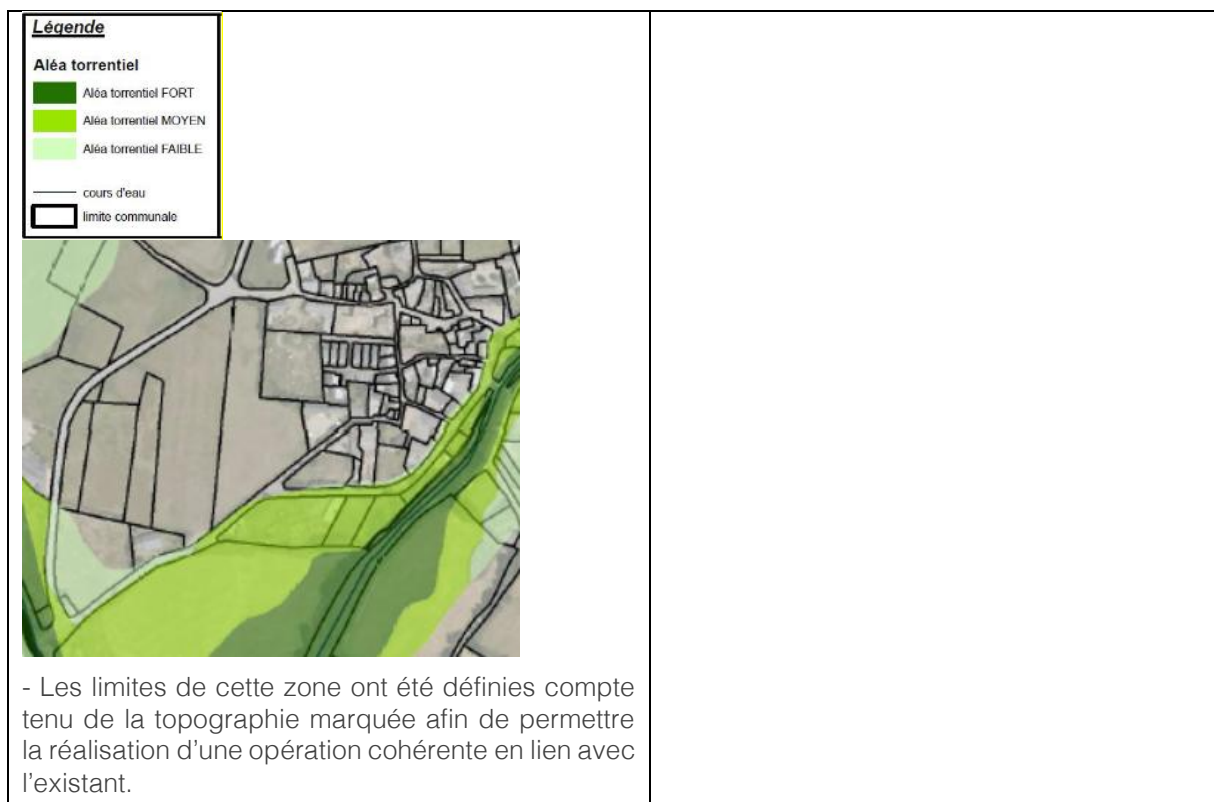
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Égat	1AU « Prats d'Amunt »	0,17	
Justification de la délimitation			
- Terrains situés en continuité avec la zone UB limitrophe, - Localisation hors risque, - Les limites de la zone s'appuient sur les zones UB et UC limitrophes et en partie bâties.			

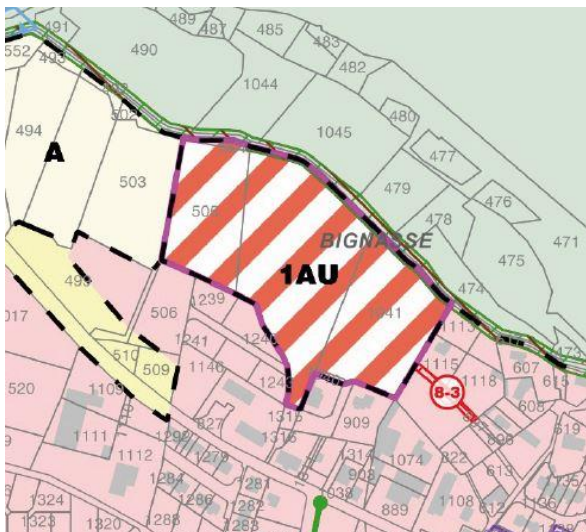
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Err	1AU « Les Agullons »	1,03	
Justification de la délimitation			
- Il s'agit d'une nouvelle zone urbanisable antérieurement classée en NC au POS (d'autres zones importantes ont été déclassées par ailleurs), - Le terrain est situé en continuité avec les dernières maisons réalisées sur le bourg, - Localisation hors risque, - Les limites de la zone ont été décidées afin de retranscrire la coupure d'urbanisation de la Charte du PNR dont l'aménagement est prévu dans le cadre de l'OAP, - Permettra de terminer l'urbanisation de cette entrée du bourg et d'en améliorer ainsi la perception paysagère.			

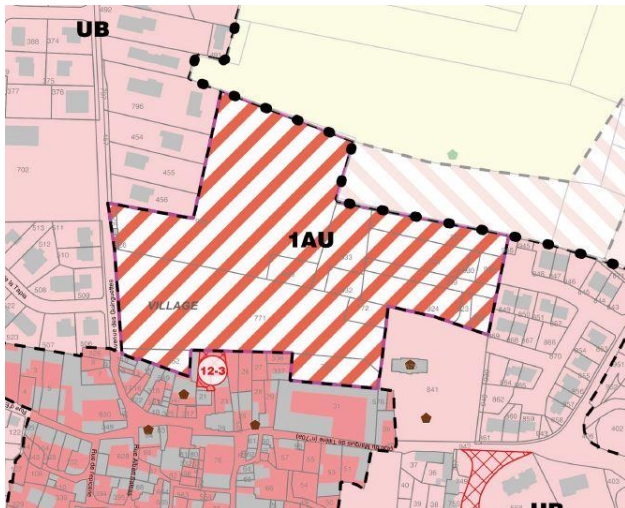
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Err	1AU « La Riberette »	2,49	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une partie de zones NA du POS, la plus grande partie ayant été déclassée ; l'emprise d'un ancien camping fermé a été intégrée dans cette zone, - Des terrains communaux sont englobés dans cette zone qui revêt donc une importance particulière pour la commune, - La zone est insérée dans le tissu urbanisé du bourg, face au pôle gériatrique, et en continuité avec les dernières constructions implantées le long du Chemin de la Riberette en zone UB, - Localisation hors risque, - Les limites de la zone s'appuient sur la voie du train jaune et sur certaines haies bocagères existantes à préserver.			

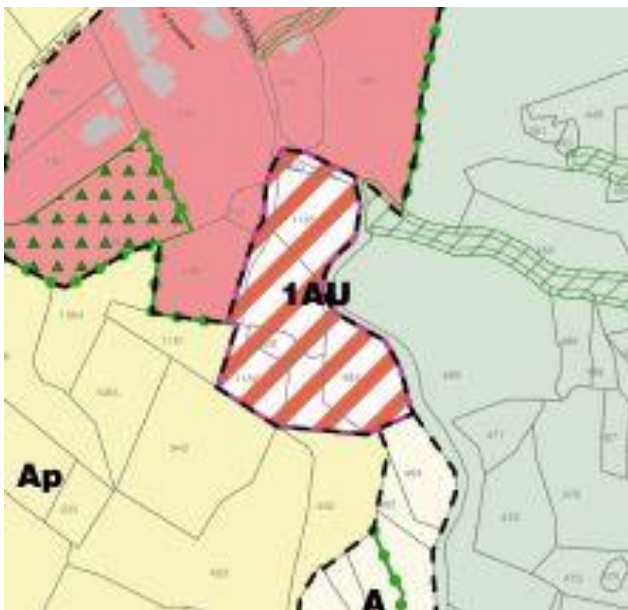
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Estavar	1AU « Les Rossinyols »	1,49	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des parcelles antérieurement en zones NA du POS (de nombreux hectares ont été déclassés par ailleurs), - Les parcelles sont pour une bonne partie des dents creuses insérées dans le tissu urbanisé et donc en continuité du bourg, - Localisation hors risque inondation, mais concernée par l'aléa feux de forêt, bien qu'insérée dans l'urbanisation, les obligations légales de débroussaillage sont rappelées dans le règlement du PLUI ; - Les limites de cette zone sont définies par les parcelles bâties limitrophes, par la rue « Carrer del Rossinyol ».			

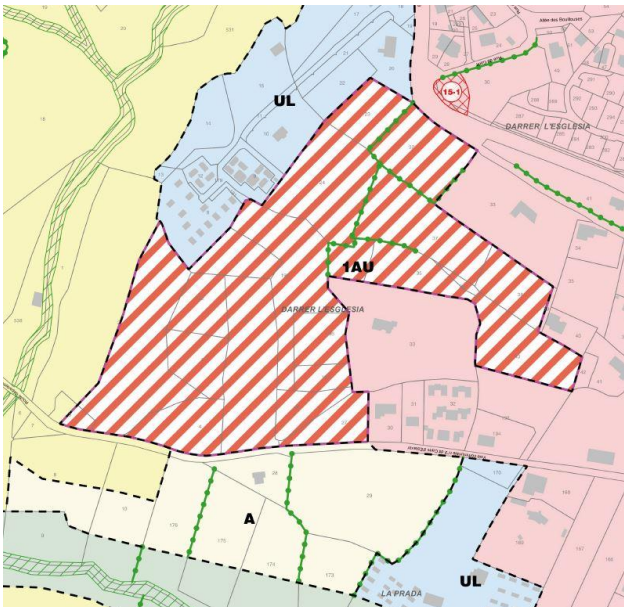
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Estavar	1AU « L'Estagouse »	1,33	

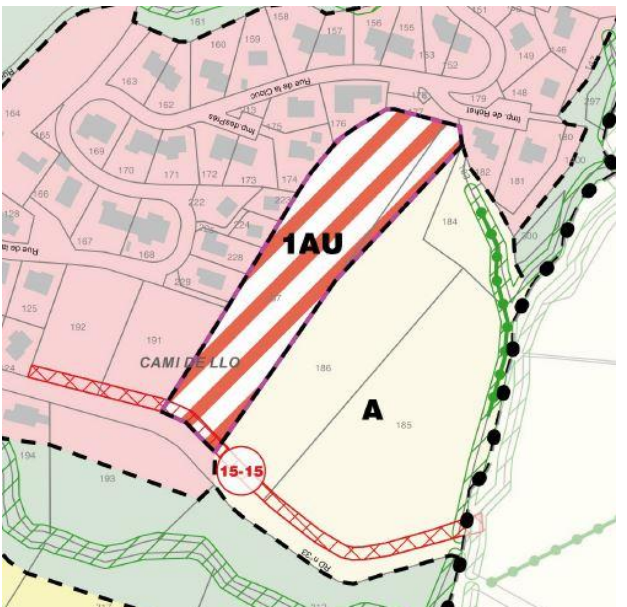


Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Latour de Carol	1AU Pla Latour	2,53	
Justification de la délimitation			
- Correspond pour une grande partie à des parcelles antérieurement en zone AU du PLU, - Les premières parcelles sont limitrophes des dernières maisons existantes et sont donc en continuité de l'urbanisation qui devra se développer d'est en ouest ou du sud au nord dans le respect de la loi Montagne, - La délimitation de la zone s'appuie logiquement sur le canal de Puigcerdà au nord qui forme la limite de l'urbanisation - Localisation hors risque inondation, - Secteur concerné par l'aléa faible chute de blocs, bien que situé au-delà du canal de Puigcerdà, - Cette zone permettra de terminer l'urbanisation vers l'ouest de la commune.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Palau de Cerdagne	1AU « La Sardane »	2,62	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des parcelles antérieurement en zone NA du POS sur lesquelles un PUP (Projet Urbain Partenarial) a été en partie mis en œuvre par la commune (bassin de rétention des eaux pluviales réalisé en particulier), - Certaines parcelles sont de propriété communale et ont donc été classées en 1AU en priorité, - La zone est limitrophe des dernières maisons existantes et donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation hors risque, - Les limites de cette zone sont calées en partie nord sur la limite communale avec Osséja.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Porta	1AU « Montarrou »	0,51	
Justification de la délimitation			
- Correspond pour une partie à des parcelles antérieurement en zone NA du POS, (de nombreuses parcelles ont été déclassées au-delà de cette zone), - Les parcelles sont limitrophes des dernières maisons existantes et du cimetière et sont donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation hors risque, - Les limites de cette zone ont été définies au regard de la topographie marquée afin de permettre la réalisation d'une opération cohérente en lien avec l'existant, - Les limites s'appuient sur les murets et les terrasses anciennement agricoles. - Il s'agit de la seule extension de l'urbanisation possible sur le village de Porta.			

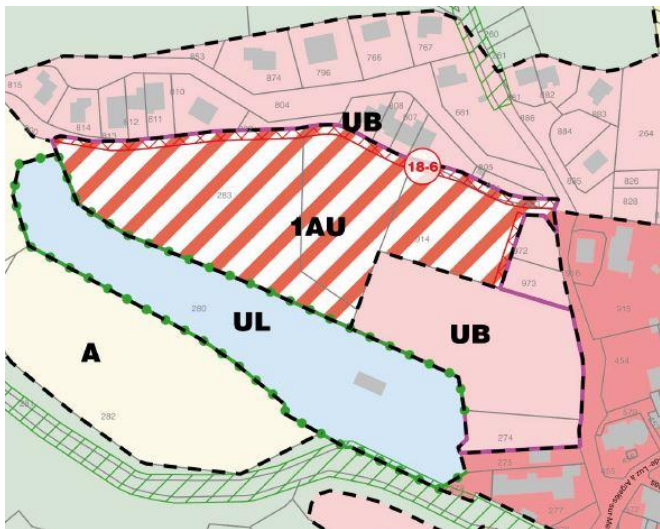
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Saillagouse	1AU « Darré la Gleysi »	7,35	
Justification de la délimitation			
- Correspond pour une partie à des parcelles antérieurement en zone AU du PLU, - Les premières parcelles à l'est et au sud sont limitrophes des dernières constructions existantes et sont donc en continuité de l'urbanisation qui devra se développer d'est en ouest et/ou du sud au nord (le phasage se fera donc logiquement), - Une partie de cette zone appartient à la commune et revêt donc une grande importance dans le but de réaliser des résidences principales, - Localisation hors risque, - Les limites de cette zone ont été définies compte tenu de la topographie marquée afin de terminer l'urbanisation de cette partie est de la commune.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Saillagouse	1AU « Route de Llo »	0,69	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une petite partie des parcelles antérieurement en zone AU du PLU sur laquelle un projet de lotissement est en cours, - Les parcelles sont limitrophes des dernières maisons existantes et sont donc en continuité, - Localisation hors risque, - La limite est de cette zone a été définie afin de terminer l'urbanisation de la commune vers l'est, le principal développement de Saillagouse étant prévu dans l'enveloppe de la zone précédente située à l'ouest.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Targassonne	1AU « Lo Colome - Nord »	0,75	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des parcelles antérieurement en zone AU du PLU, - La zone est comprise entre 2 parties de la zone UB bâtie ou en cours de construction et est donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation en partie seulement en aléa faible avalanche, - Les limites de cette zone ont été définies compte tenu de la topographie marquée et de la proximité des réseaux, - L'OAP définie sur cette zone englobe également pour plus de cohérence, les zones UB et 1AU existantes dans cette partie est de la commune.			

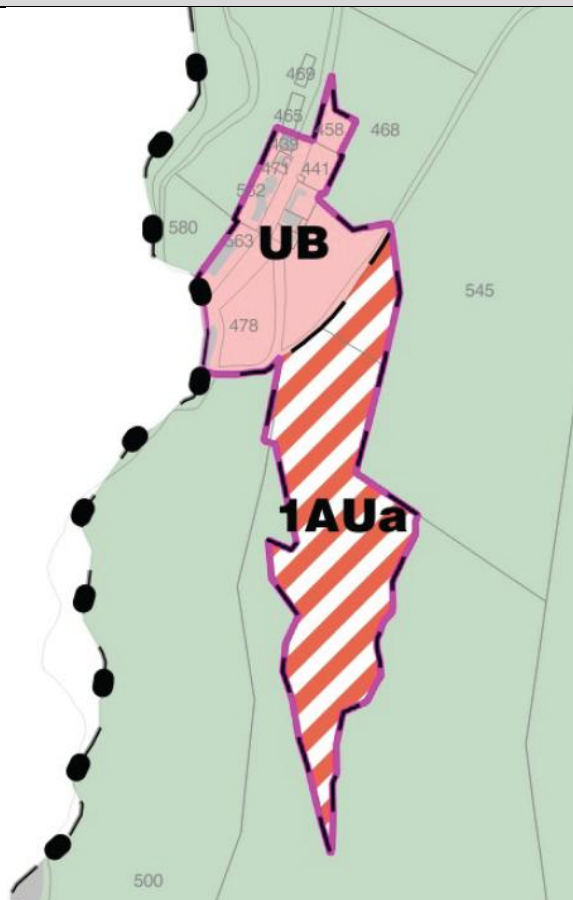
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Targassonne	1AU «Lo Colome - Sud	0,69	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des parcelles antérieurement en zone AU du PLU, - La zone est comprise entre 2 parties de la zone UB bâtie ou en cours de construction et est donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation hors risque, - Les limites de cette zone s'appuient sur les zones UA et UB qui l'entourent, - L'OAP définie sur cette zone englobe également pour plus de cohérence les zones UB et 1AU existantes dans cette partie est de la commune.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Targassonne	1AU « entrée village »	0,41	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une extension des zones à urbaniser par rapport au PLU communal, - La zone est limitrophe du dernier lotissement communal en cours de réalisation et est donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation hors risque, - Les limites de cette zone s'appuient sur une haie bocagère permettant une bonne insertion des constructions futures en entrée du village, - L'OAP définie sur cette zone englobe également pour plus de cohérence les zones UB et 1AU existantes dans cette partie est de la commune.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Ur	1AU « Brangoly »	1,5	
Justification de la délimitation			
- Correspond à des parcelles antérieurement en zone AU du PLU, - Localisation logique car les parcelles sont insérées entre 2 secteurs UB limitrophes des dernières maisons existantes et sont donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation hors risque, - Ce secteur constitue une urbanisation très bien située par rapport au centre du village car en lien direct avec les équipements et aménagement publics, - L'OAP définie pour la zone englobe également les terrains limitrophes situés en zone UB dans le but d'encadrer l'aménagement de tout le quartier.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Valcebollère	1AU « La Sargantane »	0,23	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une partie de parcelles antérieurement en zone AU du PLU dont la surface a été très réduite, - Les parcelles sont limitrophes des premières maisons existantes en entrée du village et sont donc en continuité de l'urbanisation, - Localisation hors risque, - Les limites de cette zone ont été définies compte tenu de la topographie marquée afin de permettre la réalisation d'une opération cohérente en lien avec l'existant, - l'OAP permettra de qualifier l'entrée du village en respectant les murets et haies existantes.			

Le secteur 1AUa :

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Porta	1AUa « Porte de France »	2,84	
Justification de la délimitation			
- Correspond à une toute petite partie des parcelles antérieurement en zone NA du POS, (de nombreux hectares ont été déclassés au-delà de cette zone), - Localisation hors risque, - Les limites de ce secteur ont été définies afin de permettre la réalisation d'une opération qui tienne compte de la sensibilité environnementale au regard des études réalisées par le porteur de projet, - Les limites du secteur permettent d'éviter les zones humides et les enjeux environnementaux, - Les limites suivent les courbes topographiques afin d'insérer au mieux les constructions en respectant la topographie - Ce secteur fait l'objet d'un projet UTN et peut donc être délimitée en discontinuité au regard de la loi Montagne (cf OAP thématiques), - Ce secteur fait également l'objet d'une OAP sectorielle qui prend en compte la zone UB limitrophe afin de cadrer l'aménagement pour une cohérence d'ensemble en entrée du territoire			

3.2 LES ZONES 1AUE

Il en existe 3 sur le territoire de la Communauté de Communes et elles correspondent à des extensions de zones d'activités économiques existantes.

Elles ont été délimitées en cohérence avec le PADD afin de maintenir un potentiel d'accueil de qualité pour des activités économiques et l'extension des zones déjà existantes a été préférée par les élus plutôt que la création ex-nihilo de nouvelles zones.

3.2.1 La zone 1AUE d'Égat

Ainsi, une zone 1AUE a été délimitée en continuité de la zone économique et commerciale UC sur la commune d'Égat aujourd'hui pratiquement occupée en totalité.

Sa localisation logique **le long** de la rue de Las Devezes **côté ouest** permettra l'implantation de nouvelles activités en continuité des entreprises existantes. Elle fait l'objet d'une OAP permettant de cadrer son aménagement en cohérence avec les implantations existantes et avec la zone **1AU** limitrophe, en prenant en compte la desserte et la topographie particulière.

Cette zone 1AUE a une superficie de **0,27** ha qui représente **0,0006 %** du territoire intercommunal.



Figure 46 : Extrait du plan de zonage de la commune d'Égat

3.2.2 La zone 1AUE du Sègre

Elle est située à cheval sur les communes d'Err (la plus grande partie) et Saillagouse, en continuité de la ZAE existante sur Saillagouse, totalement occupée. Un premier projet a fait l'objet d'une étude de discontinuité afin de justifier l'implantation de cette zone économique au regard de la loi montagne, et a reçu un avis favorable de la Commission des Sites le 12 janvier 2012. Une nouvelle étude de faisabilité a été réalisée sur cette zone par la Communauté de Communes.

Cette nouvelle zone économique qui accueille déjà la coopérative Cimelait, la Catalane de viande, et la boutique « Ha La Laiterie » est idéalement située puisqu'elle bénéficiera d'une façade sur la RN116. Elle fait l'objet d'une OAP permettant de cadrer son aménagement avec une intégration paysagère soignée étant donné sa localisation au cœur du plateau d'altitude Cerdan. Elle pourra accueillir également des hangars communaux.

Cette zone 1AUE a une superficie totale de 9,32 ha qui représente 0,021 % du territoire intercommunal. Elle comprend un secteur 1AUEc (2,91 ha) correspondant aux activités d'éleveurs, producteurs et vente (Catalane de viande, Cimelait, Ha la Laiterie...) où les règles sont différentes.

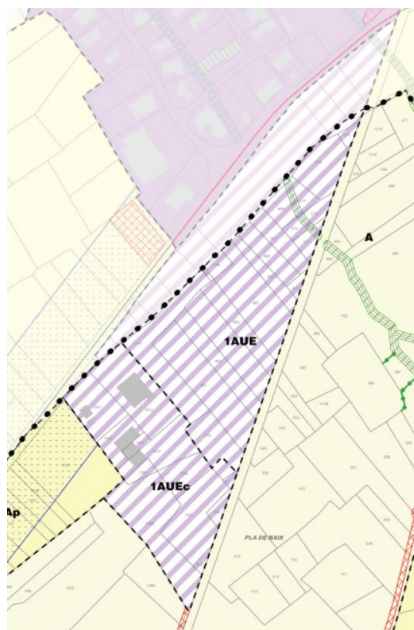


Figure 47 : La zone 1AUE du Sègre et son secteur 1AUEc

3.2.3 Le secteur 1AUEc

Il s'agit d'un secteur correspondant aux activités d'éleveurs, producteurs et vente (Catalane de viande, Cimelait, Ha la Laiterie...) où les règles sont différentes, notamment pour permettre le développement de ces structures existantes en appui à la filière agricole du territoire.

Ce secteur a une superficie de 2,91 ha représentant 0,01 % du territoire.



Figure 48 : Le secteur 1AUEc

3.2.4 Le secteur 1AUEt

Il s'agit d'un secteur particulier correspondant en partie aux installations existantes de la centrale Thémis à Targassonne, dont le périmètre est inchangé par rapport au dossier de PLU approuvé sur la commune en 2017.

Cette structure dépendant du Conseil Départemental des PO effectue des opérations de recherche concernant la production d'électricité solaire photovoltaïque et thermodynamique, et la délimitation de la zone a été définie afin de permettre la poursuite de ces recherches et le développement des activités du site Thémis.

Ce secteur 1AUet a une superficie de 22,14 ha qui représente 0,05 % du territoire intercommunal.

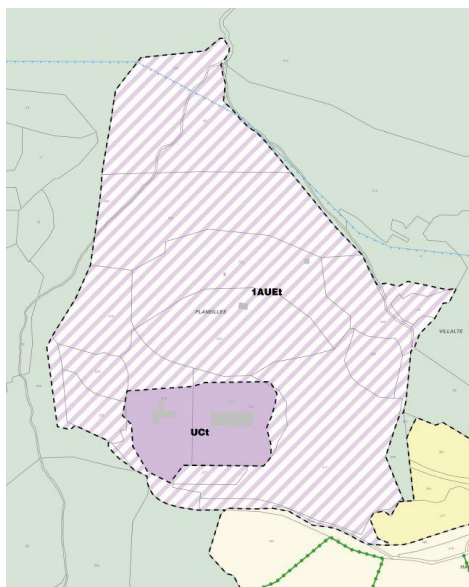


Figure 49 : Extrait du plan de zonage de la commune de Targassonne

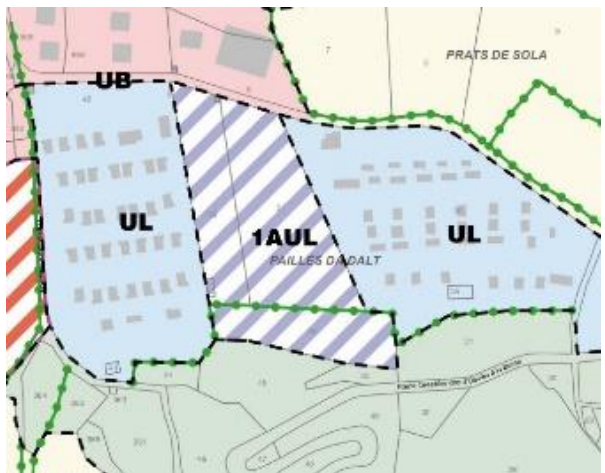
3.3 LES ZONES 1AUL

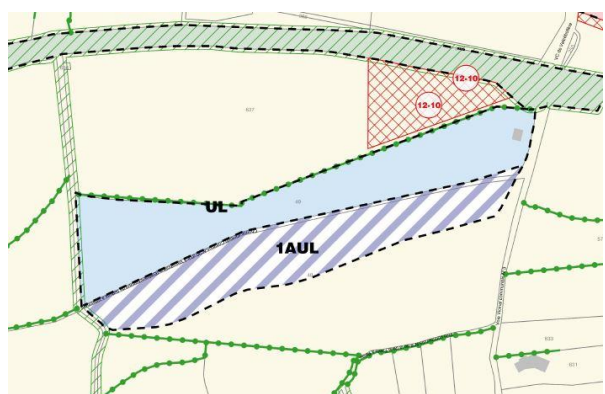
Les zones 1AUL sont ouvertes à l'urbanisation et sont à destination d'accueil de camping, de HLL, ou de parc résidentiel de loisirs. Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique UTN.

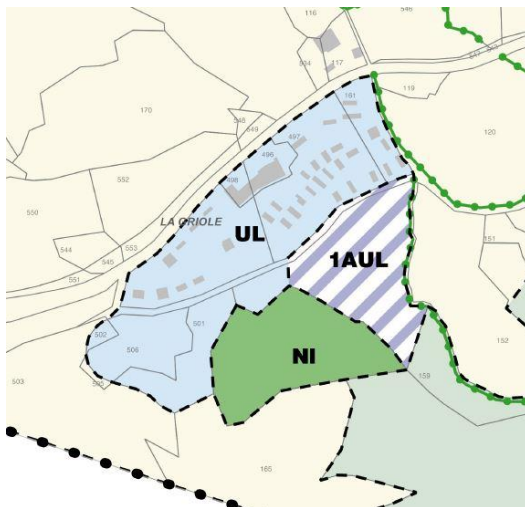
On rappelle que les implantations proposées pour les UTN dans le cadre du PLUI s'appuient sur des projets réels soutenus par les communes et la Communauté de Communes et que certaines demandes ou idées de création ou d'extension d'autres UTN n'ont pas été retenues. Les projets retenus permettent de rééquilibrer un peu l'offre sur les 4 bassins de vie et sont diversifiées dans les types d'hébergements qui seront proposés sur les différents sites.

La zone 1AUL, dans sa globalité, couvre une superficie de 4,61 hectares qui représente 0,01 % du territoire intercommunal.

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Err	1AUL	1,24	
Justification de la délimitation			
- 4 petits secteurs délimités sur le site de l'ancienne station à proximité de locaux existants sur la base d'une étude de faisabilité qui sert de cadre au projet d'UTN, - Secteurs hors risque, - Secteurs Hors Natura 2000, - Ces secteurs ne seront pas raccordés aux réseaux (ni eau potable, ni eaux usées) afin de ne pas créer des infrastructures trop importantes et devront proposer des solutions qui permettent de respecter le cadre naturel et l'environnement exceptionnel du site ; - Répondent aux objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en hébergement touristique 4 saisons ; - Permettront de diversifier l'offre avec des hébergements insolites, typologie non représentée sur le territoire cerdan ; - Participeront à la Reconversion de l'ancienne station de ski du Puigmal dans le cadre d'une UTN locale.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Osséja	1AUL	1,15	
Justification de la délimitation			
- Comblement d'une zone non aménagée entre un Parc Résidentiel de Loisirs et le camping existant permettant de créer une couture entre les deux entités ; - Zone hors risque ; - Répond aux objectifs du PADD de renforcer l'offre en hébergement touristique 4 saisons dans le cadre d'une UTN locale			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Palau de Cerdagne	1AUL	1,65	
Justification de la délimitation			
- Secteur situé en continuité du camping existant afin d'en permettre l'extension et donc la pérennisation, - L'extension a été délimitée vers le sud afin d'éviter la zone de risque inondation située au nord en bordure de la rivière ; - Extension au sud afin de préserver la haie bocagère en limite nord qui reste protégée au titre de l'article L.151-23 ; - Permet de renforcer l'offre en matière de campings privés sur le bassin de vie de la Vanéra et de rééquilibrer par rapport à la vallée du Sègre par exemple ; - Répond aux objectifs du PADD de renforcer l'offre en hébergement touristique 4 saisons dans le cadre d'une UTN locale.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Targasonne	1AUL	0,57	
Justification de la délimitation			
- Secteur situé en continuité du camping existant ; - Zone hors risque ; - Répond aux objectifs du PADD de renforcer l'offre en hébergement touristique 4 saisons dans le cadre d'une UTN locale.			

3.4 LES ZONES 2AU

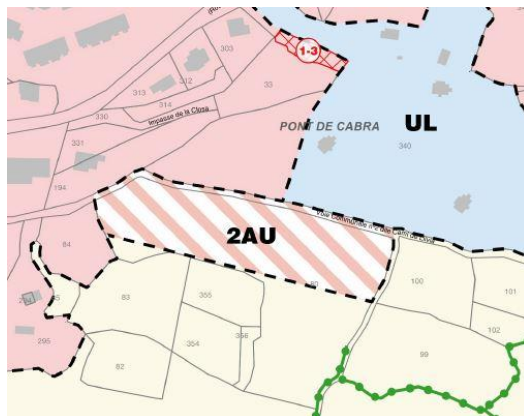
Les zones 2AU sont à destination principale d'habitat et sont actuellement bloquées.

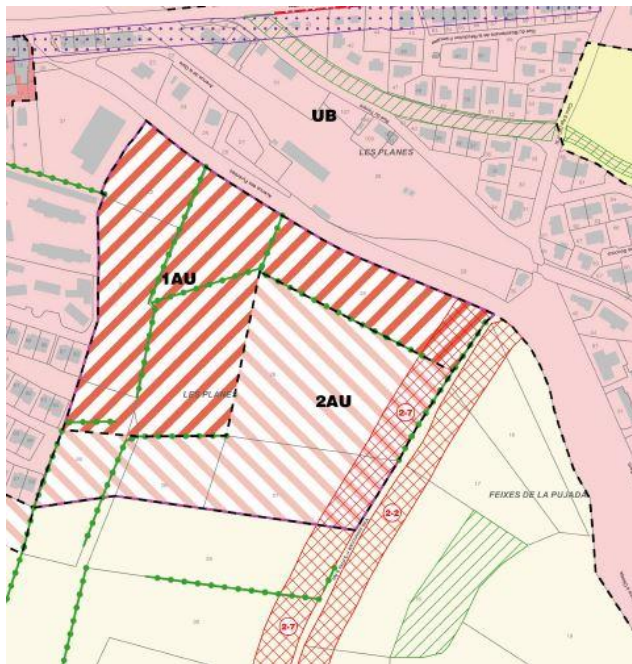
Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou révision du PLUI avec production d'une Orientation d'aménagement et de programmation et la procédure adéquate ne pourra intervenir que dès lors que la zone 1AU existante sur la commune sera remplie à 80 %.

Dans le cas des communes qui n'ont pas de zone 1AU (Sainte-Léocadie, Nahuja), la (ou les) zone(s) 2AU pourront être débloquée(s) lorsque les terrains situés en zone UB seront urbanisés à 80 % hors dents creuses. La méthode de calcul du taux de remplissage des zones à urbaniser 1AU à 80% est définie dans la Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

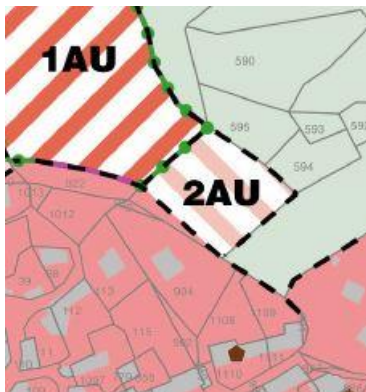
Si certaines zones 2AU peuvent apparaître actuellement un peu éloignées des parties actuellement urbanisées de la commune, la continuité au regard de l'application de la loi montagne sera effective lors de leur ouverture à l'urbanisation puisqu'elles ne pourront être ouvertes que dès lors qu'elles seront en continuité. Pour exemple, la zone 2AU au sud d'Angoustrine sera en continuité lorsque le terrain situé à l'ouest sera construit.

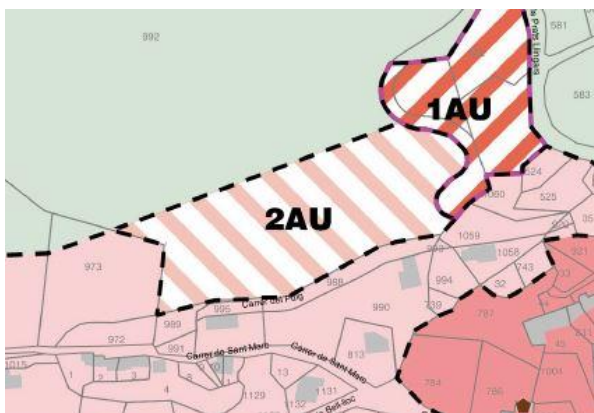
La zone 2AU couvre une superficie de 29,04 hectares qui représente 0,065 % du territoire intercommunal.

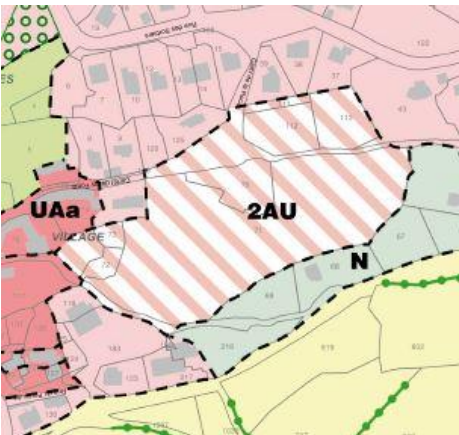
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Angoustrine	2AU	0,76	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 2AU du PLU communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires, et sur un petit chemin, - Localisation hors risque, - Terrains limitrophes du camping et des terrains de jeux communaux. - Le respect du principe de continuité de la loi montagne sera assuré lors de son ouverture à l'urbanisation qui ne pourra intervenir que lorsque le terrain limitrophe à l'ouest sera construit			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Bourg-Madame	2AU	3,38	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 3NA du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires, et sur un chemin, - Localisation hors zones de risque du PPR, - Une partie de cette zone est située en continuité des derniers quartiers et le reste sera en continuité lorsque la zone 1AU limitrophe sera bâtie, - Cette zone est déjà concernée par l'OAP définie pour la zone 1AU dans un souci de cohérence de l'ensemble.			

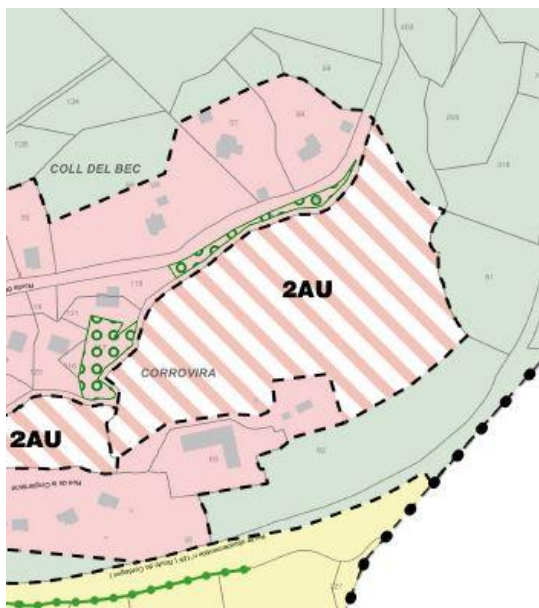
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Bourg-Madame	2AU	0,81	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 6NA bloquée du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires, - Localisation hors zones de risque du PPR - Cette zone est située en continuité des derniers quartiers.			

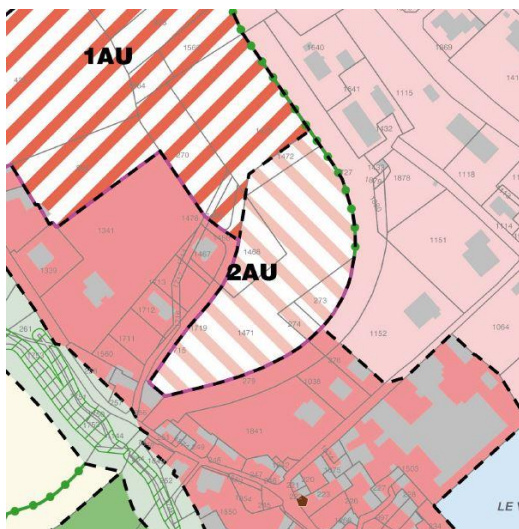
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Dorres	2AU	0,15	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires et constitue un petit potentiel pour l'avenir - Localisation hors risque - Cette zone est située en continuité des derniers quartiers.			

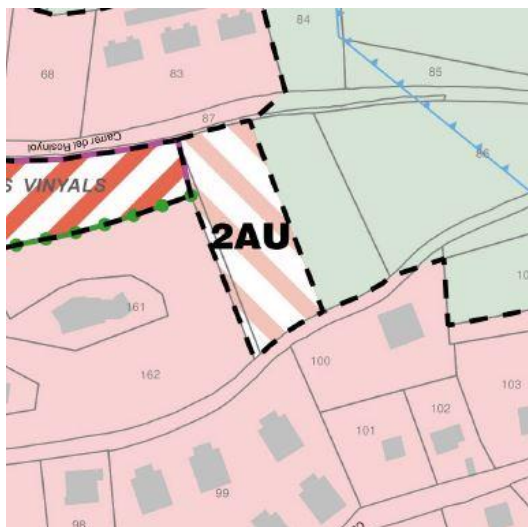
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Dorres	2AU	0,67	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - La délimitation s'appuie sur la topographie des lieux - Localisation hors risque - Cette zone est située en continuité des derniers quartiers et viendra terminer l'urbanisation du secteur nord			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Égat	2AU	1,68	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 2AU du PLU communal, - Elle reste bloquée au PLUI - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires, - Localisation hors risque, - Localisation en continuité des zones UB et UA limitrophes			

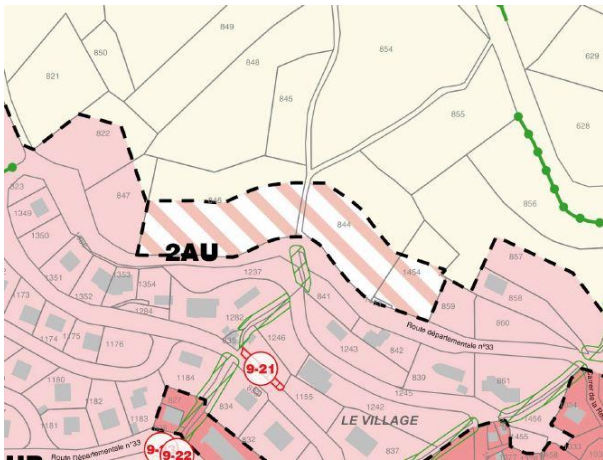
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Égat	2AU	0,35	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 2AU du PLU communal, - Elle reste bloquée au PLUI - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires, - Localisation hors risque, - Localisation en continuité des zones UB et UA limitrophes			

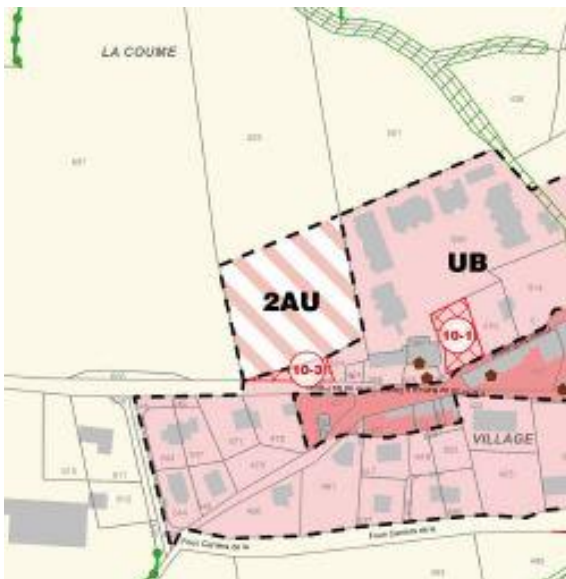
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Égat	2AU	1,99	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 2AU du PLU communal, - Elle reste bloquée au PLUI - La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires, - Localisation hors risque, - Localisation en continuité des zones UB limitrophes			

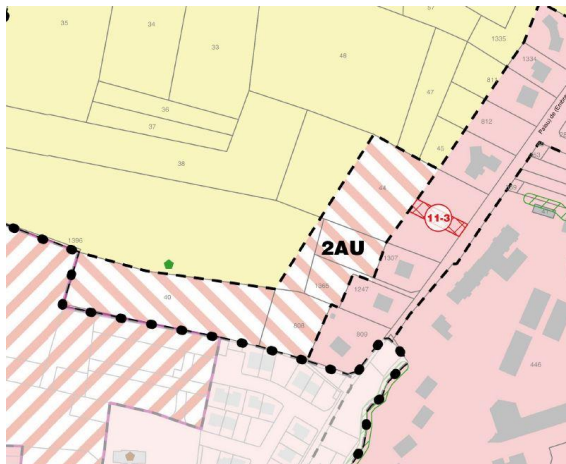
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Err	2AU	0,91	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - Elle a été conservée au regard de sa localisation en continuité de l'urbanisation et de sa proximité avec le pôle gériatrique - La délimitation s'appuie sur un chemin existant et sur la voie du train jaune - Localisation hors risque - Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une OAP afin de garantir à terme la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur principal d'urbanisation de la commune			

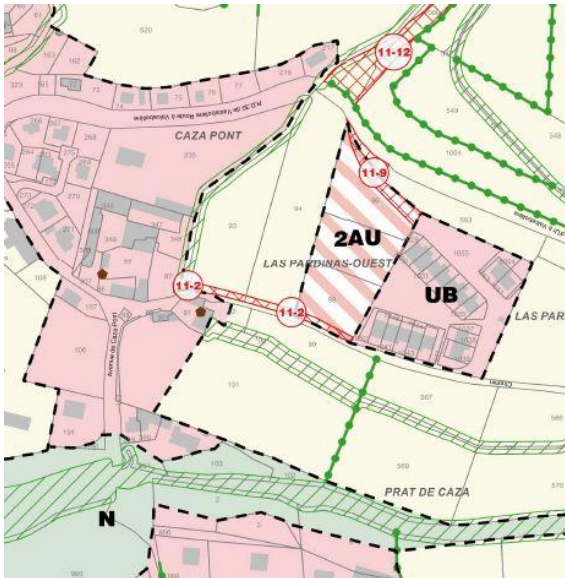
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Estavar	2AU	0,24	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - Sa délimitation répond à l'objectif de réduction de la consommation d'espace et permet de terminer l'urbanisation du secteur sans étirer la commune le long de la route - Localisation hors risque - Situation en continuité de la zone UB limitrophe et de la 1AU			

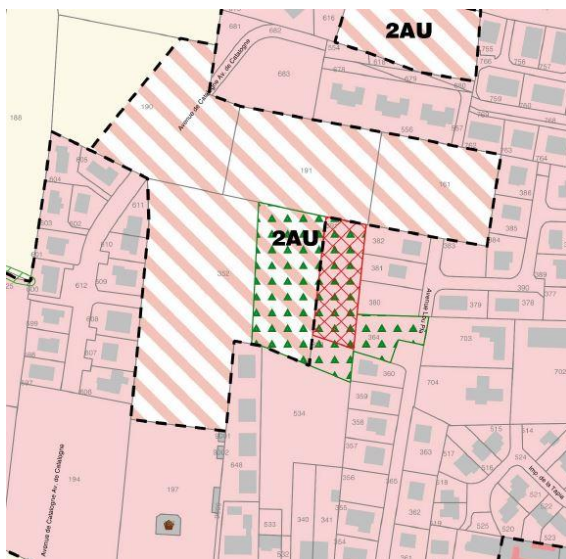
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Latour de Carol	2AU	1,91	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone AU du PLU communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - Sa délimitation s'appuie sur un chemin à l'ouest et sa superficie répond aux besoins futurs de la commune à l'horizon du PLUI - Localisation hors risque - Situation en continuité de la zone UB limitrophe			

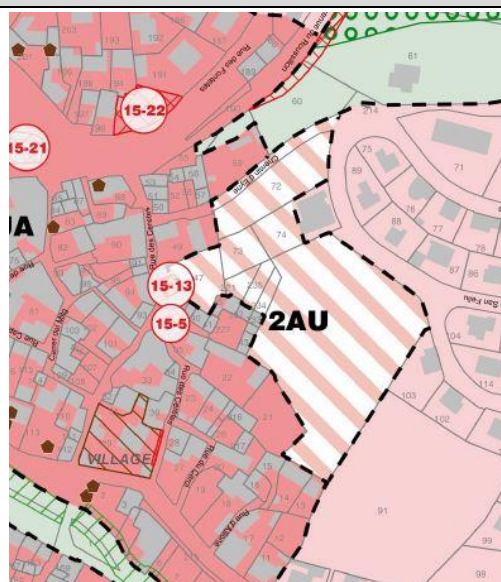
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Llo	2AU	0,55	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et des enjeux environnementaux, - La délimitation s'appuie sur la topographie des lieux - Localisation hors risque - Cette zone est située en continuité des derniers quartiers et viendra terminer l'urbanisation du secteur nord			

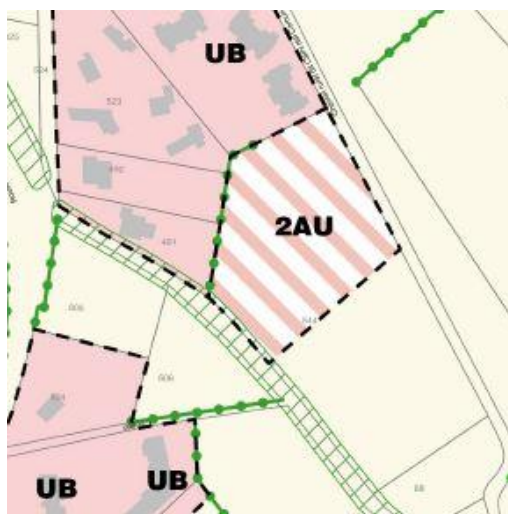
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Nahuja	2AU	0,43	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone AU du PLU communal, - Sa superficie correspond aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI - La délimitation s'appuie sur un chemin existant à l'ouest et sur la limite de la zone UB limitrophe pour garder la cohérence de cette entrée dans le village - Localisation hors risque - Cette zone est située en continuité de la zone UB et viendra terminer l'urbanisation de l'entrée du village			

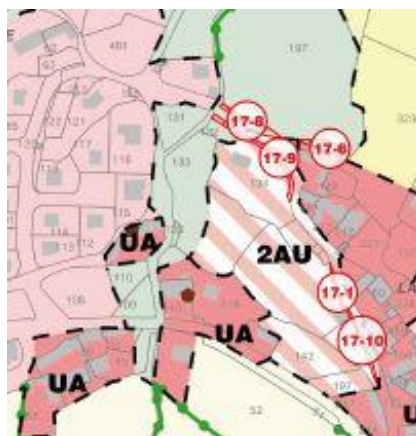
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Osséja	2AU	1,25	
Justification de la délimitation			
- Cette zone a été délimitée afin de répondre aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI suite au déclassement d'autres parcelles pour préserver l'agriculture ou des zones à enjeux environnemental plus fort - La délimitation s'appuie sur la limite de la zone 1AU de Palau limitrophe pour garder la cohérence entre les 2 zones à terme - Localisation hors risque - Cette zone est située en continuité de la zone UB d'Osséja et de Palau, et viendra terminer l'urbanisation en prévoyant une liaison dans le cadre de l'OAP développée sur la zone 1AU			

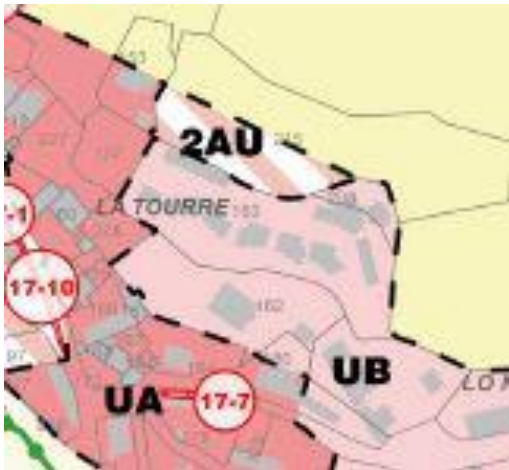
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Osséja	2AU	0,53	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - Sa superficie a été considérablement réduite au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace et de la prise en compte du périmètre relatif au bâtiment d'élevage situé à proximité, - La délimitation s'appuie sur le parcellaire et cette zone est en continuité avec le groupe d'habitations existant en zone UB, - Localisation hors risque.			

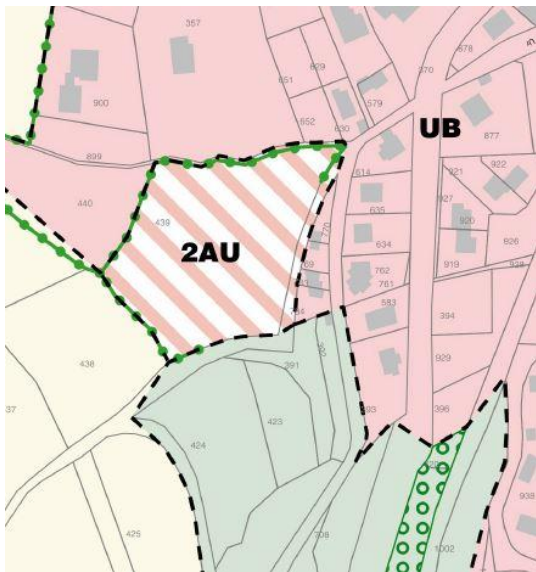
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Palau de Cerdagne	2AU	2,90	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal, - La superficie des zones NA a été considérablement réduite par ailleurs pour respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espace, - La délimitation est logique compte tenu de la localisation de la zone et s'appuie sur une route existante et la possibilité future de la rentabiliser en construisant des 2 cotés, - Cette zone est en continuité puisqu'insérée au cœur des zones UB, - Localisation hors risque, - Le potentiel constructible est réduit par la prise en compte d'un arboretum existant et de son projet d'extension classé en Terrain Cultivé à Protéger			

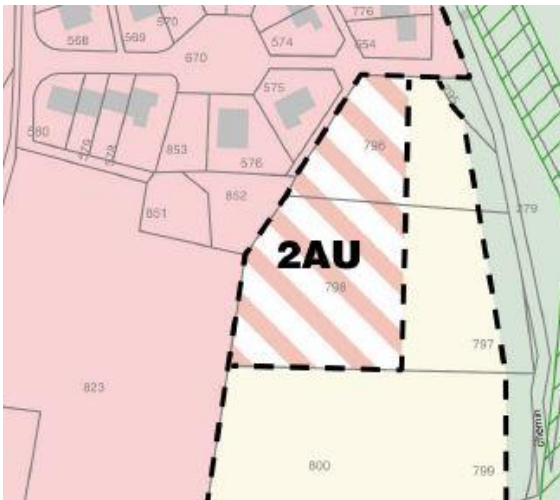
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Saillagouse	2AU	0,95	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone AU du PLU communal et a été conservée car pourra répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI, - Elle a été conservée au regard de sa localisation au cœur du village, mais bloquée en raison du problème de rétention foncière connu, - La délimitation est logique car elle est insérée entre les zones UA et UB limitrophes, - Localisation hors risque.			

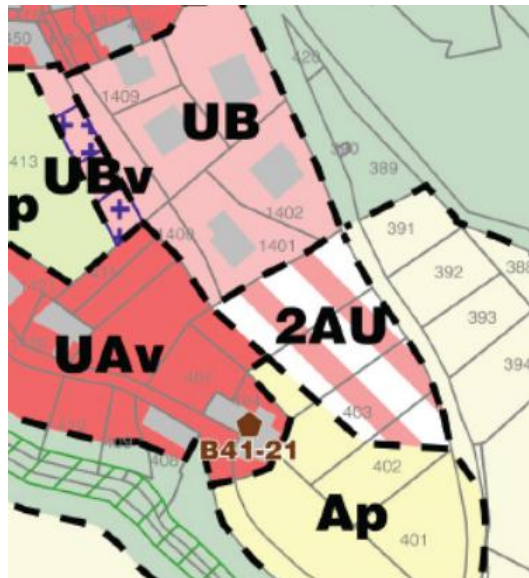
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Sainte-Léocadie	2AU	0,75	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone A du PLU communal et a été classée en 2AU bloquée pour permettre à la commune de poursuivre l'urbanisation des zones UB en priorité, notamment sur les terrains communaux, pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été délimitée car elle est située en continuité de la zone UB limitrophe, sur des terrains qui présentent moins d'enjeux agricoles et environnementaux que certaines zones AU antérieure, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI, - Localisation hors risque.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Targassonne	2AU	1,07	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 2AU du PLU communal et a été maintenue bloquée pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été délimitée car elle est située en continuité des zones UA qui l'entourent, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI, même si son potentiel est moindre étant donné qu'elle est déjà partiellement occupée par des constructions, - Localisation hors risque.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Targasonne	2AU	0,17	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone 2AU du PLU communal et a été maintenue bloquée pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été délimitée car elle est située en continuité des zones UA et UB, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI et sa limite se base sur la limite de la zone UA, - Localisation hors risque.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Ur	2AU	0,84	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone A du PLU communal et a été bloquée pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été délimitée car elle est située en continuité de la zone UB et forme presque une dent creuse, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI et sa limite se base sur une haie bocagère, - Localisation hors risque.			

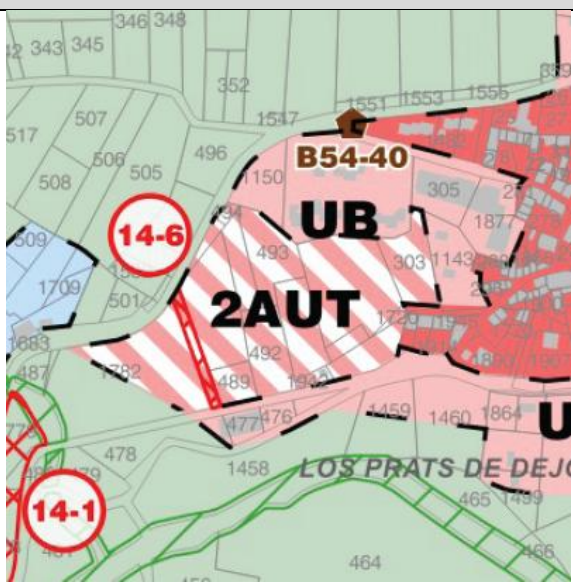
Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Ur	2AU	0,46	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone AU du PLU communal et est bloquée pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été conservée car elle est située en continuité de la zone UB mais sa superficie a été considérablement réduite au regard des enjeux environnementaux décelés et de l'obligation de réduire la consommation d'espace, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI, - Localisation hors risque après vérification auprès du service RTM.			

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Valcebollère	2AU	0,18	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone AU du PLU communal et est bloquée pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été conservée car elle est située en continuité des zones UA et UB mais sa superficie a été considérablement réduite au regard des enjeux agricoles des terrains situés au sud-est et de l'obligation de réduire la consommation d'espace, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI de part et d'autre d'une voie existante pour rentabiliser les réseaux, - Localisation hors risque.			

3.5 LA ZONE 2AUT

La zone 2AUT est à destination principale résidentielle et est soumise à la création d'une UTN lorsqu'un projet se présentera. Son ouverture à l'urbanisation est également soumise à une modification ou révision du PLUI et à la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation qui exposera alors les conditions de son aménagement.

La zone 2AUT couvre une superficie de 1,85 hectares qui représente 0,004 % du territoire intercommunal.

Commune	Zone	Superficie en ha	Extrait du Règlement graphique
Porté Puymorens	2AUT	1,85	
Justification de la délimitation			
- Cette zone était auparavant en zone NA du POS communal et est bloquée pour respecter le phasage nécessaire pour la compatibilité avec la charte du PNR, - Elle a été conservée car elle est située en continuité des zones UA et UB, - Elle a également été conservée en raison de la présence de la seule station de ski du territoire et en réponse aux orientations du PADD afin de permettre le développement de l'offre touristique à terme, - La superficie des autres zones NA a été considérablement réduite au regard de l'obligation de réduire la consommation d'espace et de la prise en compte des risques, - La délimitation a été déterminée pour répondre à terme aux besoins en terrains constructibles sur la durée du PLUI, - Localisation hors risque.			

4 LA DÉLIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE

L'article R151-22 définit les zones agricoles du PLUI « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Aussi, la délimitation de la zone A a été étudiée au regard du diagnostic agricole qui a mis en évidence les enjeux en matière d'agriculture (cf. : Annexe 2 : Diagnostic agricole et forestier).

Les anciens zonages de POS et PLU ont également servi de base pour retravailler les limites des zones A en fonction de l'occupation des sols au regard de l'orthophotoplan. Aussi, la superficie couverte par la zone A au PLUI a diminué au regard de la superficie qu'elle occupait dans les documents d'urbanisme antérieurs, et ce, même si de nombreux hectares auparavant en zones AU et NA ont été déclassés au profit de la zone A (180 ha).

Certains secteurs manifestement très boisés ont été reclassés en zone N, de même que certains secteurs concernés par des risques naturels connus (au titre du PPR sur Bourg-Madame notamment). De même, certains secteurs concernés par des ZNIEFF de type I (nord-est d'Estavar et nord de Saillagouse par exemple) ont été reclassés en zone N également.

En revanche, sur les 312 ha déclassés par le PLUI, 180 ha le sont au profit de la zone A, et cela concerne des terres très intéressantes pour l'agriculture puisqu'elles correspondent aux terres proches des villages et donc des sièges d'exploitation, aux terres les plus plates et donc à celles mécanisables plus facilement, et souvent aux terres irrigables ou irriguées.

Certaines zones ont été classées en zone A afin de permettre aux agriculteurs d'avoir une meilleure visibilité à long terme sur ces espaces puisqu'ils sont de fait protégés de l'extension de l'urbanisation sur la durée de vie du PLUI (18 ans). Cela peut permettre aux exploitants de se projeter et de prévoir éventuellement des extensions ou compléments d'activité.

Certains secteurs ont été déclassés au profit de la zone A en raison de la proximité d'un bâtiment d'élevage et de la prise en compte du respect des 100 m (réglementation pour les ICPE), même lorsque les bâtiments en question n'étaient concernés que par la réglementation des 50 m (Règlement Sanitaire Départemental) pour leur permettre une éventuelle augmentation de leur cheptel.

Enfin, la zone A correspond en grande majorité aux « zones agricoles de fond de vallée ou de plateau fertiles à protéger d'une urbanisation diffuse » du plan de parc de la Charte du PNR.

Ainsi, la délimitation de la zone A répond à l'orientation générale du PADD « prendre en compte l'espace agricole comme la zone d'activité de l'agriculture » et respecte la loi Montagne.



Figure 50 : Zones A sur les communes d'Err et de Latour de Carol

La zone A couvre une superficie de 5415,07 hectares qui représente 12,24 % du territoire intercommunal.

Elle comprend 2 types de secteurs particuliers à savoir un secteur Aa, et des secteurs Ap et un STECAL S1 sur la commune de Llo, à destination de l'extension du cimetière.

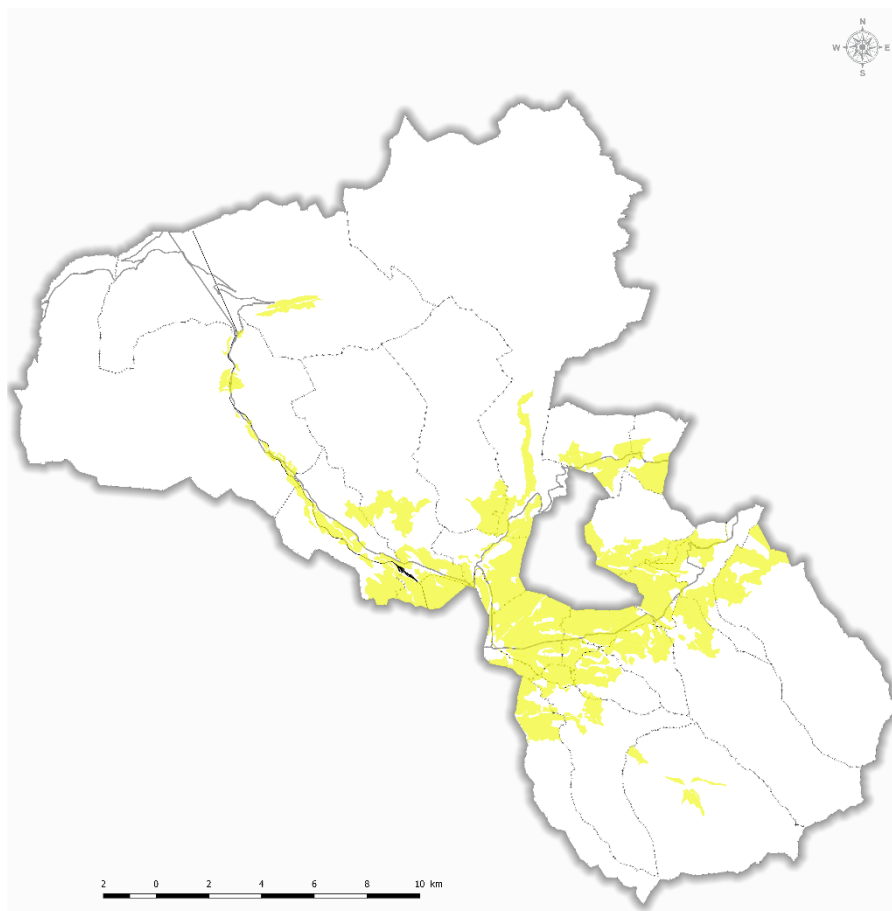


Figure 51 : Localisation des zones A du PLUI valant SCOT

4.1 LE SECTEUR AA

Le secteur Aa correspond au secteur de l'aéro-club de Sainte-Léocadie, situé au cœur de la plaine d'altitude, où existent quelques constructions. Ce secteur existait déjà dans le document d'urbanisme communal pour encadrer les constructions liées et nécessaires aux besoins de l'aéro-club.

Il s'étend sur une superficie de 1,3 hectares qui représente 0,003 % du territoire intercommunal.

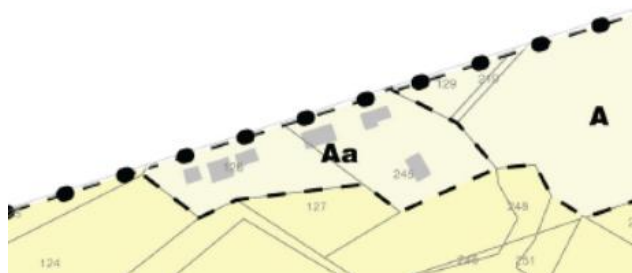


Figure 52 : Extrait du plan de zonage de Sainte-Léocadie

4.2 LES SECTEURS AP

Ces secteurs ont été délimités afin de prendre en compte la valeur paysagère des espaces agricoles, notamment en bordure des principaux axes routiers, en découverte du paysage ou autour de bâtiments ou hameaux caractéristiques du patrimoine architectural cerdan. La volonté des élus au travers de ces secteurs est à la fois d'affirmer la valeur agricole de ces terres qui sont destinées exclusivement à la culture ou à l'élevage, mais pas aux constructions qui y sont interdites.

Des zonages A restrictifs pour les constructions existaient déjà dans les PLU de plusieurs communes (Angoustrine, Égat, Sainte-Léocadie, Saillagouse, Ur...), certains ont été classés en zone N au regard de l'utilisation des sols et de la couverture boisée, certains ont été conservés en zone Ap et d'autres ont été reclassés en zone A afin de laisser plus de place pour des éventuelles constructions agricoles. Cette détermination des secteurs Ap a été travaillée en concertation avec la Chambre d'agriculture afin de tenir compte de son expertise et de sa connaissance des agriculteurs et de leurs besoins. De plus, une certaine cohérence a été recherchée tant que possible entre les communes.

La prise en compte des coupures d'urbanisation de la charte du PNR est également un des facteurs de délimitation de la zone Ap, comme sur la commune d'Err en entrée de village en venant de Saillagouse, de part et d'autre de la route.

On note que des secteurs Ap ont été délimités autour de certains « hameaux » afin d'en préserver l'écrin paysager et de ne pas gâcher les vues sur des bâtiments typiques, c'est le cas par exemple autour du « hameau » du Rohet à Llo ou autour du « Hameau » de Onzès à Bourg-Madame.

Pour Porta, c'est toute la « façade » agricole du village qui a été classée en Ap pour préserver la silhouette villageoise depuis la Route Nationale.

Pour Estavar, au « hameau » de Bajande, c'est pour préserver un espace libre autour de la Chapelle que la zone Ap a été délimitée, comme à l'entrée de Llo pour préserver les vues sur l'église.

Les limites de ces secteurs Ap s'appuient en règle générale sur le parcellaire, souvent sur des haies bocagères qui cadrent également les vues et qui pourront éventuellement faciliter l'intégration d'éventuels bâtiments dans la zone A limitrophe.

Ils s'étendent sur une superficie de 1221,86 hectares qui représente 2,76 % du territoire intercommunal.



Figure 53 : Extrait du plan de zonage des communes de Porta (à droite), et de Llo (à gauche)

4.3 LE STECAL S1

Il s'agit d'une parcelle communale située en continuité du cimetière existant, d'une surface de 1900 m².

L'objectif du STECAL est de permettre l'extension du cimetière avec l'implantation d'un ossuaire, d'un « carré des anges » (urnes au sol et espace planté), un jardin du souvenir ainsi qu'un mur du souvenir en verre.

Cet aménagement permettra aussi d'utiliser ce lieu comme un espace public paysager, de valoriser l'entrée du village, de favoriser les cheminements doux et de s'inscrire en continuité de l'église, du cimetière et à proximité d'un espace public existant (aire de jeux pour enfants...).

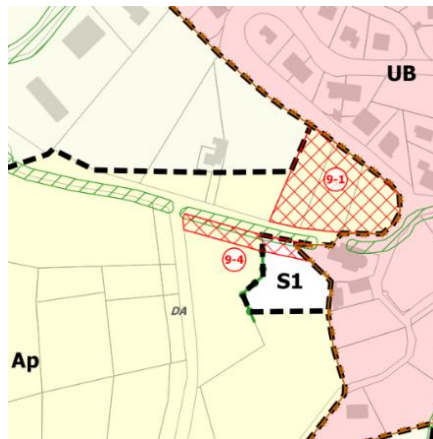


Figure 54 : Extrait du plan de zonage de la commune de Llo

5 LA DÉLIMITATION DE LA ZONE NATURELLE

L'article R.151-24 stipule que : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La délimitation de la zone N prend en compte l'état initial de l'environnement (cf : Cahier 3) qui a mis en évidence les enjeux environnementaux de l'ensemble du territoire et les orientations générales du PADD comme « Préserver le patrimoine cerdan, grand ou petit, paysager, végétal ou architectural » et « assurer la préservation des continuités écologiques aquatiques et terrestres et des réservoirs de biodiversités ». Ainsi, au travers de la zone N, c'est l'ensemble de la trame verte et bleue du territoire cerdan qui est prise en compte et préservée par un zonage N.

Les grands sites emblématiques des massifs montagnards du Carlit, du Puigmal et du Campcardos, les versants paysagers qui offrent des belvédères et des points de vue, les vastes

espaces boisés et les prairies d'altitude ont été classés en zone N au titre de leur caractère d'espaces naturels et en respect de la loi Montagne.

La majorité des secteurs d'identifications environnementales comme les zones Natura 2000 et les ZNIEFF, et les rivières et leurs ripisylves les plus importantes, sont classées en zone N au titre de leur intérêt écologique en respect du SRCE, de la Charte du PNR.

Les secteurs concernés par des risques connus comme les zones rouges des Plans de Prévention des Risques (PPR) des communes de Bourg-Madame, Porté-Puymorens et Saillagouse, ont été classées en zone N au titre de la nécessité de prévenir les risques. Certains secteurs aux abords des rivières ont également été classés en zone N pour la même raison, même en l'absence de PPR, comme par exemple à Err ou à Estavar, ou à Angoustrine afin de traduire l'orientation du PADD « prendre en compte les risques de toute nature ».



Figure 55 : Zone N : Le Sègre à Onzès et couvert forestier à Llo

On peut noter que certains terrains aux abords de rivières ou de torrents ont été déclassés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs pour tenir compte des risques, comme à Porté-Puymorens pour des terrains concernés par le risque avalanche ou à Targasonne pour des terrains proches d'un ravin.

La zone N couvre une superficie de 37837,2 hectares qui représente 85,82 % du territoire intercommunal.

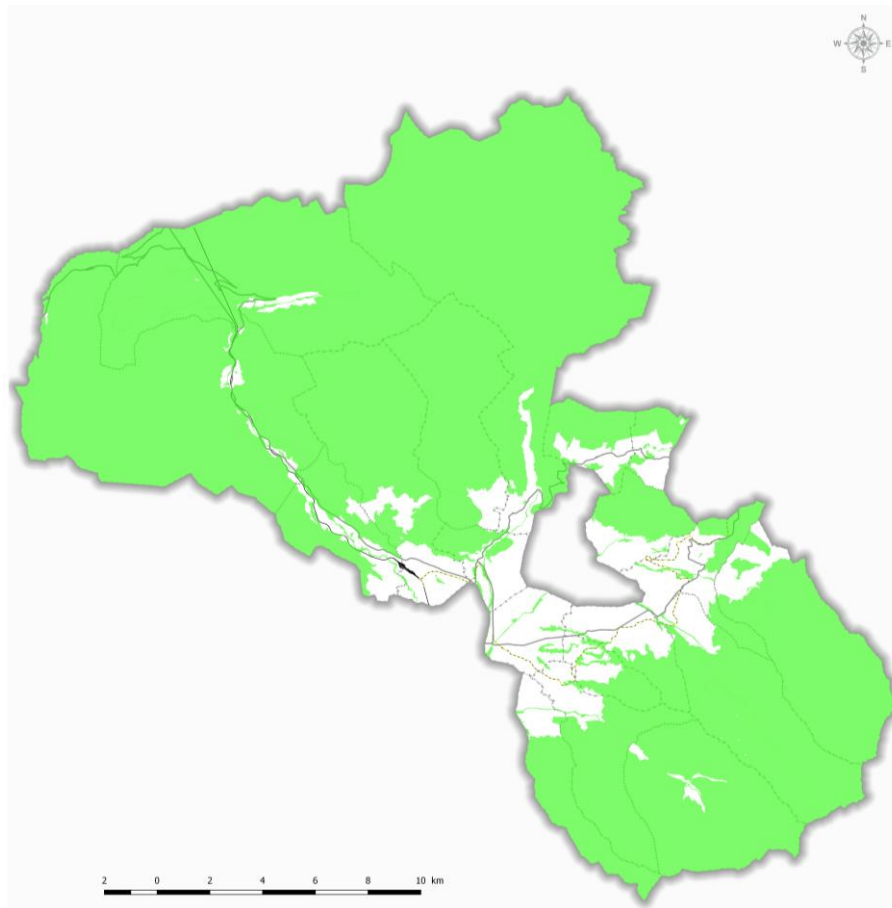


Figure 56 : Localisation des zones N du PLUI valant SCOT

5.1 LES SECTEURS Nc

Comme le stipule l'article R.151-34 dans son 2^{ème} alinéa, les documents graphiques du PLUI font apparaître « Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».

Aussi, les secteurs Nc correspondent effectivement à la carrière de Latour de Carol et aux installations qui lui sont liées et nécessaires.

Cette carrière fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter depuis de nombreuses années qui sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Site	N° AP	Objet	Délivré le	Durée	Fin le
RIUTES Carrière	AP n° 2010 323-0005	Exploitation de carrière Broyage concassage criblage Station de transit de matériaux	19/11/2010	30 ans y compris remise en état	19/11/2040
RIUTES Poste d'enrobage	AP n° 4287/06	Poste d'enrobage	06/09/2006	Pas de durée limite	/
QUES Installation de lavage	AP n° 807/07	Broyage concassage criblage Station de transit de matériaux	12/03/2007	Pas de durée limite	/
QUES ISDI	AP n° 132/2008	ISDI	14/01/2008	Dossier en cours pour renouvellement d'autorisation en lien avec les services DREAL	Dossier en cours pour renouvellement d'autorisation en lien avec les services DREAL
QUES Ancienne carrière	AP n° 806/07	Réaménagement et mise en sécurité	12/03/2007		Jusqu'à réaménagement complet convenu avec DREAL

Ils s'étendent sur une superficie de 34,18 hectares qui représente 0,08 % du territoire intercommunal.

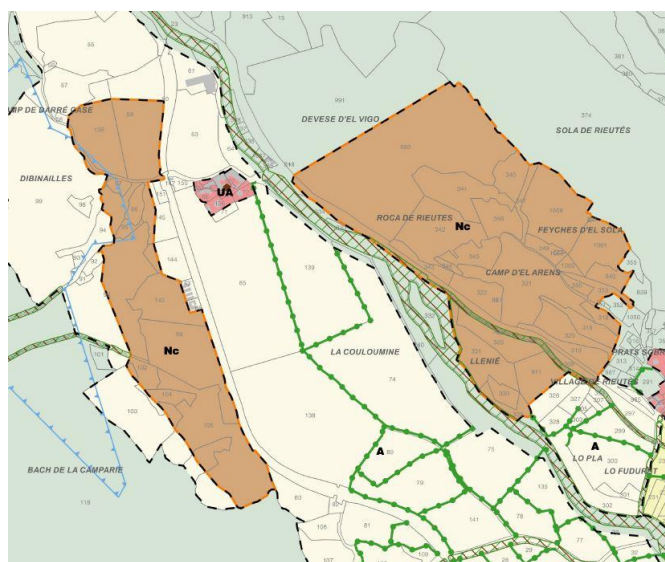


Figure 57 : Extrait du plan de zonage de la commune de Latour de Carol

5.2 LE SECTEUR NE

Il correspond au périmètre d'implantation de la centrale thermodynamique de Llo qui a fait l'objet d'une étude particulière pour son intégration et la délimitation d'un secteur via une procédure de révision simplifiée du POS de la commune de Llo.

Le permis a été délivré par le Préfet des PO et l'ouverture du chantier date du 12/09/2016. L'achèvement des travaux a été validé le 31/10/2018 et la mise en service était prévue au mois de mai 2019.

Il s'étend sur une superficie de 41,56 hectares qui représente 0,09 % du territoire intercommunal.

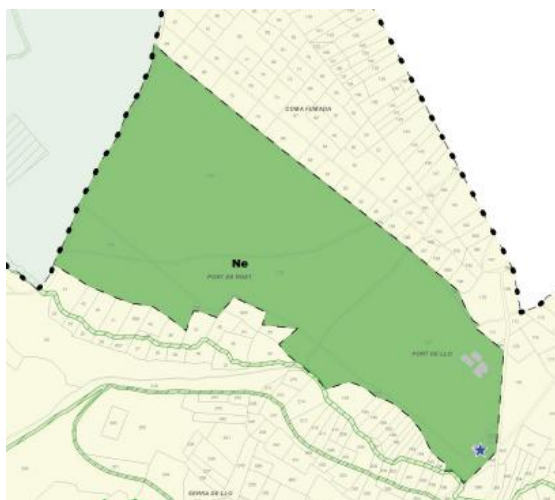


Figure 58 : Extrait du plan de zonage de la commune de Llo

5.1 LES SECTEURS NK

La neige et son économie touristique fait partie des piliers de l'économie du territoire et à ce titre fait l'objet d'une orientation spécifique dans le PADD : « rechercher la pérennisation des piliers de l'économie cerdane ». Aussi, les secteurs Nk ont été délimités pour les périmètres des stations de ski du territoire dans le but de traduire cette orientation, en respect du plan du Parc de la Charte du PNR et de la loi Montagne ; ils sont donc très réduits par rapport aux secteurs préexistants sur les documents d'urbanisme des 2 communes.

Le PLUI délimite donc, un secteur sur Porté-Puymorens correspondant au domaine skiable de la station du même nom, et un secteur sur le site de l'ancienne station du Puigmal. Ce dernier a été délimité même si la station a été fermée sur décision préfectorale car tous les équipements sont restés en l'état et en raison d'un projet de reconversion du site. En effet, une étude de faisabilité a été réalisée, celle-ci a défini un projet présentant une orientation 4 saisons qui est intégré au PLUI sous la forme d'une UTN.

Ils s'étendent sur une superficie de 869 hectares qui représente 1,9 % du territoire intercommunal.

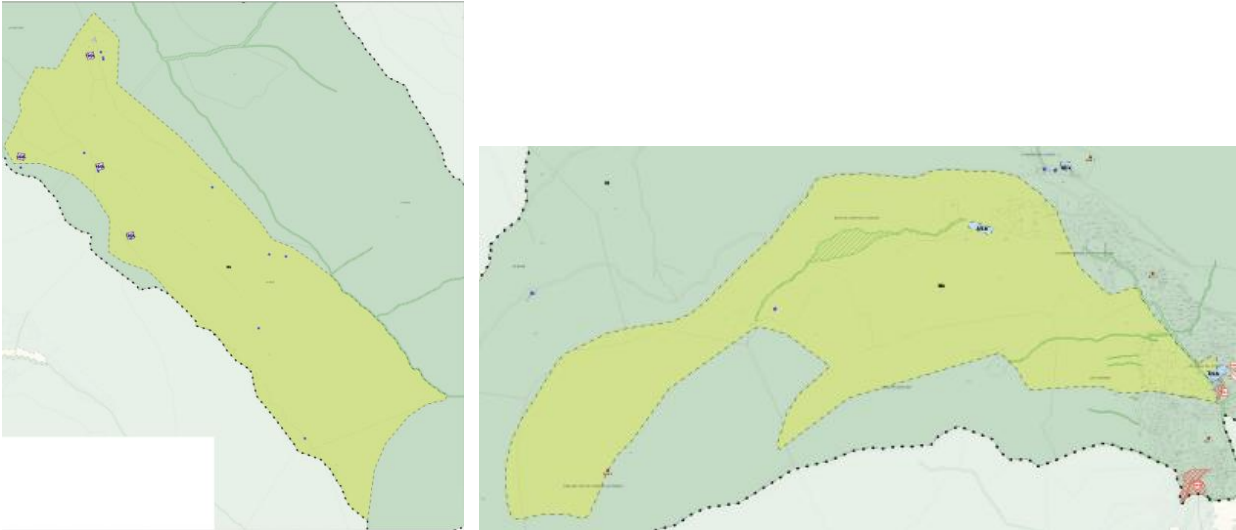


Figure 59 : Extrait du plan de zonage des communes d'Err (à gauche) et de Porté-Puymorens (à droite)

5.1 LES SECTEURS NL

Ils ont été délimités pour prendre en compte des équipements sportifs et de loisirs et des activités existantes dans des secteurs présentant un caractère d'espaces naturels afin d'encadrer ces équipements et de permettre la poursuite de ces activités dans le respect de l'environnement.

Pour exemple, sont classés en secteur NI la via ferrata de Llo, l'accrobranche et les terrains de sports d'Err, les secteurs d'aménagements de loisirs à proximité du camping de Latour de Carol ou les abords de l'étang du Passet à Porté-Puymorens où l'on trouve le Tyrovol et des aménagements pour des balades à cheval en été...

Ils s'étendent sur une superficie de 112,88 hectares qui représente 0,26 % du territoire intercommunal.



Figure 60 : Extrait des plans de zonage des communes d'Enveitg (à gauche) et d'Err (à droite)

5.1 LES SECTEURS Np

Les secteurs Np ont été délimités en raison de la sensibilité paysagère particulière des lieux concernés pour y interdire toutes les constructions et installations.

Ils peuvent concerner des grands ensembles paysagers particuliers comme la butte sur laquelle est perchée la Chapelle du Belloch sur le territoire de Dorres, ou des petits secteurs au cœur des villages pour préserver les vues lointaines ou proches vers les silhouettes villageoises ou autour d'éléments particuliers comme à Égat aux abords de la Tour ou à Valcebollère sur des terrains proches du centre.

Ils s'étendent sur une superficie de 193 hectares qui représente 0,43 % du territoire intercommunal.

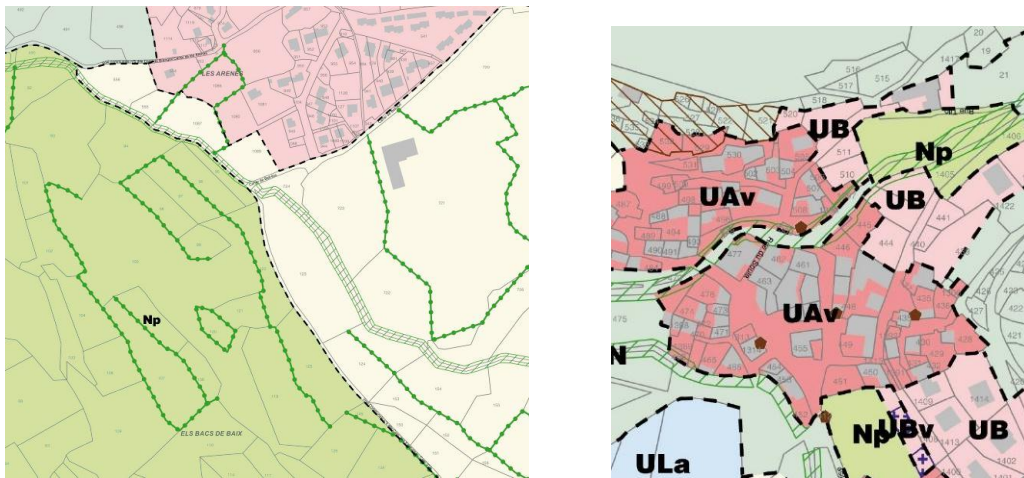


Figure 61 : Extrait du plan de zonage des communes de Dorres (à gauche) et de Valcebollère (à droite)

JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLUI

1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un Emplacement Réservé (ER) peut se définir comme une **servitude affectant un terrain en vue de le « réserver »** à une **destination future d'utilité publique** et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

Par ailleurs, la liste des emplacements réservés, qui définit **la destination future du terrain, son bénéficiaire et sa superficie**, est annexée au règlement du PLUi.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein du PLUi, portée par une collectivité publique, vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

De fait, la délimitation des emplacements réservés sur le territoire de Pyrénées-Cerdagne s'est effectuée de concert avec les élus et s'est basée également sur les documents d'urbanisme communaux existants. Il a notamment été question de procéder au maintien, à la réduction, à l'agrandissement, à la suppression ou la création de nouveaux emplacements réservés.

Ainsi, le PLUi identifie 153 **emplacements réservés** sur l'ensemble de son territoire. Ils sont **repérés sur le plan de zonage** par un figuré spécifique et **la liste est annexée au règlement**.

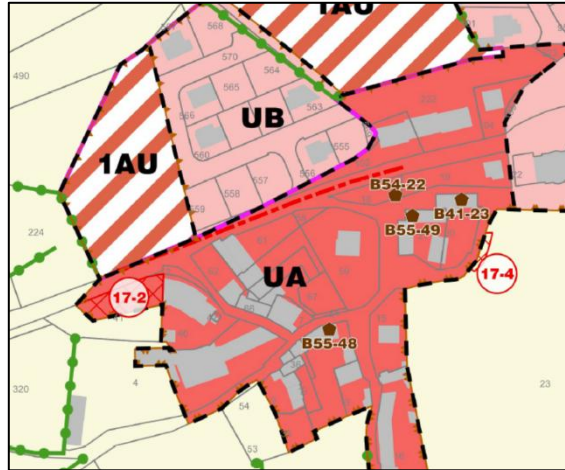


Figure 62 : Exemple d'emplacements réservés sur la commune de Targassonne

Ces ER permettent d'assurer la traduction de certaines orientations générales du PADD.

Ainsi, tous les ER déterminés pour l'élargissement, l'amélioration, la création de voirie, de trottoirs, de liaisons cyclables ou de cheminements piétons répondent à l'orientation générale 1 (OG) du PADD « veiller à l'accessibilité globale au territoire et améliorer les mobilités internes... ». Les ER à destination de stationnement permettront de mettre en œuvre à la fois l'OG 1 et les OG 3 et 11 en permettant aux usagers et clients de mieux accéder et se garer auprès des secteurs comportant des activités et commerces par exemple. On note également des emplacements réservés sur les gares de Saillagouse et Osséja afin d'anticiper les évolutions de gestion du Train Jaune. Il faut noter que certaines gares ont déjà été acquises sur le territoire et transformées en logements à l'image de celle d'Err.

D'autre part, les ER déterminés pour des équipements du type salle polyvalente, cimetière répondent à l'OG « améliorer et compléter l'offre en équipements ou services à la population » ; mais aussi, comme dans le cas de l'ER à destination de station d'épuration, cela répondra aux OG « assurer la préservation [...] des réservoirs de biodiversité » et « contribuer à optimiser la gestion de la ressource en eau ».

Les ER à destination de centrales hydro-électriques répondent quant à eux à l'OG 6 « poursuivre l'engagement dans la production et l'utilisation des énergies renouvelables ». Dans certains cas, ces emplacements réservés couvrent une superficie importante afin de bloquer les terrains, cependant, il s'agit simplement d'une stratégie foncière, ce type de projet de microcentrale hydro-électrique nécessite à terme seulement une centaine de mètres carrés de surface de plancher.

Les ER à destination de mise en valeur d'éléments de patrimoine ou d'aménagement d'espaces publics permettent de mettre en œuvre les OG 7 et 8 « valoriser le caractère architectural ... » et « préserver le patrimoine cerdan ... ».

2 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le classement des **Espaces Boisés Classés (EBC)** permet à une collectivité publique de **protéger** ou **créer des boisements et espaces verts**, notamment en milieu urbain ou péri-urbain.

Par ailleurs, la décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement, offrant ainsi la possibilité aux communes de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. À noter également que la protection peut concerner un arbre isolé.

Néanmoins, l'instauration d'EBC sur un territoire non concerné par la loi littoral reste **facultative**.

Les EBC sont définis dans le Code de l'Urbanisme à l'**article L.130-1** :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même Code ;

-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ».

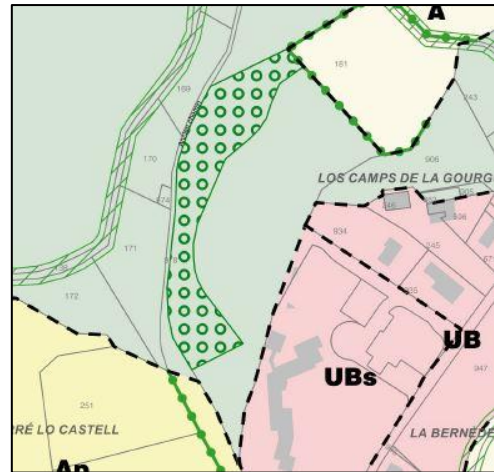
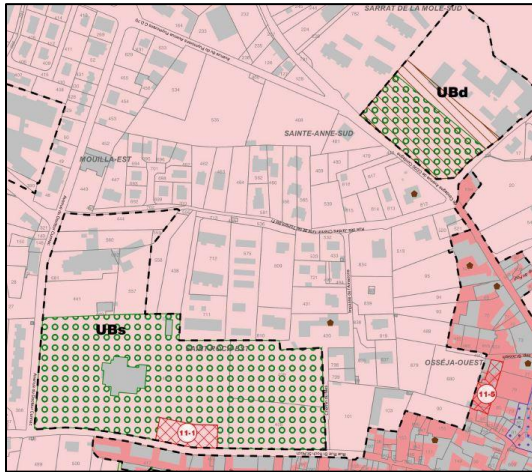


Figure 63 : Exemples d'EBC sur les communes d'Osséja et d'Ur

À ce titre, le PLUi de Pyrénées-Cerdagne identifie **22 espaces boisés classés**, représentant une superficie de **46,70 ha**. Ils sont **repérés sur le plan de zonage** par un figuré spécifique. De plus, la **liste des EBC est annexée au règlement**.

Leur identification s'est effectuée en lien avec les élus du territoire tout en s'appuyant sur les EBC repérés au sein des anciens documents d'urbanisme et correspondant à des boisements particuliers, des bosquets, ou des parcs arborés...

Ainsi, la majorité des EBC existants dans les anciens POS et PLU ont été maintenus à l'exception de :

- Certains linéaires arborés sur les communes de Saillagouse, Sainte-Léocadie et Ur qui correspondaient à des haies bocagères ou à des ripisylves où les EBC ont été supprimés mais qui ont été classés dans le PLUi au titre de l'article L.151-23 dans un but de cohérence d'ensemble du document comme toutes les haies bocagères repérées au document graphique par photo-interprétation.
- L'EBC qui recouvrait la totalité de la forêt d'Osséja qui a été supprimé afin de permettre une meilleure exploitation de cet espace, il faut noter que tous les terrains concernés sont classés en zone N au PLUi ce qui permet tout de même la protection de la trame verte boisée, tout en permettant son entretien et son exploitation en lien avec l'orientation générale du PADD.

Certains EBC ont été réduits et leur tracé adapté afin de permettre la réalisation de projets comme celui de la zone 1AU des Tourigueilles à Égat qui a été modifié afin de permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation dans le cadre de l'OAP du secteur, ou comme l'un des EBC concernant un parc à Osséja qui a été réduit afin d'inscrire un ER pour la réalisation d'un parking à destination de la population.

Ces EBC permettent de mettre en œuvre les OG 8 et 9, à savoir « préserver le patrimoine cerdan, grand ou petit, végétal ou architectural » et « assurer la préservation des continuités écologiques aquatiques et terrestres et des réservoirs de biodiversité ».

3 LES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, les possibilités de constructibilité doivent rester **exceptionnelles et limitées**. Néanmoins, à travers son **article L.151-11**, le Code de l'Urbanisme prévoit des **possibilités d'évolution de certains bâtis sous conditions**.

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le recours à cet outil s'inscrit dans les objectifs du PADD :

- D'agir sur le bâti vacant ; (OG 10),
- De permettre le développement d'une offre agro-touristique (OG5),
- De valoriser et préserver le patrimoine agricole et architectural cerdan (OG8),
- De permettre la structuration, le développement et la diversification des activités touristiques 4 saisons (OG3) en améliorant notamment l'accueil et la gestion du public autour des sites touristiques,

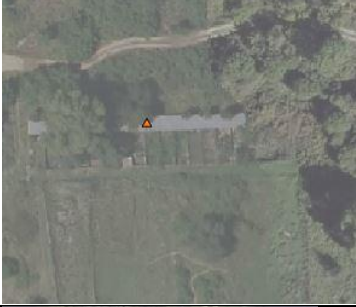
Effectivement, ces possibilités d'évolutions sur les bâtiments identifiés au règlement graphique ainsi que listées en annexes, permettent d'encourager la réhabilitation de bâtiments existants présentant bien souvent une valeur historique et permettant de réduire la consommation d'espace en redonnant vie à des constructions inutilisées.

Par ailleurs, les changements de destinations rendent également possible, sous conditions, la création d'hébergements touristiques, participant au maintien grâce à la diversification des activités des exploitations agricoles.

Sur le territoire de Pyrénées-Cerdagne, **26 bâtiments** sont recensés :

Commune	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Extrait du plan de zonage
Porté-Puymorens	Anciennes mines de Puymorens	

Porté-Puymorens	Bâtiment 1		
Porté-Puymorens	Bâtiment 2		
Porté-Puymorens	Bâtiment sur la station de ski, secteur de la mine		
Porté-Puymorens	Ancien bâtiment du téléphérique		
Llo	Hangar de stockage		

Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 1		
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 2		
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 3		
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 4		
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 5		

Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 6		
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 7		
Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Bâtiment dans le secteur des Escaldes 8		
Err	Snack Cotzé, salle hors sac, appartement, WC, commerce, divers		
Err	Bureaux		
Err	Refuge et billetterie		

Err	Refuge et toilettes sèches extérieures		
Err	Poste de secours		
Err	Hangar de la Jasse		
Err	Local de pompage et de retenue		
Err	Poste de secours		
Err	Local compresseur		

Err	Snack Las Planes		
Err	Billetterie et poste de secours		
Err	Garage des dameuses		

La liste de ces bâtiments repérés au règlement graphique est jointe dans le dossier 3-3 Annexes au règlement.

4 LES ÉLÉMENTS OU SECTEURS IDENTIFIÉS ET À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

L'un des objectifs du PADD est la préservation du patrimoine cerdan, grand ou petit, paysager, végétal ou architectural. En effet, le territoire intercommunal comporte un nombre important de constructions, de petits éléments du patrimoine ou de sites naturels, participant pleinement à l'identité et à la diversité des paysages et dont certains d'entre-deux sont d'ores et déjà inscrits et classés au titre des monuments historiques.

Ainsi, en complémentarité de ces classements, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Au regard de la richesse et de la diversité des éléments inventoriés par les communes, ce sont **293 éléments** du patrimoine représentatifs de Pyrénées-Cerdagne qui ont été identifiés pour être préservés sur l'ensemble du territoire. Ils font l'objet d'un repérage sur le règlement graphique ainsi qu'une annexe au règlement écrit.

Suite au repérage effectué par les élus, une classification et une numérotation ont été réalisées afin de rédiger sur cette base, des prescriptions de nature à préserver, restaurer ou mettre en valeur ces différents éléments.

Éléments protégés au titre de l'art. L-151-19 par leur intérêt paysager, historique, culturel... :

B : Éléments **bâtis** (château, maison cerdane, ferme, fontaine...). Éléments indiqués par un point sur le plan de zonage.

P : Éléments **paysagers** (arbre remarquable isolé, jardin ou parc...). Éléments indiqués par un point, ligne ou surface sur le plan de zonage.

E : Ensemble **bâtis et/ou paysager** (ensemble pouvant être mixte ; par exemple un château ou maison et son jardin...). Éléments indiqués par une surface sur le plan de zonage.

Classification des éléments protégés au titre de l'art. L-151-19

1. Le patrimoine naturel et végétal (P-E) protégé au titre de l'art. L-151-19
 - 11 Arbres remarquables isolé
 - 12 Vignes
 - 13 Jardins & parcs
2. Le patrimoine archéologique (B-E)
 - 21 Vestiges archéologiques
 - Pierre gravée
 - 22 Chemins ou ouvrages d'art historiques
 - Route impériale
 - Pont romain
 - Pont mégalithique
3. Le patrimoine défensif (B-E)
 - 31 Grands ouvrages défensifs

- Châteaux seigneuriaux à vocation militaire
- Tours de guet
- 4. Le patrimoine religieux (B-E)
 - 41 Grands ouvrages religieux :
 - Église
 - Abbaye
 - Prieuré
 - Cloître
 - Chapelle
 - Presbytère
 - Cimetière
 - 42 Petits ouvrages religieux :
 - Portail du cimetière
 - Oratoire
 - Croix, calvaire
 - Pierre tombale (gravée) / stèle
- 5. Le patrimoine civil, agricole et montagnard (B-E-r)
 - 51 Édifices publics :
 - Hôtel de ville/ mairie
 - Écoles
 - Halle couverte
 - Poste
 - Gendarmerie
 - Édifice et abords lié au thermalisme
 - Ancienne douane
 - Gare ou halte SNCF
 - 52 Maisons ou ensembles remarquables ou d'intérêt particulier
 - Château civil, seigneurial
 - Hameau (E52)
 - Maison bourgeoise
 - Manoir
 - Hôtel particulier
 - Habitat de fonction, cité SNCF
 - Vestiges maison (B52r)
 - 53. Maisons traditionnelles :
 - Maison de village
 - Maison cerdane, « cal... »
 - Maison à colombages
 - 54 Petits ouvrages civils, d'art ou autres éléments d'intérêt :
 - Fontaine
 - Lavoir
 - Puits
 - Siphon sous route, captage source
 - Muret en pierre
 - Escalier
 - Monument aux morts
 - Borne frontière ou kilométrique, « cippe »
 - Table d'orientation
 - Sculpture (« Pritchard's »)
 - 55 Façade principale ou élément de façade ou élément à l'intérieur du bâti :
 - Façade principale d'intérêt architectural
 - Porche
 - Portail : encadrement en granit et porte en bois

- Tour ou tourelle
 - Encadrement de baie
 - Linteau gravé, gravure
 - Figure ou sculpture
 - Évier en granit, ancienne évacuation cuisine (« picas »)
 - 56 Domaines agricoles : (E61)
 - Ferme cerdane (enclose ou pas)
 - Mas
 - 57 Dépendances rurales :
 - Moulin
 - Bergerie ou cortal
 - Grange
 - Remise
 - Refuge de montagne
 - Cabane en pierres
 - 58 Petits ouvrages ruraux :
 - Muret en pierre sèche ou mur d'enclos de ferme en pierres (granit ou autre)
 - Canal d'irrigation, dalles canal
 - Abreuvoir
 - Orris ou abris de berger
 - Pigeonnier
6. Patrimoine industriel ou d'artisanat (B-P-E)
- 61 Grands ouvrages industriels ou édifice d'artisanat :
 - Ancienne filature
 - 62 Petits ouvrages industriels ou d'artisanat
 - Forge ou cour de forgeron
 - Travail
 - 63 Exploitations du sol :
 - Ancienne carrière
 - Ancienne mine
 -

Quelques exemples d'étiquetage sur le plan de zonage :

- Église : B41-x
- Château seigneurial et son parc : E52-x
- Maison de ville en ruines : B52r-x

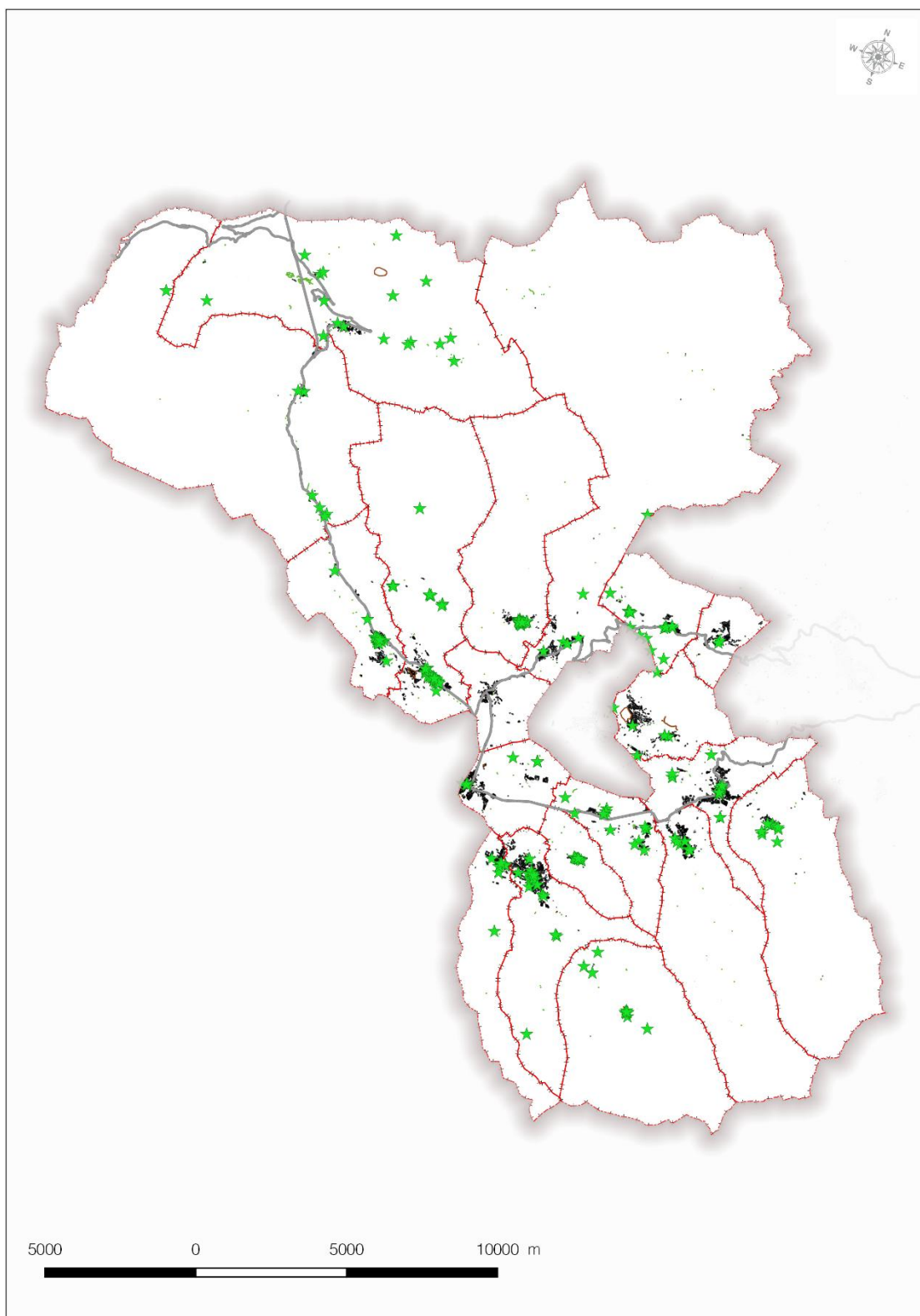


Figure 64 : Localisation des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19

5 LES ÉLÉMENTS ET SECTEURS IDENTIFIÉS ET À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi identifie et localise « les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Par ailleurs, les orientations générales 8 et 9 du PADD ont pour objectif d'assurer la préservation des continuités écologiques (aquatiques et terrestres), des réservoirs de biodiversité ainsi que le patrimoine paysager et végétal.

La préservation du bocage cerdan, inscrite dans le PADD, est donc traduite à travers l'utilisation de cet article L.151-23 et transcrite dans le règlement graphique sous la forme d'une trame particulière, dessinée sur la base d'un repérage précis par photo interprétation.

Une grande partie de la trame verte et bleue, représentée par les ruisseaux et leur ripisylve, est également préservée grâce à ce repérage L.151-23 sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, **près de 3000 éléments** à protéger pour des motifs d'ordre écologiques sont repérés au règlement graphique.

Les **haies bocagères** représentent **environ 366 km / linéaire** et les **ruisseaux ainsi que leur ripisylves associées** représentent une emprise d'environ **630 ha**.

Les **éléments ponctuels** quant à eux, correspondant à certains arbres isolés (arbre têtard à Osséja au milieu de la zone agricole) et remarquables (à Saillagouse et Enveitg) ou des pieds de vigne particuliers (à Enveitg par exemple), sont au nombre de **6** sur le territoire.

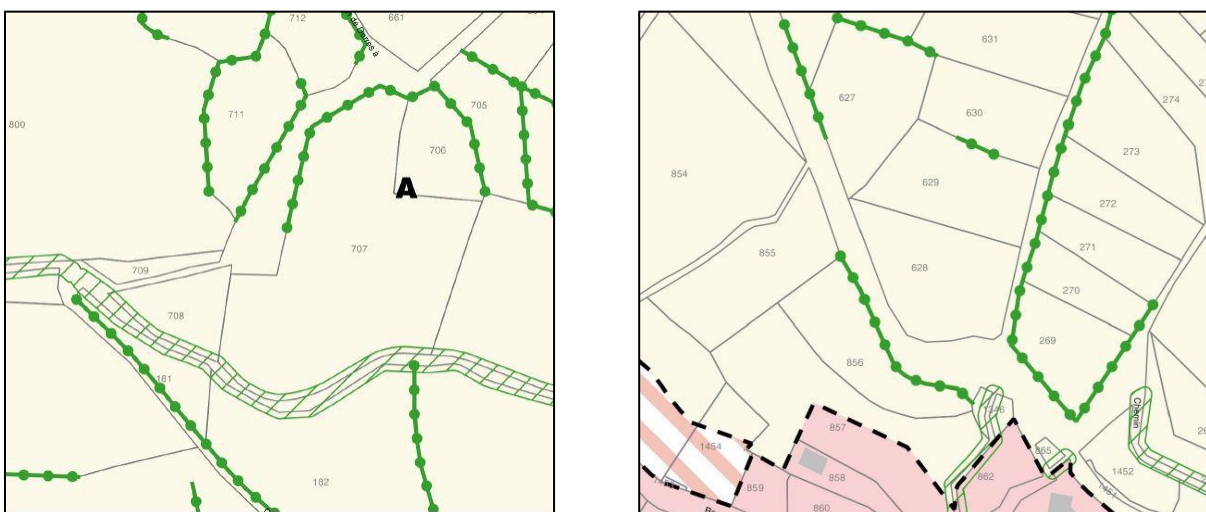


Figure 65 : Exemples d'éléments et secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique sur les communes de Dorres (à gauche et Llo (à droite)

La richesse écologique de Pyrénées-Cerdagne est très importante, elle est liée à la présence de milieux naturels non fragmentés, riches et abritant des espèces remarquables. Par conséquent, l'identification des entités à protéger s'est appuyée sur les résultats de l'analyse du SRCE Languedoc-Roussillon ainsi que sur les travaux réalisés dans le cadre des trames vertes et bleues du PNR des Pyrénées-Catalanes.

Liste des éléments de patrimoine naturel et végétal (C) protégé au titre de l'art. L-151-23 pour des raisons écologiques, pouvant s'agir d'éléments linéaires ou surfaciques.

- Alignement d'arbre remarquable (marquant l'entrée d'un village ou d'un domaine)
- Ripisylves et structure bocagère
- Bosquets isolés
- Jardins et murets

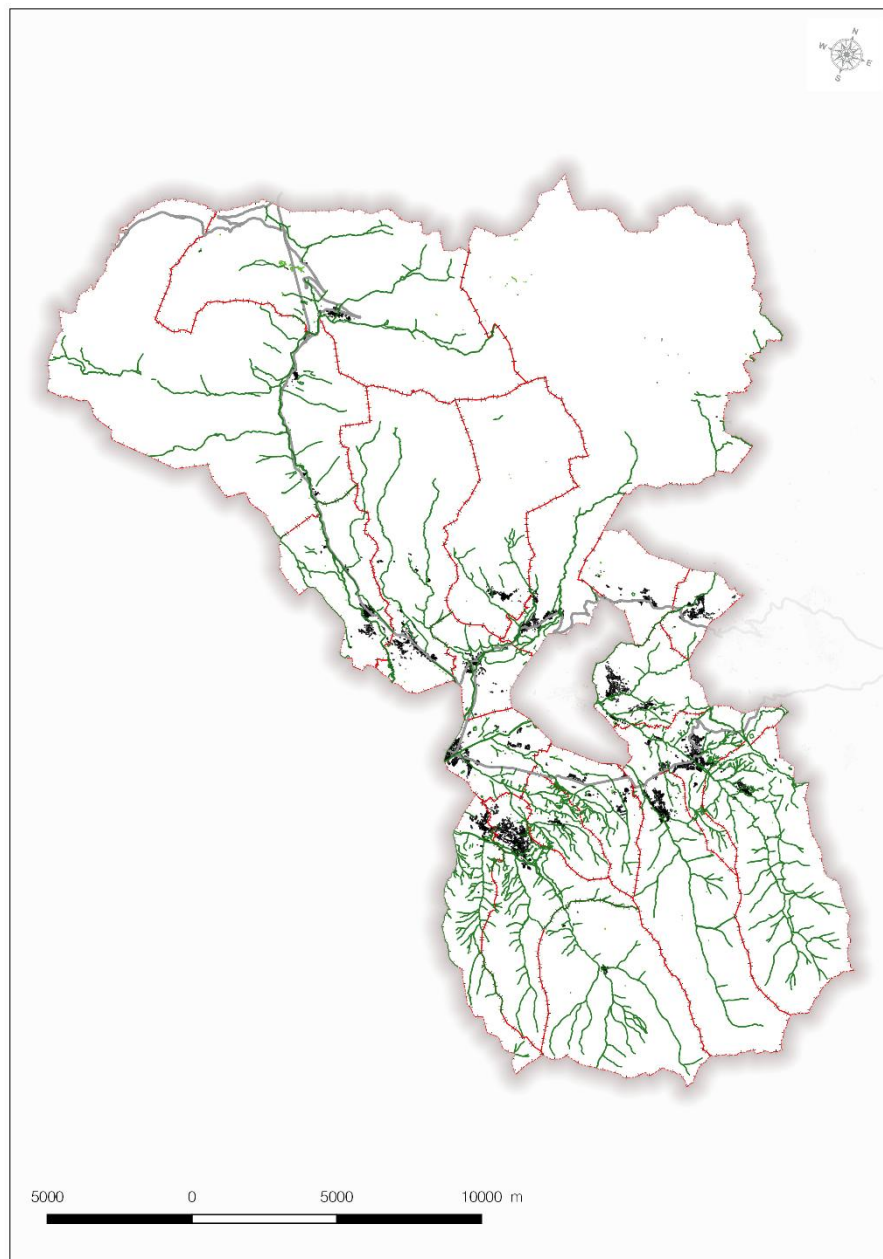


Figure 66 : Carte des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23

6 LES SECTEURS À PROTÉGER EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

Au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, « dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées [...] ».

Ainsi, le PLUi identifie sur son territoire **trois secteurs** à protéger. Il s'agit :

- Des **zones de carrière** situées sur la commune de Latour de Carol, lesquelles font l'objet d'une autorisation ainsi qu'un zonage spécifique (Nc), afin de conforter et développer les sites d'extraction de matériaux ;
- De **l'ancienne ardoisière** de Valcebollère, qui n'est plus en activité actuellement mais dont les élus souhaitent valoriser, en cohérence avec les orientations du PADD, et permettre éventuellement sa remise en service.

Il faut noter que la carrière de Latour de Carol bénéficie d'une autorisation d'exploiter depuis 1973 et qu'une demande d'autorisation de renouveler et d'étendre la carrière a été déposée en préfecture en décembre 2009 pour une durée de 30 années. Plusieurs autorisations accordées par Arrêtés préfectoraux concernent ces secteurs de carrière importants pour répondre aux besoins en granulats et autres matériaux. (cf : partie justification des zones du présent document).

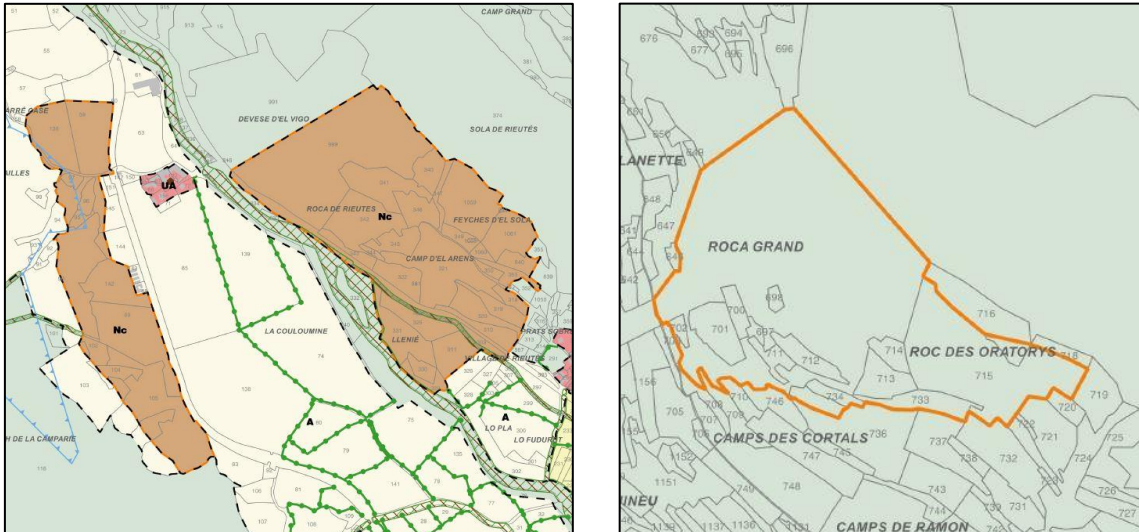


Figure 67 : Identification des secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol sur les communes de Latour de Carol (à gauche) et de Valcebollère (à droite)

Nota : Le périmètre orange correspond à la délimitation des secteurs à protéger, il n'y a pas de secteur de carrière Nc sur le site des ardoisières de Valcebollère.

7 LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

L'article R.151-31 stipule que « *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]* »

2° **Les secteurs où les nécessités** du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de **la préservation des ressources naturelles** ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de **risques technologiques** justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

L'article R.151-4 stipule également « *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :* »

1° **Les secteurs où les nécessités** du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et **de la préservation des ressources naturelles** ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de **risques technologiques** justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols

Ainsi, au titre de ces articles, sont délimités sur les documents graphiques du règlement les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochés des différents captages d'alimentation en eau potable issus des DUP ayant institué les servitudes AS1. Dans ces périmètres, il conviendra de se reporter aux servitudes.

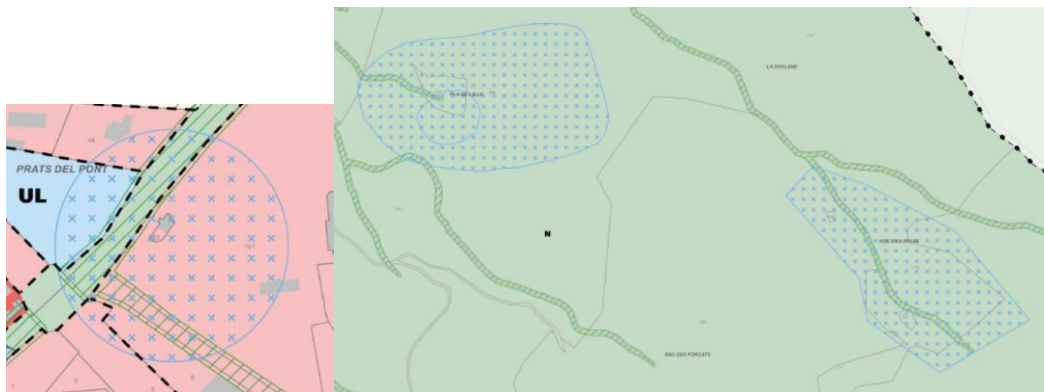


Figure 68 : Identification des secteurs de préservation des ressources naturelles sur les communes de Bourg-Madame (à gauche, et Nahuja (à droite).

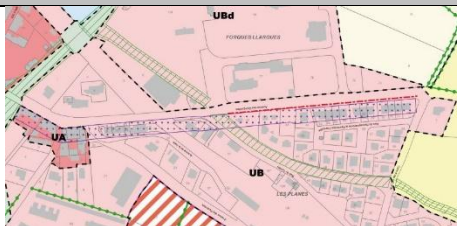
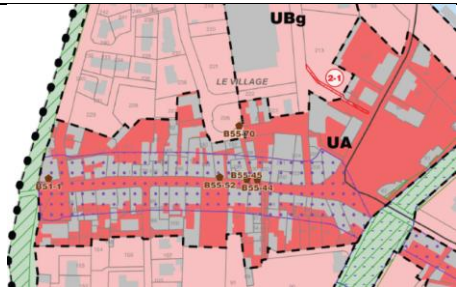
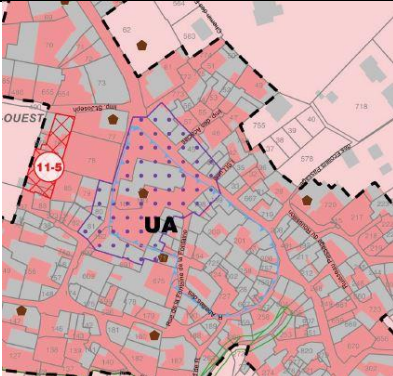
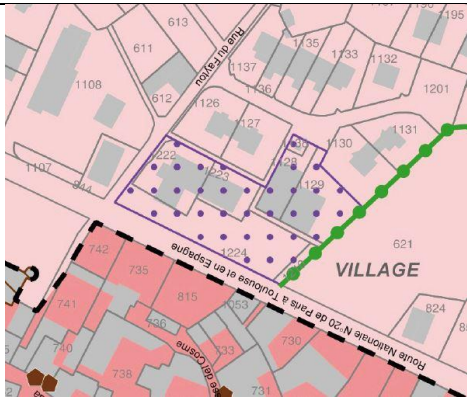
8 LES SECTEURS DE DIVERSITÉ COMMERCIALE À PRÉSERVER

Au titre de l'article R.151-37 4° du Code de l'Urbanisme et « *afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut [...] identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif [...]* ».

Par conséquent, le PLUi identifie quatre secteurs de diversité commerciale à préserver, en cohérence avec les orientations générales 2 et 11 définies dans le PADD, dans l'objectif de soutenir les activités commerciales et artisanales, de participer à l'amélioration du cadre de vie, d'animer et faire vivre les quartiers et centre anciens et enfin de limiter les déplacements.

Pour rappel, ces secteurs sont également mentionnés dans l'OAP thématique « équipement artisanal et commercial » comme secteurs de localisation préférentielle des commerces.

Le règlement des zones correspondantes permet de préserver le commerce dans ces secteurs en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux existants.

Commune	Superficie (ha)	Extrait du plan de zonage
Bourg-Madame	1,16	
Bourg-Madame	1,34	
Osséja	0,49	
Latour de Carol	0,28	

9 LES TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER EN ZONE URBAINE

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi identifie et localise « [...] dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Ces Terrains Cultivés à Protéger (TCP) permettent de soutenir et maintenir l'agriculture dans les centres, de créer des espaces de respiration au sein des zones urbaines et participent également à la préservation du patrimoine local et du paysage

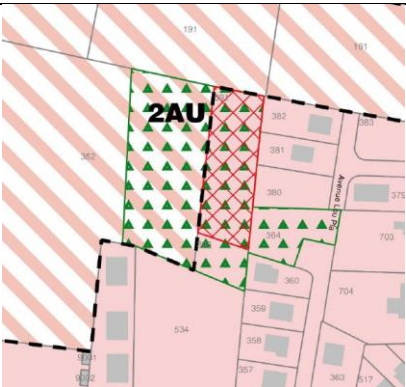
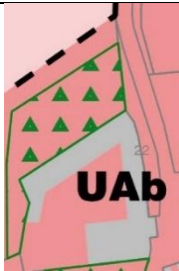
En effet, à Osséja par exemple, les TCP repérés participent à la qualité des espaces urbains situés en surplomb du lac, les terrasses et les murets des jardins présentent un paysage particulier.

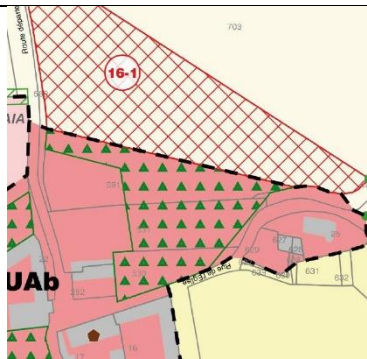
Sur la commune de Sainte-Léocadie, la vigne la plus haute d'Europe est ainsi préservée de même que les jardins et potagers du Musée Cal Mateu et les espaces verts arborés des alentours, dans le but de préserver l'écrin paysager du village.

Sur la commune de Porta, ce sont les jardins familiaux créés par la commune qui font l'objet de cette protection afin d'en préserver la nature et la qualité pour le cadre de vie des habitants, au cœur de la zone U.

Sur la commune de Palau de Cerdagne, il s'agit de préserver un arboretum existant de toute nouvelle construction et d'en prévoir l'extension sur les terrains limitrophes en interdisant la construction.

Commune	Superficie (m ²)	Extrait du plan de zonage
Osséja	2280,37	
Osséja	1982,12	

Osséja	2810,51	
Porta	2582,88	
Palau de Cerdagne	7291,84	
Sainte Léocadie	1223,45	
Sainte Léocadie	1026,55	

Sainte Léocadie	3352,54	
Sainte Léocadie	4555,51	

10 EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions, « afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, [...] ».

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus ».

Par conséquent, afin de **préserver les vues** des constructions existantes de l'autre côté de la route, d'**insérer** au mieux les **nouvelles constructions au sein du paysage villageois** et de **rentabiliser** dans le même temps **les réseaux existants sous la voirie**, le règlement graphique du PLUi identifie sur la commune de Valcebollère un petit secteur constructible comprenant 2 secteurs d'emprise au sol maximale des constructions (**UBv**). Les règles afférentes sont également inscrites dans le règlement de la zone UBv.

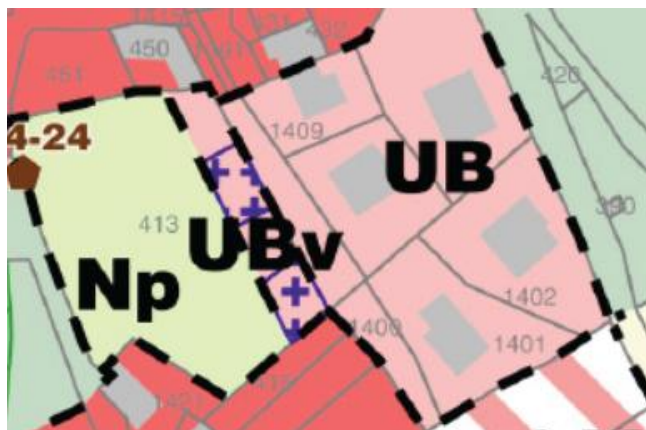
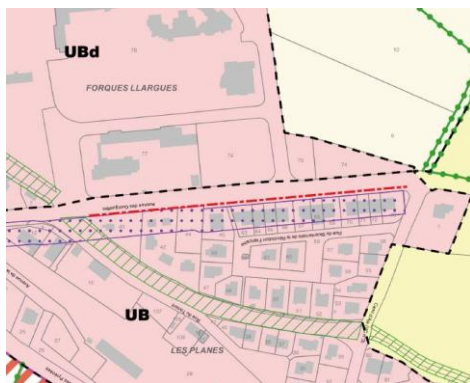


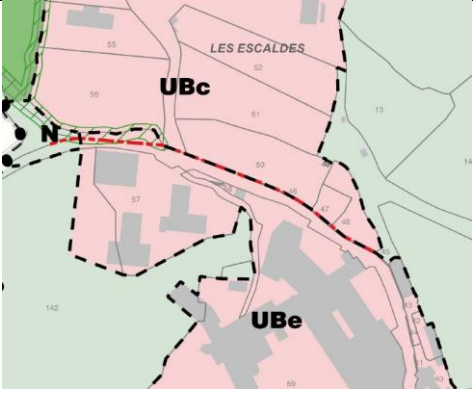
Figure 69 : Identification du secteur UBv sur la commune de Valcebollère

11 RÈGLES PARTICULIÈRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme stipule que « *le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant* ».

Seuls 2 exemples sont présentés ici :

Commune	Justification	Extrait du plan de zonage
Bourg-Madame	Alignement des constructions qui souligne l'entrée de ville et contribue à la qualité architecturale de l'ensemble. Il s'agit également d'un secteur de diversité commerciale à préserver, le recul des constructions permet la présence d'un vaste trottoir et donc un accès facilité et attractif pour les clients des commerces.	

Angoustrine-Villeneuve des Escaldes	Recul de 10 m par rapport à la route départementale	
--	--	--

12 LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Conformément à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 ou L. 152-6-9, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

Seul 1 exemple est présenté ici :

Commune	Justification	Extrait du plan de zonage
Enveitg	La pression foncière entraîne des difficultés de logement pour les habitants permanents et la part de résidences secondaires est très largement supérieure à 20 % du parc de logement de chaque commune.	

JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE, COMPATIBILITÉ, CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR

Article L.131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :	
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;	Non Concerné
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;	Non Concerné
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;	Non Concerné
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;	Non Concerné
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.	PEB de l'aérodrome de Sainte-Léocadie

Article L.131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

PLUI valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne Non concerné.

Article L.131-7

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont **compatibles**, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et **prennent en compte** les documents énumérés à l'article L. 131-2.*

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

Article L.131-1

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :	
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;	Dispositions de la Loi Montagne Pas de DTA
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	En cours d'élaboration
3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Non Concerné
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;	Non Concerné
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;	Non Concerné
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;	Charte PNR Pyrénées-Catalanes
7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;	Non Concerné
8° 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 prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;	2 SDAGE Adour-Garonne et Rhône Méditerranée
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;	Non Concerné
10° 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 ;	PGRI Adour-Garonne et Rhône Méditerranée

Article L.131-2

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :	
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;	En cours d'élaboration
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;	SRCE
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;	Non Concerné
4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;	Non Concerné
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;	En cours d'élaboration
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non Concerné

1 PRÉAMBULE : COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE, QUELQUES NOTIONS

Notion de compatibilité

L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels (source : Ministère du développement durable).

Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation. Il ne doit donc pas y avoir d'opposition entre les documents.

Notion de prise en compte

La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens (source : Ministère du développement durable).

2 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

2.1 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME DE SAINTE-LÉOCADIE

L'aérodrome de Sainte-Léocadie est concerné par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté Préfectoral n° 2012-305-0002 du 31 octobre 2012, lequel définit 4 zones à partir de l'indicateur du niveau de bruit global pendant une journée complète (Lden).

La zone A : $L_{den} > 70$;

La zone B : $70 > L_{den} > 63$;

La zone C : $63 > L_{den} > 57$;

La zone D : $57 > L_{den} > 50$.

Chacune des zones de bruit est assortie de contraintes d'urbanisme ayant un impact direct sur les autorisations à construire, puisque ces dernières doivent respecter les prescriptions impératives afférentes à chaque zone (Conseil d'État, 7 juillet 2000, n° 200949).

Le tableau des règles d'urbanisme applicables dans les différentes zones de bruits est annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal Pyrénées-Cerdagne.

De manière générale, il en ressort que les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les équipements publics ou collectifs sont interdits au sein des zones du PEB, afin de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores, sauf exceptions.

À ce titre, aucune zone urbaine ainsi qu'aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat ou d'équipements publics et collectifs du PLUi n'est située sein des 4 zones de bruit du PEB de l'aérodrome de Sainte-Léocadie.

Seule la zone UBf, correspondant au centre de vol en montagne (CVM), est concernée par les zones C et D du PEB du fait de ses besoins aéronautiques.

Au vu des éléments précédents, le PLUi Pyrénées-Cerdagne est compatible avec les dispositions particulières du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Sainte-Léocadie.



Figure 70 : Vue de l'aérodrome et de la base militaire de Sainte-Léocadie

2.2 LES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE

En préambule, il est rappelé que l'ensemble des communes du territoire sont situées en zone de montagne. Le PLU intercommunal doit donc être compatible avec les dispositions particulières aux zones de montagne, mentionnées aux articles L.122-1 à 25 et R.122-1 à 20 du Code de l'Urbanisme. Le respect des principes de la loi Montagne a donc guidé le projet dans son ensemble.

La loi Montagne vise un équilibre entre le développement et la protection de l'espace montagnard, essentiellement en préservant les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, en maîtrisant l'extension de l'urbanisation via une urbanisation en continuité de l'existant (sauf exceptions), en protégeant les parties naturelles des rives des principaux plans d'eau et en encadrant le développement touristique, notamment via les unités touristiques nouvelles.

L'acte II de la loi Montagne - à savoir la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 – marque une évolution recherchant à adapter la réglementation pour faire face aux diverses mutations que connaissent ces territoires. Cette évolution vise notamment à prendre en compte les spécificités des territoires de montagne et renforcer la solidarité nationale en leur faveur, soutenir l'emploi et le dynamisme économique en montagne, réhabiliter l'immobilier de loisirs par un urbanisme adapté et renforcer les politiques environnementales.

De manière générale, il est essentiel de rappeler que le respect des dispositions de la loi Montagne constitue un des principaux éléments qui ont guidé les travaux d'élaboration du PLU intercommunal tout au long de son avancée. Au titre du Code de l'Urbanisme, la prise en considération de ces dispositions particulières transparaît au niveau des différentes pièces du PLU intercommunal.



Figure 71 : Entrée sur le territoire de Pyrénées-Cerdagne

Au sein du rapport de présentation, en sus du présent chapitre qui s'attache à décrire la compatibilité du PLU intercommunal avec les dispositions de la loi Montagne, le diagnostic territorial s'attache notamment :

- À travers le diagnostic socio-économique, à analyser les dynamiques à l'œuvre, le potentiel et les besoins relatifs à l'économie touristique, tant en matière d'équipements touristiques, de résidences secondaires que d'immobilier de loisirs (hébergements touristiques) et d'unités touristiques nouvelles ;
- À travers l'état initial de l'environnement, à établir un état des lieux environnemental pluri-thématique (biodiversité, ressources, risques, etc.) mettant en exergue les richesses et les caractéristiques de l'espace montagnard ;
- Et enfin, à travers le diagnostic du patrimoine bâti et paysager et celui agricole et forestier, à porter une attention particulière aux terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ainsi qu'aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Expression du projet de territoire, le PADD s'articule autour de trois résolutions :

- S'appuyer sur les ressources du territoire pour améliorer l'attractivité et diversifier l'économie ;
- Valoriser le cadre de vie, le patrimoine naturel et architectural vers une identité cerdane reconnue ;
- Encadrer et organiser un développement équilibré du territoire pour assurer la vitalité de chaque commune au sein des 4 bassins de vie.

Sur ce territoire rural et montagnard, ces résolutions visent à concilier la préservation des richesses du territoire, notamment naturelles, paysagères et patrimoniales, et le retour d'un nouveau dynamisme contribuant à la revitalisation du territoire.

En ce sens, il fixe des orientations notamment relatives à l'amélioration de l'accessibilité du territoire, la préservation des grands paysages caractéristiques du patrimoine montagnard, à la sauvegarde de l'architecture et des formes urbaines traditionnelles et du petit patrimoine rural et montagnard, à la protection des terres agricoles, à la préservation de la biodiversité et des grands ensembles forestiers, au développement et à la diversification de l'activité agricole, pastorale et forestière, à la pérennisation de l'économie cerdane et au développement de l'emploi principalement dans le domaine du tourisme, à l'amélioration de la couverture numérique, à la modération de la consommation de l'espace, à la reconquête des tissus actuellement urbanisés et enfin au développement qualitatif de l'offre en matière d'immobilier de loisirs.

Les résolutions du PADD ainsi que ses orientations s'inscrivent ainsi directement dans les grands objectifs de loi Montagne qui, pour rappel, visent notamment à trouver un équilibre entre le développement et la protection de l'espace montagnard.

Les pièces réglementaires du PLU intercommunal, à savoir les OAP et le règlement écrit et graphique, s'attachent quant à elles à mettre en œuvre ces orientations. Cela se traduit notamment par :

- Le classement de 5 394 hectares en zone agricole (soit 12,19 % de la superficie territoriale) ;
- Le classement de 37 858 hectares en zone naturelle (soit 85,57 % de la superficie territoriale) ;
- La définition de zones agricoles et naturelles indicées (Ap et Np) bénéficiant d'une protection plus stricte au regard de leur intérêt sur le plan paysager. Ces zones représentent respectivement 1 217 hectares et 193 hectares.
- Le classement de 109,34 hectares en zone à urbaniser (soit uniquement 0,25 % de la superficie territoriale) ;
- La protection de 293 éléments ou secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- La protection de presque 3000 éléments ou secteurs et de plus de 366 km de linéaires de haies bocagères pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- La création de 5 unités touristiques nouvelles locales ;
- La définition de zones urbaines indicées (UAa, UAb et UAc) concernées par des dispositions architecturales particulières au regard de leur caractère remarquable.

Principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Au titre de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme, en zone de montagne, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.



Figure 72 : Terrains situés en continuité du village à Estavar

La mise en œuvre de ce principe implique donc une définition de la notion de continuité et de ce qui constitue une urbanisation existante. L'article L.122-5-1 du code de l'Urbanisme précise les critères à considérer, « le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ». En s'appuyant notamment sur les fiches techniques « Urbanisme et Montagne » produites par le Ministère de la cohésion des territoires, les principaux critères retenus portent sur la distance entre les bâtiments (une proximité de quelques mètres n'étant pas nécessaire), la forme et la logique de l'urbanisation existante, les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques du site, et la présence ou non de voies et de réseaux.

En ce sens, les différentes formes d'urbanisation repérées sur le territoire ont été définies dans le Cahier 3 du présent rapport de présentation et toutes les zones 1AU ouvertes délimitées dans le cadre de ce PLUI sont situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (à l'exception du secteur 1AUa « Porte de France, qui, en tant que projet UTN, peut déroger à cet article).

D'autre part, les zones 2AU, dans leur grande majorité, sont également délimitées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, ou en continuité avec les zones 1AU qui elles sont en continuité. Les zones 2AU sont bloquées afin de phaser le développement en compatibilité avec la Charte du PNR et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les zones 1AU de chaque commune seront urbanisées à 80 %, ce qui permettra de respecter la loi Montagne.

Les exceptions au principe de continuité - précisées à l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme - mises en œuvre par le PLUI intercommunal sont énumérées en suivant :

Au titre des articles L.122-5, L.122-11, L.151-11, L.151-12, R.151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, le PLUI intercommunal :

- Autorise, en zone agricole, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf dans les secteurs Ap où la constructibilité est strictement limitée au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux.
- Autorise en zone naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, les cabanes pastorales et les abris pour animaux, sauf en zone Np où la constructibilité est strictement limitée au regard des enjeux paysagers.
- Autorise, en zone agricole et naturelle, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sauf exceptions et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions doivent par ailleurs être incompatibles avec le voisinage des zones habitées (exemple de l'emplacement réservé n°7-6 pour la création d'une station d'épuration). De plus, les constructions nécessaires aux services publics peuvent déroger au principe de continuité lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérieuse.
- Identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; Le changement de destination de ces bâtiments est possible sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit limité aux destinations et sous-destinations suivantes : « exploitation agricole et forestière », « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration », activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés », et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cela dans le but de valoriser le patrimoine bâti rural ou montagnard correspondant à certains bâtiments existants et/ou de permettre et développer l'habitat et les activités économiques, notamment à travers

la diversification de l'activité agricole et forestière et la pluriactivité. Seulement 26 bâtiments sont repérés sur le territoire communautaire en zone agricole ou naturelle.

- Autorise, en zone agricole et naturelle, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants édifiés régulièrement sous réserve notamment qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient limitées à une seule extension (maximum 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250 m² existant + extension) et une seule annexe par habitation (située à moins de 15 m de la construction principale et sur la même unité foncière), et qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un nouveau logement.



Figure 73 : Bâtiment agricole à Err

Exception au principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Le PLUI ne comporte aucune nouvelle zone délimitée étant donné que toutes les zones AU ont été délimitées en continuité conformément à l'article L.122-5.

On peut noter que 3 zones avaient fait chacune l'objet d'une étude au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme présentée à la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) avant d'être inscrites et autorisées dans les documents d'urbanisme de Llo (secteur Ne – Centrale Thermodynamique), de Saillagouse et d'Err (Extension de la zone d'activités du Sègre), et d'Ur (secteur UCa – Zone commerciale des Arses). À la date d'approbation du PLU, le secteur d'Ur est en finalisation de construction et la centrale thermodynamique de Llo a été inaugurée en septembre 2019.

Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation a été étudiée au regard des objectifs démographiques des élus, en pleine connaissance des phénomènes démographiques passés et analysés dans le cadre du diagnostic (Cf : Annexe 1 du RP) et des mouvements observés actuellement sur le territoire transfrontalier qu'est Pyrénées-Cerdagne.

L'objectif démographique décidé par les élus dans leur PADD est un objectif, certes ambitieux, mais bien plus raisonnable que les phénomènes observés sur des périodes précédentes de construction immobilière effrénée.

La consommation foncière envisagée pour le PLUI sur la durée des 18 prochaines années est de 20 % inférieure à celle observée sur les 10 ans précédents, ce qui revient à déclasser et préserver plus de 312 ha de terrains qui auraient pu être consommés si le développement urbain s'était poursuivi au fil de l'eau sans l'élaboration de ce PLUI valant SCOT.

La production de logements envisagée sur ces 18 ans, de 1 810 à 1 990 logements, est nettement inférieure au nombre de logements autorisés sur la seule période de 10 ans entre 2005 et 2015 qui s'élève à 2 316 (source SIT@del).

Une partie de la consommation d'espace envisagée dans le cadre de ce PLUI est prévue en comptabilisant 40 % de la surface des dents creuses recensées sur les 19 communes. Cela signifie, compte tenu de la définition de la dent creuse (cf : cahier 2), que ces terrains font d'ores et déjà partie de la tache urbaine et permettent ainsi de réduire d'autant la consommation foncière en extension.

D'autre part, sur les 312 ha « rendus » aux espaces agricoles et naturels, plus de 180 ha ont été déclassés de zones NA, AU ou même U en zone A et donc 132 ha ont donc été déclassés au profit de la zone N.

Au regard de ces chiffres, on peut donc bien affirmer que la capacité des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard



Figure 74 : Vue depuis les terrasses au-dessus de Porta

Il est rappelé que les zones agricoles et naturelles couvrent 97,77% de la surface du territoire de l'intercommunalité. De plus, deux sous-secteurs, Ap et Np, font l'objet de prescriptions particulières et renforcées, où toute construction est interdite. À ce titre, elles participent fortement à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Leur délimitation s'appuie à la fois sur les éléments identifiés par le SCRE Languedoc-Roussillon, lequel définit les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue du territoire ainsi que sur les sites Natura 2000 issus des Directives « Oiseaux » et « Habitats » (Capcir, Carlit et Campcardos par exemple) et sur les ZNIEFF (Collines d'Estavar et Saillagouse), etc.

Par ailleurs, en sus de la délimitation des zones agricoles et naturelles et de leurs secteurs, d'autres dispositions du PLU intercommunal contribuent grandement à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Il s'agit en effet de la protection de 293 éléments ou secteurs, notamment liés au patrimoine montagnard (fermes anciennes, lavoirs, orris, abreuvoirs, etc.), pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ainsi que de la protection de près de 3 000 éléments pour des motifs d'ordre écologique (trame de haies bocagères, cours d'eau et ripisylves, etc.) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

À elle seule, la trame bocagère, élément caractéristique du paysage montagnard et agricole cerdan et support d'une riche biodiversité, est protégée au titre de l'article L.151-23 sur plus de 366 km linéaires au sein de la zone agricole essentiellement.

D'autre part, la délimitation de la zone urbaine UA (et de ses sous-secteurs : UAa, UAb, UAc, UAs et UAv), qui correspond aux centres anciens des bourgs, villages et hameaux présente un intérêt patrimonial particulier et pour lesquels des règles singulières s'appliquent, notamment en termes d'aspect extérieur des constructions.

Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières

Comme précisé dans le paragraphe précédent, plus de 180 ha de terrains auparavant voués à être urbanisés dans les documents d'urbanisme antérieurs, ont été déclassés au profit de la zone agricole du présent PLUI et permettront donc le maintien et le développement des activités agricoles.

Il faut souligner l'importance de ces terres au regard du diagnostic agricole (cf : annexe au RP) puisqu'elles répondent aux enjeux principaux à savoir les terres les plus plates et donc mécanisables, les espaces les plus proches des villages et des exploitations qui y sont installées, et certaines sont irriguées ou potentiellement irrigables grâce à la présence d'un réseau de canaux.

Dans plusieurs communes, les terres déclassées l'ont été en priorité dans le but d'éloigner l'urbanisation des bâtiments d'élevage existants, en respect de la réglementation. En effet, pour permettre aux éleveurs de renforcer leur cheptel si nécessaire, un recul de 100 m des bâtiments d'élevage a servi de base au déclassement des zones au profit des zones A, même si le bâtiment considéré n'était au moment de l'étude, concerné que par un périmètre de 50 m.

Cela permettra aux exploitants agricoles d'avoir une visibilité à plus long terme sur le devenir des terres, puisque celles-ci sont préservées pour un usage agricole ou naturel pour une durée de 18 ans, durée souhaitée par les élus pour le PLUI valant SCOT.



Figure 75 : Vastes espaces agricoles au-dessus de Llo

En ce qui concerne les zones AU ouvertes à l'urbanisation, celles-ci sont encadrées par des OAP qui déterminent les conditions de leur développement. À ce titre, lorsque celles-ci se trouvent au contact direct avec la zone agricole, des préconisations de plantation de « lisières arborées » ou de préservation des haies bocagères existantes, ou de préservation des canaux sont inscrites dans les OAP et relayées à la fois au règlement graphique et au règlement écrit.

D'autre part, sur les 132 ha déclassés au profit de la zone N, beaucoup sont également utilisés par les éleveurs pour les estives et donc contribuent également au développement et au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

Enfin, la forêt d'Osséja, qui était auparavant classée en EBC dans sa totalité est maintenant simplement classée en zone N, sans cette contrainte qui limitait fortement les possibilités d'exploitation. Le zonage N permet les constructions et installations répondant à la sous-destination « d'exploitation forestière » et répond bien ainsi à cette préoccupation de la loi Montagne de préserver les terres nécessaires au maintien et à l'exploitation forestière.

L'article L.122-11 définit ce qui peut être autorisé dans les espaces définis à l'article L122-10 à savoir les « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui sont situées dans les fonds de vallées ». Il s'agit en particulier des « constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières », et des « équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ».

Les premières sont effectivement autorisées dans la majorité des zones agricoles, sauf dans les secteurs Ap qui sont protégés de toute construction et qui ainsi, pourront assurer pleinement leur rôle de maintien et développement des activités agricoles.

En ce qui concerne les équipements sportifs, ils ne sont pas limités au regard de l'écriture de l'article avec le mot « notamment » et peuvent donc être autorisés dans la zone A (à noter qu'ils sont toutefois interdits, comme toutes les constructions, dans la zone Ap, au même titre de protection paysagère).

Aussi, le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cependant, aucun projet répondant à cette qualification n'est actuellement envisagé dans le PLUI.

Au regard de la superficie du territoire classée en zone A ou N, représentant près de 98 % de la surface totale de la Communauté de communes, le PLUI préserve bien les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières.

Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares

Au titre de l'article L.122-12 du code de l'Urbanisme « les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive ». À l'exception de ce qui est autorisé par l'article L.122-13 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toute extraction et tout affouillement y sont interdits.

Cependant, cet article ainsi que le R.122-2 du Code de l'Urbanisme laissent la possibilité au PLUI d'exclure les plans d'eau de faible importance de ce champ d'application.

Sur le territoire, existent de nombreux plans d'eau, étangs ou lacs, en particulier dans toute la partie Nord du territoire, sur les communes d'Angoustrine, Dorres, Porta et Porté-Puymorens. Les plus grands et les plus connus sont le lac des Bouillouses (149 ha) et l'étang du Lanoux (171 ha) qui sont intégralement, ainsi que leurs rives naturelles, classés en zone N au PLUI et où s'applique donc l'article L.122-12. De même, l'ensemble des petits étangs et lacs situé sur ces communes -à l'exception de l'étang du Passet, voir ci-après-, sont situés en zone N et donc leurs rives sont protégées dans une bande de 300 m au titre de l'article L.122-12.

En revanche, en respect de l'article R.122-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUI désigne les plans d'eau de faible importance qui sont exclus du champ d'application de l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des lacs et plans d'eau ci-après :

- Le plan d'eau situé sur la commune d'Err, d'une superficie d'environ 3 000 m², situé à proximité immédiate du village et de l'espace aqua ludique, sur les bords duquel existe une activité de loisirs « le Wat'Err Jump ».
- Le lac d'Osséja d'une superficie de moins de 1 ha situé à proximité immédiate du village et dont les abords sont aménagés. Un hôtel-restaurant est implanté juste à côté et tous les équipements sportifs de la commune le jouxtent.

- Les petits lacs de Saillagouse d'une superficie totale d'environ 1 ha, situés à proximité immédiate du village et reliés par des cheminements doux aux terrains de sports existants ;
- Le lac du Passet à Porté-Puymorens d'une superficie de 4 ha environ, situé à l'extérieur du village dans la vallée du même nom et où s'exercent quelques activités de loisirs comme le Tyrovol, la pêche, les balades à cheval, le Free'zbee...



Figure 76 : Le Lac du Passet à Porté-Puymorens et l'un des petits lacs de Saillagouse

Développement touristique et unités touristiques nouvelles

Dans un premier temps, l'état des lieux et le bilan des UTN a été réalisé dans les conclusions du diagnostic (cf. : Cahier 1) qui a mis en évidence les enjeux et les besoins en matière de développement touristique, de réhabilitation de l'immobilier de loisirs et d'UTN conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans le PADD, les élus ont inscrit une orientation générale intitulée « rechercher la pérennisation des piliers de l'économie cerdane » axée en particulier sur la structuration et le développement de l'offre touristique tant en matière d'activités que d'hébergement, ce qui se traduit dans le PLUI par la création d'UTN sur le territoire.

Même si le territoire dispose de nombreuses résidences secondaires (qui ne rentrent pas dans le cadre de l'immobilier de loisirs) la demande des touristes évolue au fil du temps et ils recherchent plus à l'heure actuelle des hébergements immobiliers en résidences avec des services ou des hébergements plus tournés vers la nature, ou encore des hébergements insolites, mais dans tous les cas, ils recherchent plus de modernité, de qualité et de labellisation.

L'article R.122-8 définit les UTN structurantes qui doivent être prévues par le SCOT au titre de l'article L.122-20 ; et l'article R.122-9 définit les UTN locales qui doivent être prévues par le PLUI au titre de l'article L.122-21. Au regard de ces définitions, le PLUI valant SCOT définit 5 UTN Locales sur son territoire.

L'article L.151-6 stipule que « les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant [...], en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, et l'article L.151-7 précise que « en zone de montagne, ces orientations (d'aménagement et de programmation) définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ». Aussi le PLUI définit une OAP thématique « UTN » répondant à l'article L.151-7 mais aussi des OAP sectorielles pour chaque secteur étant donné qu'ils sont classés en secteur 1AUa ou en zone 1AUL ; et pour une meilleure cohérence, les périmètres des OAP ont été élargis aux terrains limitrophes dans le but de mieux maîtriser l'aménagement global.

Le règlement écrit vient ensuite encadrer précisément les possibilités de construction et d'installation dans chaque secteur d'UTN, notamment en matière d'aspect architectural, dans le respect des paysages et des caractéristiques montagnardes.

Il existe sur le territoire plusieurs campings et parcs résidentiels de loisirs, dont certains ont besoin de pouvoir se développer, s'étendre et moderniser leurs équipements ; c'est en partie pour répondre à ces besoins que le PLUI définit 3 UTN locales correspondant à l'extension de ces campings sur les communes d'Osséja, Palau de Cerdagne et Targasonne.

Ces 3 UTN, compte tenu de leur localisation en continuité de campings déjà existants, de leur nature, et de leur capacité d'accueil (cf : OAP Thématiques), respectent la qualité des sites et les grands équilibres naturels conformément à l'article L.122-15. Elles répondent également à l'orientation du PADD de prendre en compte « l'économie de la neige, des eaux chaudes et toute activité 4 saisons » prenant ainsi en compte la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique en axant le développement touristique dans un objectif « 4 saisons ».

Ces 3 UTN répondent à la catégorie des UTN Locales puisqu'elles prévoient des extensions de campings sur une superficie de 0,86 ha pour Osséja (surface globale 4,2 ha), de 1,65 ha pour Palau de Cerdagne (surface globale 3,65 ha), de 0,57 ha pour Targasonne (surface globale de 2,21 ha) et entrent donc bien dans le champ de l'article R.122-9 définissant les UTN Locales : « l'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 ha ».

L'objectif exprimé dans le PADD de développer le tourisme « 4 saisons », se traduit également dans la définition de l'UTNL du Puigmal.

En effet, il s'agit de permettre la reconversion d'une station de ski fermée récemment, mais dont tous les équipements ont été conservés en l'état. Une étude de faisabilité a été réalisée sous l'égide de la Communauté de communes et un projet d'UTN est donc défini dans le PLUI sur cette base et traduit dans l'OAP thématique UTN (cf. : le document correspondant qui décrit la localisation, la nature et la capacité d'accueil des UTNL). Les 4 secteurs déterminés pour recevoir l'implantation, dans le cadre de cette UTN, de 5 HLL chacun, font l'objet de zones 1AUL au règlement graphique, dont les possibilités sont encadrées à la fois dans les OAP sectorielles correspondantes et le règlement écrit des zones 1AUL.

L'UTN permet également la création d'un « parc de loisirs d'altitude » qui rassemblera sur un même site, avec une gestion rationnelle des déplacements et une réutilisation d'une partie des équipements déjà existants, plusieurs activités de loisirs et de pleine nature résolument tournées vers la nature et la modernité, en réponse à la demande touristique évolutive du public.

Cette UTN répond bien à la catégorie des UTN Locales puisqu'elle prévoit la construction d'hébergements touristiques (avec le projet d'implantation de 20 HLL sur 4 secteurs distincts) pour une superficie de plancher de 500 à 600 m², et l'extension du centre de vacances UDSIS existant sur une surface de plancher d'environ 500 m² (500 m² correspondant au seuil minimal pour les UTN Locales défini par l'article R.122-9).

Enfin, toujours pour traduire les orientations générales du PADD en matière de développement touristique, le PLUI définit une 5^{ème} UTNL sur le territoire de Porta, en limite avec le territoire Andorran du Pas de la Case.

Cette UTN répond bien à la catégorie des UTN Locales puisqu'elle prévoit la construction d'hébergements touristiques sur une superficie de plancher supérieure à 500 m² (seuil minimal pour les UTN Locales défini par l'article R.122-9) mais inférieure à 12 000 m² (seuil minimal pour les UTN Structurantes défini par l'article R.122-8).

Ces équipements et hébergements touristiques s'inscrivent en complémentarité des accueils touristiques et des stations de ski et commerces existants sur le territoire voisin en proposant à la fois hôtel, résidence de tourisme et services (cf. : description dans les OAP thématiques).



Figure 77 : Projet "Porte de France" à Porta, simulation d'insertion des bâtiments (source : Porteur de projet)

En matière d'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant (L.122-15), on note que le PADD a prévu de « permettre la réhabilitation des sites immobiliers à destination de tous les publics en toute saison et pour l'habitat permanent ». Ainsi, la traduction de cette orientation et la compatibilité avec l'article précité transparaît par exemple dans la délimitation du secteur UBb sur la commune d'Égat, qui permet d'encadrer la réhabilitation d'un centre de vacances sans en permettre l'extension (compte tenu de l'importance des constructions déjà existantes). Elle est également retranscrite dans l'identification de plusieurs bâtiments pouvant changer de destination.

La possibilité de changement de destination de tous les locaux existants sur le site du Puigmal, comme pour d'autres bâtiments dans d'autres communes (exemple de bâtiments dans le secteur de la station de ski de Porté-Puymorens) identifiés au règlement graphique du PLUI, est également permise dans le règlement écrit.

Ces 5 UTNL prennent en compte les communautés d'intérêt de la collectivité territoriale puisqu'elles répondent aux orientations du PADD des élus de Cerdagne et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique en prévoyant des hébergements et activités « 4 saisons ».

Elles contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs puisqu'elles favorisent la diversification des activités touristiques à l'image de la création d'un parc de loisirs d'altitude qui constituera une première sur le territoire français et à la diversification de l'hébergement avec l'UTN de Porta et les HLL « insolites » prévus sur le site du Puigmal.

Au regard de leur localisation, de leur nature et de leur capacité d'accueil, et des éléments d'encadrement des projets écrits dans le règlement, les 5 UTNL du PLUI respectent bien la qualité des sites et des grands équilibres naturels.

2.3 LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL

La Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes 2014-2026 se décline en 3 vocations, 9 orientations et 35 objectifs opérationnels pour lesquelles les justifications sont développées dans les pages suivantes. Cependant, certaines thématiques n'ont pas de rapport

avec l'urbanisme et le PLUI ne peut donc apporter de justification avec l'ensemble des orientations et objectifs de la charte.

Le code de l'urbanisme a prévu, dans son article L141-10 que : « le document d'orientation et d'objectifs détermine : 1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. ***Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme*** ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ; [...] »

Le PLUI valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne est avant tout un PLUI qui doit donc un rapport de compatibilité direct avec la Charte du Parc, il ne contient pas de DOO, et ne peut permettre la mise en œuvre de délimitations cartographiques de dispositions pertinentes dans un document de rang inférieur puisqu'il n'en existe pas. D'autre part, la Charte ne contient pas de « dispositions » mais des vocations, des orientations et des objectifs opérationnels.

Cependant, certaines dispositions sont effectivement retranscrites dans le cadre du présent PLUI valant SCOT, depuis les orientations générales du PADD jusqu'à une ou des traductions soit dans le règlement graphique (au niveau du zonage ou des prescriptions graphiques reprises dans le règlement écrit), soit directement dans le règlement écrit, soit dans les OAP. Ces dispositions **sont surlignées en couleur** dans le texte des pages suivantes.

2.3.1 Vocation 1 : Territoire engagé pour une protection et une gestion durable de ses espaces

Orientation 1-1 Prendre nos responsabilités pour préserver les ressources et les paysages

- Objectif opérationnel 1-1-1 Gérer la ressource en eau

L'orientation générale (OG) 14 du PADD « contribuer à optimiser la gestion de la ressource en eau » est compatible avec cette orientation qui se traduit ensuite dans le PLUI par :

- La rationalisation de l'urbanisation avec un objectif démographique, bien qu'ambitieux, en adéquation avec la ressource en eau du territoire ;
 - La comptabilisation d'une partie de la consommation d'espace dans les dents creuses des 19 communes pour optimiser l'utilisation des réseaux existants et limiter les extensions et donc le risques de fuites des réseaux ;
 - Un objectif de création de logements sur la durée du PLUI bien inférieur au rythme observé ces dernières années et donc une consommation future moins forte que la poursuite d'un mouvement « au fil de l'eau » ;
 - L'interdiction de créer des piscines dans certains secteurs et l'interdiction de vidanger les piscines existantes dans les réseaux d'assainissement pour garantir le bon fonctionnement des stations d'épuration et ainsi préserver la ressource ;
 - La gestion des eaux pluviales doit être prévue dans les projets, cela se retrouve à la fois dans les OAP et dans le règlement du PLUI pour toutes les zones ;
 - Le règlement encourage la collecte des eaux pluviales pour leur réutilisation pour des usages non domestiques ;
 - La préservation des canaux d'irrigation, est inscrite dans les OAP et le règlement, ceux-ci font l'objet de règles particulières ;
- Objectif opérationnel 1-1-2 Préserver les espèces patrimoniales et indicatrices d'un bon état de conservation des milieux

- L'état initial de l'environnement mentionne les espèces patrimoniales existantes sur le territoire et cartographie les différents périmètres les concernant ;
- Ces espèces ont été prises en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUI valant SCOT ;
- 366 km de haies bocagères, dont certaines abritent des espèces patrimoniales à l'image du Milan Royal, sont préservées dans le cadre du PLUI au titre de l'article L.151-23 ;



Figure 78 : Prairie entourée de haies bocagères à Angoustrine

- Même si les zones AU de certaines communes sont concernées par 1 ou plusieurs des 7 PNA présents sur le territoire, toutes les zones déclassées l'étaient également et le bilan en faveur de la préservation est donc positif. Pour exemple, dans le cas du bastion de la Pie Grièche Méridionale, sur la commune de Sainte-Léocadie, une ancienne zone 2AU (0,84 ha) a été déclassée au Hameau de Palau, contre un classement de 0,75 ha à l'Ouest en UB (terrain communal). Ce bilan positif en faveur de la préservation des espèces se retrouve pour exemple dans le cas du PNA de Maculinéa, du Lézard Ocellé ou du Milan Royal.
- Objectif opérationnel 1-1-3 Protéger les zones humides
- Les zones humides du Plan de Parc sont préservées car la très grande majorité d'entre elles sont classées en zone A ou N ; et les règlements de ces zones sont très restrictifs et n'autorisent que peu de constructions ;
- D'autre part, le règlement dans les dispositions générales stipule : Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides.
- En particulier sur le secteur du projet UTN Porte de France à Porta, une étude environnementale a été réalisée par le porteur de projet afin de vérifier la cartographie des ZH du plan de parc. Il s'avère que le périmètre de la zone conservée au PLUI pour le projet d'UTN a été délimité pour prendre en compte les ZH et les éviter, d'où la forme du secteur 1AUa concerné. La zone antérieurement prévue au POS avait une superficie très importante, elle a été réduite afin de prendre en compte les enjeux environnementaux de ces espaces et en particulier les zones humides et 48 ha y ont été déclassés au profit de la zone N.

- Certaines zones auparavant classées en zone AU ou NA des documents d'urbanisme antérieurs ont été déclassées au profit de la zone A ou N au regard de l'atlas des zones humides de la DREAL (Exemples sur Angoustrine ou Bourg-Madame)
- Objectif opérationnel 1-1-4 Soutenir les pratiques agricoles durables
 - L'OG 14 du PADD vise à préserver les canaux d'irrigation, aussi, dans les OAP et le règlement, ceux-ci font l'objet de règles particulières ;
 - 366 km de haies bocagères, et l'ensemble des ripisylves du territoire sont préservés dans le cadre du PLUI au titre de l'article L.151-23 ; quelques bosquets les plus significatifs le sont également ;
 - Les murets présents dans les zones AU sont identifiés et préservés dans les OAP ;
 - Les cabanes pastorales et les abris pour animaux sont autorisés dans le règlement de la zone N, sauf exceptions dans les secteurs Np au titre de la préservation des paysages ;
 - Le zonage Ap, très protecteur pour l'agriculture puisqu'il interdit toute construction au titre de la prise en compte du paysage, a été délimité en concertation avec la Chambre d'agriculture afin de prendre en compte au mieux les exploitations agricoles et leurs besoins en termes d'installation ou de consolidation ;
 - 180 ha de zones antérieurement constructibles ont été déclassées au profit de la zone A, dont certaines dans les périmètres de 100 m des bâtiments d'élevage pour leur assurer une visibilité à long terme (18 ans à l'échelle du PLUI).
 - La diversification des exploitations est permise par le règlement de la zone A puisque les gîtes et chambres d'hôtes sont autorisés dans les bâtiments existants lorsqu'ils ont comme support une exploitation agricole ;
- Objectif opérationnel 1-1-5 Soutenir la gestion forestière durable
 - Un diagnostic forestier a été réalisé dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUI (cf : Cahier 3) ;
 - Le PADD prévoit « d'ouvrir des possibilités pour l'accroissement de la production d'énergies propres » qui concerne donc le bois-énergie ;
 - La forêt d'Osséja, auparavant protégée entièrement par un Espace Boisé Classé au POS de la commune est maintenant simplement en zone N ce qui en permettra une meilleure exploitation ;
 - Les forêts sont classées en zone N qui permet les constructions et installations répondant à la sous-destination d'exploitation forestière, celle-ci est également autorisée en zone A.
- Objectif opérationnel 1-1-6 Améliorer la qualité des paysages
 - Un diagnostic paysager et patrimonial a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent PLUI (cf : cahier 4) ;
 - Un atelier spécifique sur la prise en compte du paysage a été réalisé dans le cadre de la concertation durant l'étude du PLUI ;
 - Les orientations générales du PADD encadrent la prise en compte et la préservation du paysage (OG7 et 8) ;

- Les zones d'extensions de l'urbanisation et les OAP définies sur les zones 1AU ouvertes ont été étudiées avec l'appui d'une paysagiste afin de respecter les silhouettes villageoises, de prévoir une insertion dans le paysage des futures constructions, de préserver les terrasses, murets et haies bocagères ainsi que les vues principales ;
- Les zones AU ont été étudiées afin de s'accrocher au mieux avec les tissus existants et dans ce but, certaines OAP concernent également les zones UB limitrophes pour une meilleure cohérence (exemple à Ur ou à Targassonne) ;
- La gestion économe de l'espace est affirmée avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de 20 % sur la durée du PLUI, le déclassement de 312 ha de zones antérieurement constructibles, la prise en compte d'une partie réaliste de cette consommation dans les dents creuses (donc déjà intégrée à la tâche urbaine), le blocage de 29 ha de zones 2AU (phasing de l'urbanisation) ;
- Certaines zones ont été déclassées afin de stopper l'urbanisation linéaire le long des voies de communications, comme les anciennes zones 4NA-5NA et 5NAa et une partie de la 8NA du POS de Bourg-Madame le long de la RD 70 ; de même la zone 4NA du POS de Palau de Cerdagne à proximité de cette même route.

De nombreux hectares ont été également déclassés le long de la RD33f à Estavar, sur les hauteurs, et toute la zone 1NAa à l'est de Porté-Puymorens en bordure de la route menant au lac du Passet a été déclassée.

Certaines zones ont été conservées ou classées par les communes mais les secteurs sont concernés par des OAP qui prennent en compte l'entrée dans le village, identifient les haies à protéger pour lieux intégrer la zone et donnent un cadre à l'aménagement. Ainsi, même si ces zones sont classées en UB ou 1AU, elles comprennent des prescriptions d'aménagement et respectent dans tous les cas les coupures d'urbanisation du plan de Parc qui ont été retranscrites dans le PADD et le règlement graphique. C'est le cas de la zone d'entrée d'Err, de Dorres, de Bourg-Madame (terrain communal conservé à ce titre) ou de Targassonne.

Sur Valcebollère, la zone a été considérablement réduite et l'OAP prend en compte la topographie et donne les lignes directrices pour préserver l'entrée du village.

- Le règlement permet la lutte contre le mitage des espaces agricoles avec notamment la délimitation de secteurs Ap où toutes les constructions et installations sont interdites, d'autre part, le règlement de la zone A limite les constructions et installations autorisées aux sous-destinations « agricole », « forestière » et « équipements collectifs » (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) ;
- Le règlement permet la lutte contre le mitage des espaces naturels avec notamment la délimitation de secteurs Np où toutes les constructions et installations sont interdites ; d'autre part, le règlement de la zone N limite les constructions et installations autorisées aux sous-destinations « forestière » et « équipements collectifs » (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) et aux cabanes pastorales et abris pour animaux ;
- Le maintien des coupures d'urbanisations est assuré, notamment par la transcription de cette mesure dans le PADD du PLUI et de fait dans le règlement graphique par la suppression de certaines zones (exemple à Bourg-Madame) ou la délimitation des zones U ou AU à l'intérieur de ces coupures d'urbanisation avec une OAP qui prévoit la gestion des espaces de transition avec l'espace agricole ou naturel (exemple à Dorres ou à Err).
- La ceinture végétale des villages est préservée, notamment par le biais de l'inscription des haies bocagères et ripisylves au titre de l'article L.151-23, et lorsque ces haies

n'existent pas, les OAP des zones d'extensions prévoient la création de lisières arborées pour assurer une transition avec l'espace agricole ;

- Le règlement écrit des zones U et AU permet la prise en compte du caractère architectural particulier cerdan et donne des règles adaptées pour les constructions futures ou les réhabilitations (règles architecturales, nuancier) ;
- Les extensions des zones d'activités d'Égat et du Sègre font l'objet d'OAP et d'un règlement qui encadrent l'implantation des bâtiments dans le respect du paysage ;
- Les espaces agricoles fertiles des fonds de vallées et des plaines d'altitudes sont préservés dans leur grande majorité. Même si certaines zones AU conservées dans le cadre du PLUI concernent des espaces agricoles, il faut noter que 180 ha de zones antérieurement constructibles sont déclassés au profit de la zone A, et ce essentiellement sur des terres de fonds de vallée et de plaine d'altitude. Les « secteurs maximum de potentiel urbanisable » des communes, affichés au plan de parc, ont fait l'objet, en compatibilité avec la charte, de réduction de 312 ha au bénéfice des zones A et N et le nombre d'ha reclassés en U ou AU en échange est négligeable. Les superficies en AU ou en U alors qu'elles sont potentiellement concernées par la légende « Préserver les espaces agricoles fertiles des fonds de vallées et des plaines d'altitude » au plan de parc, sont négligeables au regard du travail de déclassement et de préservation réalisé dans le cadre du PLUI.

En effet, si l'on prend l'exemple d'Err, 15,6 ha ont été déclassés au niveau du village et de l'ancienne zone 2NA (projet abandonné par rapport au Puigmal à l'Est) au profit de la zone A alors que 1,93 ha ont été classés en zone U ou AU en continuité de l'urbanisation pour permettre tout de même à la commune de se développer. Le bilan est donc très positif en faveur de la zone A.

De même, pour la commune de Latour de Carol, 1 ha de zones 2AU est déclassé au Sud-Est de la commune (Yrvals) et 0,88 ha est reclassé en zone 1AU pour terminer l'urbanisation au Nord-Ouest avec une OAP prévoyant la création d'une lisière arborée en transition avec la zone agricole.

Pour Llo, 0,48 ha sont déclassés au « hameau » du Rohet (considéré comme un groupe de constructions traditionnelles au regard de la définition du cahier 3) et 0,22 ha sont classés en échange sur ce même secteur ; le bilan est donc très positif et en compatibilité avec la Charte du PNR puisque sur le village, ce sont 5,05 ha qui sont déclassés au profit de la zone A ou N.

Ce cas de figure se retrouve également à Dorres où 12,77 ha sont déclassés au profit de la zone A ou N alors que 0,23 ha est reclassé en zone UB pour permettre la réalisation d'un projet encadré par une OAP.

Cependant, cela correspond à un remodelage des zones U ou AU dans certains cas, pour tenir compte notamment de sensibilités environnementales, ou, dans d'autres cas, de la propriété foncière. En effet, sur les communes de Sainte-Léocadie ou Égat, par exemple, certaines terres ont été déclassées et d'autres, propriétés communales permettant aux élus de mieux répondre à la demande en résidence principale, ont été classées en échange en U ou AU, en compatibilité avec la Charte (cf : p.90 de la Charte du PNR) ;

- La trame verte et bleue et les corridors écologiques sont préservés dans le cadre des zones A et N qui limitent grandement les possibilités de construire, donc de fragmenter les espaces ; et 366 km de haies bocagères, le réseau hydrographique et les ripisylves sont préservés au titre de l'article L.151-23, de même que certains bosquets ;



Figure 79 : Rivière et sa ripisylve à Llo

- La zone agricole A délimitée, permet une sécurisation de cet espace à l'horizon des 18 ans de la durée du PLUI ;
- Les zones naturelles sont préservées par le zonage N, les zones humides du parc également ; elles sont en outre mentionnées dans l'état initial de l'environnement.
- Le règlement de la zone A encadre la réalisation des bâtiments autorisés dans le but de préserver les paysages et de promouvoir une architecture se rapportant au caractère montagnard ;
- Les activités de loisirs autorisées dans les secteurs dédiés doivent être respectueuses de l'environnement et du paysage et son encadrées par le règlement, le PADD promeut les activités 4 saisons ;
- Des emplacements réservés à destination de cheminements piétons et cycles sont créés dans le cadre de la valorisation des modes doux de déplacement (exemple de l'ER 6-2 sur la commune d'Err) et les OAP prennent en compte cette thématique en matérialisant les cheminements à préserver ou à créer ;
- Un schéma intercommunal des cheminements doux est à l'étude sur le territoire ;
- Le long de la ligne du Train Jaune, les OAP des secteurs concernés prévoient la création de haies pour l'amélioration du paysage (exemple sur l'OAP d'Err) ; de plus, des emplacements réservés sont créés sur les gares de Saillagouse et Osséja pour anticiper des aménagements et leur réhabilitation ;
- Le règlement et les OAP des extensions de campings prévoient une intégration paysagère des constructions, certaines friches immobilières ont été reprises (Latour de Carol) et d'autres, comme celle du Val de Llo, sont en passe de l'être.
- Les points noirs paysagers existants comme les dépôts de matériaux sont en zone A ou N et leur règlement ne leur permet aucun développement.
- Certaines fermes traditionnelles sont identifiées au titre de l'article L.151-19 et d'autres ont fait l'objet d'un zonage UAa pour lequel le règlement en matière de prescriptions architecturales est plus précis et permettra de préserver les caractéristiques patrimoniales cerdanes ;
- 293 éléments de paysage sont repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

- Des actions de requalifications des entrées de communes sont prévues dans le cadre des OAP des communes concernées à l'image de l'OAP située sur la zone UB d'entrée dans Dorres, l'OAP d'entrée dans Err, de Targassonne, d'Estavar.

Orientation 1-2 Planifier pour une meilleure gestion des ressources et des espaces

- Objectif opérationnel 1-2-1 Développer la concertation et la médiation
 - Une concertation large a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLUI valant SCOT, tant avec la population, les communes, et le PNR lui-même au travers de réunions, de permanences, de diffusion de documents sur internet, d'une exposition ...
- Objectif opérationnel 1-2-2 Gérer la fréquentation pour préserver la qualité des espaces naturels
 - La délimitation des secteurs dédiés aux domaines de ski alpin (zonage Nk) a été effectuée en compatibilité avec la cartographie du plan de parc et a induit une très forte réduction des zones antérieurement inscrites dans les POS de Porté-Puymorens et Err ;
 - Une nouvelle UTN basée sur une étude de faisabilité est prévue dans le PLUI sur le site du Puigmal pour sa reconversion et la réutilisation de certains équipements existants ;
 - Aucune zone d'activité adossée aux stations de ski n'est prévue dans le PLUI valant SCOT ;
 - Des secteurs NI sont délimités pour encadrer ou améliorer la gestion de la fréquentation touristique des sites aménagés pour la pratique d'activités de pleine nature comme les alentours de l'étang du Passet à Porté-Puymorens mais aussi autour des activités de loisirs existantes à savoir par exemple autour de la Via ferrata de Llo, de l'accrobranche et du stade d'Err, ou des lacs et aménagements de Saillagouse ; le règlement de ces secteurs est restrictif et ne permet que peu de constructions répondant à la destination d'équipements collectifs et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils respectent les dispositions des articles suivants en matière de caractéristiques urbaines, architecturales et paysagère;



Figure 80 : Local d'accueil de la Via ferrata de Llo

- Les secteurs à enjeux écologiques forts et les secteurs d'identifications environnementaux sont présentés dans l'état initial de l'environnement et pris en compte en majorité par un classement en zone N au PLUI et donc préservés par un règlement restrictif pour la plus grande partie ;

- La promotion des modes doux de déplacements est encouragée et mise en place au moyen de la création d'emplacements réservés ;
- Objectif opérationnel 1-2-3 : Réduire la consommation d'espace par un urbanisme de qualité visant la préservation des terres agricoles et des espaces naturels
- La Communauté de communes a élaboré un PLUI valant SCOT dans le but de travailler collectivement et de façon plus cohérente à la gestion de l'espace des 19 communes ;
- Le principe de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espace est inscrit dans ce PLUI avec un objectif de réduction de 20 % de la consommation d'espace sur les 18 ans du PLUI valant SCOT ;
- Les évolutions démographiques passées ont été étudiées (annexe 1 au rapport de présentation) et l'objectif démographique servant de base au projet de PLUI est justifié au regard de l'attractivité du territoire due à sa position géographique transfrontalière. Aussi les besoins en matière de logement et donc en superficies constructibles sont justifiés (cf. : partie Explication des choix retenus du présent cahier) ;
- L'analyse de la capacité de densification des espaces bâtis a été réalisée dans le cadre des études du PLUI et a mis en évidence un phénomène de rétention foncière qui tend à bloquer de nombreuses parcelles situées au cœur de l'urbanisation des communes de Cerdagne. Au regard de ce blocage foncier, les élus ont décidé de retenir un coefficient de rétention et de compter en consommation foncière réaliste en densification de l'existant 40 % de la superficie totale des dents creuses repérées soit 16,44 ha sur les 18 ans du PLUI. Ce sont 16,44 ha qui ne seront pas consommés en extension de l'urbanisation.
- En matière de réhabilitation, le diagnostic (cf : Annexe 1 au rapport de présentation) a montré un taux relativement élevé de logements vacants, cependant, ces logements sont souvent vieux, en centre ancien, mal isolés et ne répondant plus aux normes actuelles et surtout à la demande des habitants. Ce sont de plus des propriétés privées. Même s'ils sont conscients de cette problématique, ils sont aussi conscients de la réalité de la demande et du coût élevé que représente une réhabilitation de logement ancien. Aussi, à sa mesure, chaque commune met en place des actions de rachat et de rénovation de logements pour la location et la Communauté de communes réfléchit à la mise en place d'une étude de faisabilité et d'une opération de type OPAH. Dans un premier temps, le règlement du PLUI est assoupli en matière de règles architecturales afin de faciliter la réhabilitation des constructions.
- Le PLUI délimite 43,01 ha de zones 1AU ouvertes à destination d'habitation, et 29,04 ha de zones AU bloquées pour lesquelles le règlement rappelle la condition de phasage de l'urbanisation en compatibilité avec la charte du PNR à savoir « Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une ou des modification(s) ou révision du PLUI valant SCOT avec production d'une Orientation d'aménagement et de programmation. Pour les zones 2AU, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir que dès lors que la ou les zone(s) 1AU existante(s) sur la commune sera(ront) remplie(s) à 80 %. Dans le cas des communes qui n'ont pas de zone 1AU (Sainte-Léocadie, Nahuja), la ou les zones 2AU pourront être débloquées lorsque les terrains situés en zone UB seront urbanisés à 80 % hors dents creuses. La méthode de calcul du taux de remplissage des zones à urbaniser 1AU à 80% est définie dans la Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.
- Ces 43,01 ha proviennent de l'héritage des documents d'urbanisme antérieurs dont certains, pourtant des PLU relativement récents, avaient ouvert à l'urbanisation toutes les zones AU sans distinction. Aussi, il a été très difficile pour les élus du territoire à la fois

de déclasser 312 ha mais aussi de bloquer un grand nombre de terrains que les propriétaires croyaient ouverts indéfiniment dans le temps, c'est ce qui explique le déséquilibre entre les 2 types de zones. Cependant, le phasage est bel et bien une réalité en compatibilité avec la Charte du PNR avec ce taux de remplissage de 80 % et ces 1AU et 2AU ont été délimitées afin de répondre aux besoins en logements sur la durée du PLUI soit 18 ans, c'est-à-dire en 2 tranches de 9 ans.

- Les corridors écologiques représentés par les ruisseaux et ripisylves sont identifiés dans les zones U et AU comme dans les zones A et N, sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23.
 - La superficie des zones constructibles a été réduite de 312 ha par déclassement :
 - o Des zones humides identifiées au plan de parc comme par exemple sur Porta au niveau le secteur du projet « Porte de France » où 48 ha de zones NA ont été reclassées en N dont le règlement est très restrictif en matière de constructibilité, donc protecteur pour ces espaces riches en biodiversité.
 - o De parcelles à vocations agricoles (voir plus haut).
 - Certaines zones urbanisables ont été reconfigurées comme par exemple à Osséja où des secteurs de zone NA ont été déclassés au profit de la zone A pour respecter le périmètre de réciprocité par rapport à un bâtiment d'élevage et où, en échange, une zone 2AU a été délimitée en continuité de l'urbanisation à l'ouest de la commune, sur des terrains limitrophes de Palau de Cerdagne et en cohérence avec l'extension prévue en 1AU sur ce village.
 - Les continuités écologiques sont préservées par l'identification au titre de l'article L.151-23 de la trame bocagère et des ripisylves, supports de la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire.
 - Le zonage A et ses secteurs Ap permettent la préservation des terres agricoles de plateaux et de fond de vallées grâce au règlement très restrictif qui ne permet que très peu de constructions de même que les zones N sont protectrices pour les territoires à enjeux écologiques.
 - La zone de Fontanet a Err a été déclassée au profit de la zone A suivant l'engagement mentionné dans la charte du Parc.
- Objectif opérationnel 1-2-4 : Gérer les aires naturelles protégées
 - Sans objet dans le PLUI valant SCOT
 - Objectif opérationnel 1-2-5 : Gérer les sites Natura 2000
 - Sans objet dans le PLUI valant SCOT, cependant, les sites Natura 2000 sont pris en compte dans l'état initial de l'environnement et dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Orientation 1-3 Faire des Pyrénées Catalanes un territoire dynamique et fonctionnel pour la biodiversité

- Objectif opérationnel 1.3.1 : Restaurer la continuité écologique et le fonctionnement hydro morphologique des cours d'eau
- Les cours d'eau et ripisylves sont préservés au titre de l'article L.151-23.

- Objectif opérationnel 1.3.2 : Favoriser les connexions entre milieux
 - La trame verte et bleue a fait l'objet d'une identification dans le cadre de l'état initial de l'environnement et sa préservation est assurée, ainsi que les continuités écologiques dans le cadre des zones A et N et des trames L.151-23 sur les haies bocagères et les ripisylves dans le respect de la Charte du Parc et du SRCE. Celle-ci assure les liaisons entre les réservoirs de biodiversité et les différents corridors grâce au règlement des zones A et N qui n'autorise que très peu de constructions.
 - Des terrains cultivés à protéger ont été identifiés et préservés sur certaines communes, ainsi que des espaces boisés classés, dans le but de préserver la nature et la biodiversité au cœur de l'urbanisation.
 - Les murets identifiés dans le cadre des OAP des zones 1AU sont préservés (cf : règlement zones 1AU)
- Objectif opérationnel 1.3.3 : Préserver la nature ordinaire à travers les éléments fonctionnels du paysage
 - Sans objet dans le cadre du PLUI, cependant, l'utilisation des articles L.151-23 et L.151-23 y contribuent.
- Objectif opérationnel 1.3.4 : Valoriser le territoire comme un carrefour de la biodiversité
 - Sans objet dans le cadre du PLUI.

2.3.2 Vocation 2 : Territoire rassemblé pour développer un tourisme durable

Orientation 2-1 Construire une destination touristique des Pyrénées Catalanes autour des patrimoines préservés

- Objectif opérationnel 2.1.1 : Structurer l'offre touristique autour des patrimoines naturels
 - Cf. justifications des objectifs 1-2-1 et 1-2-2
 - Autres points sans objet dans le cadre du PLUI.
- Objectif opérationnel 2.1.2 : Structurer l'offre touristique autour des patrimoines culturels
 - Cf. justifications des objectifs 1-1-6 pour le 2-1-2a
 - 2-1-2 b-c-d sans objet dans le cadre du PLUI
- Objectif opérationnel 2.1.3 : Se doter d'outil de pilotage pour construire la destination des Pyrénées Catalanes
 - Sans objet dans le cadre du PLUI.
- Objectif opérationnel 2.1.4 : Mobiliser les partenaires sur la promotion de la destination touristique des Pyrénées catalanes
 - Sans objet dans le cadre du PLUI.

Orientation 2-2 : Construire une destination accessible à tous les publics et exemplaire en termes d'écomobilité

- Objectif opérationnel 2.2.1 : Diversifier la gamme d'hébergements touristiques et les prestations associées
 - Le diagnostic de l'hébergement touristique a été réalisé dans le cadre du PLUI (cf. Annexe 1 au RP) et une orientation générale du PADD décide de « permettre la réhabilitation des sites immobiliers à destination de tous les publics en toutes saisons ».
 - Un bilan des UTN du territoire a été réalisé et de nouveaux projets sont intégrés dans le PLUI valant SCOT dans le respect de la charte du Parc et tournés vers une offre plus qualitative en complément de celle qui existe.
 - Le règlement permet d'encadrer la réhabilitation du centre de vacances « Azureva » fermé sur la commune d'Égat, et le projet d'UTN prévoyant la reconversion du site du Puigmal prend en compte un projet de modernisation et d'extension du centre de vacances UDSIS.
- Objectif opérationnel 2.2.2 : Organiser l'écomobilité
 - Plusieurs objectifs sans objet dans le cadre du PLUI.
 - Des emplacements réservés à destination de cheminements piétons et cycles sont créés dans le cadre de la valorisation des modes doux de déplacement (exemple de l'ER 6-2 sur la commune d'Err) et les OAP prennent en compte cette thématique en matérialisant les cheminements à préserver ou à créer ;
 - Des emplacements réservés ont été créés sur les gares de Saillagouse et d'Osséja et leurs abords dans le but d'améliorer les aménagements et l'intermodalité.



Figure 81 : La "barque" du Train Jaune au passage à niveau de Saillagouse

- Un schéma intercommunal des cheminements doux est à l'étude sur le territoire ;
- Objectif opérationnel 2.2.3 : Intégrer l'écomobilité dans les produits touristiques
 - Sans objet dans le cadre du PLUI.

Orientation 2-3 : Qualifier l'accueil des Pyrénées-Catalanes

- Objectif opérationnel 2.3.1 : Former les ambassadeurs du territoire
 - Sans objet dans le cadre du PLUI.

- Objectif opérationnel 2.3.2 : Rendre le territoire plus lisible
- Sans objet dans le cadre du PLUI.
- Objectif opérationnel 2.3.3 : Soigner les espaces publics destinés à l'accueil et à l'orientation des visiteurs
- Le règlement de la zone N stipule : « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »
- Des emplacements réservés sont créés par le PLUI pour aménager des espaces publics.
- Autres points Sans objet dans le cadre du PLUI.

2.3.3 Vocation 3 : Territoire d'échange pour développer la vie locale à partir de ses ressources patrimoniales

Orientation 3-1 Mieux vivre sur notre territoire

- Objectif opérationnel 3.1.1 : Faire évoluer et adapter l'habitat pour satisfaire la diversité des besoins
- 3-1-1-a : Sans objet dans le cadre du PLUI
- 3-1-1-b : cf. : justification 1-2-3 en matière de densification et de réhabilitation
- La diversification de l'habitat est encouragée dans les OAP, et les élus sont bien conscients de cette problématique qu'ils traduisent dans les opérations communales lorsqu'ils maîtrisent les terrains.
- La taxe sur le foncier non bâti constructible a été mise en place à Latour de Carol.
- 3-1-1-c : La Communauté de Communes prévoit d'instaurer le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU de son PLUI afin de poursuivre ses opérations d'acquisition et d'amélioration du parc ancien, dans la mesure de ses possibilités.
- 3-1-1-d : Le diagnostic (annexe 1 au RP) a mis en évidence le phénomène de vacance des logements et un certain potentiel de mutation a été identifié dans le cadre du cahier densification, cependant, les moyens d'actions de la CdCPC restent limités compte tenu de la propriété foncière.
- Une orientation générale du PADD décide de « permettre la réhabilitation des sites immobiliers à destination de tous les publics en toutes saisons »
- 3-1-1-e : Sans objet dans le cadre du PLUI et le règlement traduit cette orientation.
- Objectif opérationnel 3.1.2 : Accompagner l'évolution des tissus bâtis à travers un urbanisme et une architecture innovante de qualité
- 3-1-2-a : Le PLUI prend en compte le paysage et l'environnement (cf : Cahier 4) et les OAP et le règlement permettent d'encadrer les projets de développement urbain pour permettre l'émergence de projets architecturaux intéressants, avec notamment la prise en compte de la topographie, des murets, des terrasses, des haies bocagères...

- Le règlement des zones permet le respect du caractère architectural cerdan et l'intégration paysagère des constructions.
- 3-1-2-b les éléments de biodiversité liés aux ripisylves sont identifiés au travers de la trame verte et bleue et protégés au titre de l'article L.151-23.
- Des emplacements réservés ont été créés ou conservés dans le PLUI pour aménager les espaces publics ou les traversées des villages. Exemple ER n° 15-21 à Saillagouse pour « l'aménagement d'un espace public à l'angle de la place de Cerdagne et de la place Ste Eugénie » ou le n°15-11 pour « aménagement d'espaces publics et sécurisation des piétons ».
- 3-1-2-c : le règlement du PLUI permet à la fois le respect du caractère architectural cerdan, notamment dans la zone UA avec des règles plus restrictives pour conserver l'architecture patrimoniale, et la promotion d'une architecture contemporaine avec des dérogations possibles dans les autres zones (en particulier dans les zones UB et 1AU).
- 3-1-2-d : le règlement des zone UC et 1AUE concernant les zones d'activités donne un cadre et des prescriptions de manière à mieux intégrer les bâtiments dans leur environnement, des espaces boisés classés ont été définis par exemple autour de la zone d'activités de la Vanéra dans ce sens. Les zones 1AUE ou vertes à l'urbanisation dans le cadre du PLUI font l'objet d'OAP prenant en compte la dimension paysagère et leur intégration.
- Objectif opérationnel 3.1.3 : S'appuyer sur la culture et le patrimoine pour renforcer le lien social
- Sans objet dans le cadre du PLUI.
- Objectif opérationnel 3.1.4 : Investir les lieux de rencontre et d'échange
- Sans objet dans le cadre du PLUI.

Orientation 3-2 : S'investir pour les entreprises et les filières valorisant nos potentiels

- Objectif opérationnel 3.2.1 : Dynamiser les filières de production et savoir-faire locaux
- Sans objet dans le cadre du PLUI, cependant, le PADD définit une orientation générale prenant en compte « la valorisation des ressources délaissées, nouvelles ou peu exploitées ».
- L'utilisation du bois dans la construction est autorisée dans le cadre du règlement du PLUI sous condition.
- Objectif opérationnel 3.2.2 : Promouvoir la sobriété énergétique et soutenir un développement maîtrisé des énergies renouvelables
- 3-2-2-a : le règlement prend en compte les possibilités de rénovation énergétiques en assouplissant les règles de hauteur : « Toutefois, pour des raisons techniques de restauration (isolation sur toiture, mise aux normes techniques) la hauteur pourra être adaptée au cas par cas ». Des dérogations sont d'ailleurs possibles au titre de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme pour favoriser la mise en œuvre d'isolation des constructions en façade.
- 3-2-2-b : le PADD a défini une orientation « poursuivre l'engagement dans la production et l'utilisation des énergies renouvelables » qui est traduite à la fois dans le règlement qui permet les installations en toiture, et dans le zonage, à travers la zone d'activité de

la gare internationale qui prévoit un projet de photovoltaïque au sol et sur les toits des bâtiments. Les différentes énergies renouvelables sont encouragées à l'exception des éoliennes, et les installations existantes sont prises en compte dans le PLUI (Thémis, Centrale Ello).

Les OAP et le règlement permettent une adaptation des constructions par rapport à l'ensoleillement pour promouvoir l'installation d'éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Le règlement limite très strictement les possibilités d'installation de systèmes de production d'énergies solaire dans les zones A et N en accord avec la délibération du PNR n°2018-38.

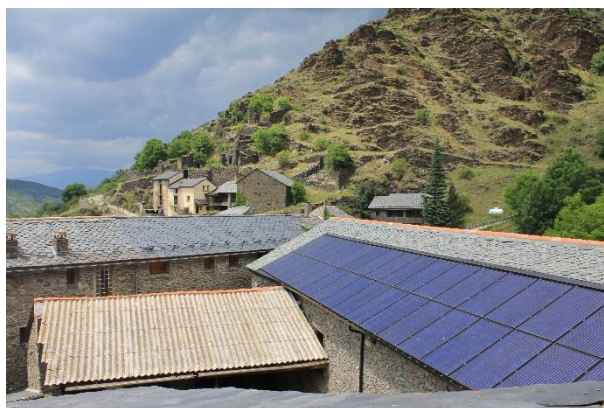


Figure 82 : Panneaux solaires en toiture à Valcebollère

- 3-2-2-c : Sans objet dans le cadre du PLUI.
- Objectif opérationnel 3.2.3 : Innover sur nos activités et nos modes d'entreprendre
- Sans objet dans le cadre du PLUI.

Orientation 3.3 : Asseoir nos ambitions de développement sur l'ouverture à l'extérieur et à la coopération avec nos voisins

- Objectif opérationnel 3.3.1 : Trouver les échelles d'aménagement pour favoriser le maintien et le développement de l'offre de services
- 3-3-1-a : le renforcement et le maillage cohérent des équipements fait partie des orientations générales du PADD et à ce titre, même si le diagnostic n'a pas mis en évidence de carence particulière, certains emplacements réservés ont été créés pour de nouveaux équipements.
- Objectif opérationnel 3.3.2 : Instaurer un dialogue permanent avec les territoires voisins
- Sans objet dans le cadre du PLUI, cependant, les communes et territoires voisins ont été associés tout le long de la démarche de l'étude du PLUI valant SCOT.
- Objectif opérationnel 3.3.3 : Élargir nos horizons et partager nos réflexions et expériences avec d'autres territoires.
- Sans objet dans le cadre du PLUI, cependant, les communes et territoires voisins de même que le PNR ont été associés tout le long de la démarche de l'étude du PLUI valant SCOT.

2.4 LES SCHÉMA DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Situé au carrefour des districts hydrographiques « Rhône-Méditerranée » et « Adour-Garonne », le territoire de la communauté de communes Pyrénées-Cerdagne est concerné par deux SDAGE du même nom. Il faut noter l'absence de SAGE sur le territoire.

2.4.1 Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le SDAGE Rhône-Méditerranée, entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour la période 2016-2021, poursuit 9 orientations fondamentales, avec lesquelles le PLUi doit être compatible.

Orientations et dispositions définies dans le SDAGE	Prise en compte dans le PLUi
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	
<i>Disposition 0-01</i> : Mobiliser les acteurs des territoires pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique.	Préservation de la trame boisée au sein des différents secteurs d'aménagement. Évitement des zones humides et des zones à risques inondation. Intégration de voies piétonnières et de stationnements mutualisés pour inciter à la diminution de l'usage de la voiture. Projets d'aménagement commercial devant présenter des bâtiments performants des points de vue énergétique et environnemental.
<i>Disposition 0-02</i> : Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme.	Le projet du PLUi rend possible l'artificialisation de 130 ,68 ha à l'horizon du PLUi, soit une réduction de 20% par rapport à la consommation d'espace de la décennie précédente, et un déclassement de 312 ha précédemment urbanisables. On note que 29,04 ha sont classés en 2AU, mais ne pourront être utilisés que lorsque que 80% des zones 1AU seront construites.
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
<i>Disposition 1-01</i> : Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention.	Concertation lors de l'élaboration du PLUi.
<i>Disposition 1-02</i> : Développer les analyses prospectives dans les documents de planification.	Analyse besoins-ressources réalisée dans les annexes sanitaires Prise en compte vérifiée via l'évaluation environnementale

<i>Disposition 1-04</i> : Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale.	Évitement des zones d'expansion des crues, des zones humides, des milieux aquatiques. Réduction des zones à urbaniser. Gestion des eaux pluviales à la source.
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
<i>Disposition 2-01</i> : Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser ».	Évaluation Environnementale du PLUi. Évitement des zones d'expansion des crues, des zones humides, des milieux aquatiques. Réduction des zones à urbaniser. Gestion des eaux pluviales à la source.
<i>Disposition 2-02</i> : Évaluer et suivre les impacts des projets.	Mise en place d'indicateurs de suivi dans le cadre de l'Évaluation Environnemental du PLUi.
OF 3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services public d'eau et d'assainissement	
OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement de territoire et gestion de l'eau	
<i>Disposition 4-09</i> : Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique.	Évaluation Environnementale du PLUi. Évitement des zones à enjeux : zones humides, espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques... Limitation de l'artificialisation des sols de 20% par rapport à la décennie précédente, gestion des eaux pluviales à la source
<i>Disposition 4-10</i> : Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire.	Concertation lors de l'élaboration du PLUi.
OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
<i>Disposition 5A-01</i> : Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux.	Raccordement des projets urbains à l'assainissement collectif. Suivi des eaux claires parasites
<i>Disposition 5A-03</i> : Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine.	Gestion des eaux pluviales dans les parcelles constructibles des zones UA et UB et des zones de projet (AU).
OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	
<i>Disposition 5B-01</i> : Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation.	Raccordement des projets urbains à l'assainissement collectif. Suivi des eaux claires parasites
OF 5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses SDAGE	
OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	
OF 5E Évaluer, prévenir, et maîtriser les risques pour la santé humaine	

Disposition 5E-01 : Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable.	Le PLUi ne prévoit aucun projet dans les périmètres de protection de la ressource
OF 6 Préserve et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	
OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	
Disposition 6A-02 : Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques.	Les principaux cours d'eau, leurs espaces d'expansion des crues et leurs ripisylves sont classés en N.
Disposition 6A-03 : Préserver les réservoirs biologiques et poursuivre leur caractérisation.	Les cours d'eau secondaires, traversant les espaces agricoles et urbaines, ainsi que leur ripisylves vont l'objet d'une reconnaissance comme espace à protéger au titre de l'article L151-23 Les zones humides sont exclues de toutes les zones d'aménagement urbain.
Disposition 6A-04 : Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves.	
OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides	
Disposition 6B-01 : Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégiques des zones humides sur les territoires pertinents.	Toutes les zones humides cartographiées dans les inventaires PNR et DREAL, ont été évitées par les zones de projet.
Disposition 6B-04 : Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets.	
OF 6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	
OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Disposition 7-02 : Démultiplier les économies d'eau.	Programmes pluriannuels de travaux de renouvellement des réseaux, ainsi que de recherches de fuites
Disposition 7-04 : Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource.	Ressource abondante sur les bassins versants concernés
OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Disposition 8-01 : Préserver les champs d'expansion des crues.	Les champs d'expansion des crues des cours d'eau ont été zonés en N.
Disposition 8-06 : Favoriser la rétention dynamique des écoulements.	Gestion des ruissellements des eaux pluviales dans les zones de projet à la parcelle et/ou de manière globale

2.4.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne, entré en vigueur le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021, poursuit quant à lui 4 orientations auxquelles répond le PLUi :

Orientations et dispositions définies dans le SDAGE	Prise en compte dans le PLUi
À Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	

Orientations et dispositions définies dans le SDAGE	Prise en compte dans le PLUi
<i>Disposition A1</i> : Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs	Concertation lors de l'élaboration du PLUi
<i>Disposition A2</i> : Mieux connaître, pour mieux gérer	Mise à jour des connaissances intercommunales sur les ressources, les milieux aquatiques, les ouvrages de traitement des eaux... dans le cadre de l'élaboration du PLUi
<i>Disposition A4</i> : Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire	Intégration des connaissances intercommunales sur les ressources, les milieux aquatiques, les ouvrages de traitement des eaux... dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de l'évaluation environnementale
B Réduire les pollutions	
<i>Disposition B1</i> : Agir sur le rejet en macro polluants et micropolluants.	Traitement des eaux usées via les stations d'épuration qui devront faire l'objet de suivi des eaux claires parasites
<i>Disposition B3</i> : Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau.	Gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets
C Améliorer la gestion quantitative	
<i>Disposition C1</i> : Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer.	Évaluation Environnemental du PLUi.
<i>Disposition C2</i> : Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	Préservation des zones humides et espaces d'expansion des crues
D Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	
<i>Disposition D1</i> : Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques.	Les principaux cours d'eau, leurs espaces d'expansion des crues et leurs ripisylves sont classés en N. Les cours d'eau secondaires, traversant les espaces agricoles et urbaines, ainsi que leur ripisylves vont l'objet d'une reconnaissance comme espace à protéger au titre de l'article L151-23
<i>Disposition D2</i> : Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique.	Cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire et traduction au sein du règlement du PLUi.
<i>Disposition D3</i> : Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau.	Les zones humides sont exclues de toutes les zones d'aménagement urbain. Les ripisylves sont classées en N ou L151-23
<i>Disposition D4</i> : Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.	Les zones d'expansion des crues sont préservées de tout aménagement urbain.

2.5 LE PGRI

■ GÉNÉRALITÉS

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation.

Pour mettre en œuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'État français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- Une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L.566-4 du code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), prévus par l'article L.566-7 du code de l'environnement, élaborés à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE).

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Le cadre de travail qu'elle définit en quatre étapes permet de partager les connaissances sur le risque, de les approfondir, de faire émerger des priorités, pour enfin élaborer le PGRI.

Les quatre étapes sont les suivantes :

- 1) État des lieux : Évaluation Préliminaire du Risque sur le district.
- 2) Définition des priorités : Identification des Territoires à Risque Important.
- 3) Approfondissement des connaissances sur ces priorités : Cartographie des risques sur les Territoires à Risque Important.
- 4) Définition d'une politique d'intervention sur le district : Élaboration d'un plan de gestion du risque d'inondation sur le district, intégrant des stratégies locales de gestion du risque d'inondation sur les territoires à risque important.

•

La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE).

Le PGRI affiche des objectifs à plusieurs niveaux :

■ UN NIVEAU APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU BASSIN RHÔNE-MÉDITERRANÉE

Il définit les 5 grandes priorités qui ont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée :

- 1) Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- 2) Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- 3) Améliorer la résilience des territoires exposés.
- 4) Organiser les acteurs et les compétences.
- 5) Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Il comporte des dispositions prévues pour l'atteinte des objectifs fixés. Ces dispositions peuvent être générales et s'appliquent à l'ensemble du bassin, certaines sont communes avec le SDAGE, d'autres sont communes aux TRI et ne s'appliquent que pour les stratégies locales.

Ces dispositions peuvent relever :

- De l'opérationnel (expertises, animation, actions...) avec des priorités d'actions, notamment sur des territoires particuliers ;
- De recommandations ;
- De doctrines applicables aux décisions administratives en vue d'asseoir et d'harmoniser les pratiques sur le bassin, notamment pour la prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire.
-
- Quinze objectifs et cinquante-deux dispositions ont ainsi été définis.
- Ils s'inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Rhône-Méditerranée.

■ UN NIVEAU APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU BASSIN ADOUR-GARONNE

Il définit les 6 grandes priorités qui ont été identifiées sur le bassin Adour-Garonne :

- 1) Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 ci-dessous ;
- 2) Améliorer la reconnaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- 3) Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- 4) Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité ;
- 5) Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- 6) Améliorer la gestion des ouvrages de protection.

De la même manière que le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, il comporte des dispositions prévues pour l'atteinte des objectifs fixés. Dix objectifs et quarante-huit dispositions ont été définis. Ils s'inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Adour-Garonne.

■ UN NIVEAU POUR LE TERRITOIRES À RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI)

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 Décembre 2012, suite à l'Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation menée en 2011.

Le bassin Adour-Garonne, quant à lui, compte 18 territoires à risque important d'inondation (TRI) dont le périmètre a été arrêté en fin Janvier 2013, suite à l'Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation menée aussi en 2011.

À l'échelle de chacun des TRI-et plus largement des bassins de gestion du risque (échelle des bassins versants ou bassins de vie) - une ou plusieurs stratégie(s) locale(s) de gestion des risques d'inondation doit être élaborée(s) par les parties prenantes sous l'impulsion d'une structure porteuse adéquate. Approuvées par les préfets de départements concernés, les stratégies locales déclinent à une échelle adaptée pour les objectifs du PGRI.

Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI. Celui-ci constitue un socle d'action pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques d'inondation.

La Communauté de commune Pyrénées-Cerdagne n'est pas identifiée comme TRI.

■ LE PROJET PAR RAPPORT AU PGRI

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021 prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation pour le bassin Rhône-Méditerranée. Le PGRI Adour-Garonne prévoit, quant à lui, 6 grands objectifs.

Les objectifs des différents PGRI sont listés ci-après.

Lorsque les dispositions sont sans objet face au projet, celles-ci sont grisées.

■ OBJECTIFS PGRI RHÔNE-MÉDITERRANÉE

Objectifs définis dans le PGRI	Prise en compte dans le PLUi
Grand Objectif n°1 : « Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation »	
D.1-6 Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque.	Suppression des zones de projets concernée par l'aléa risque inondation, mais aussi mouvement de terrain et avalanche
D.1-8 Valoriser les zones inondables et les espaces littoraux naturels	Espaces zonés en N ou A
Grand objectif n°2 : « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ».	
D.2-1 Préserver les champs d'expansion des crues.	Suppression des zones de projets concernée par l'aléa risque inondation, mais aussi mouvement de terrain et avalanche
D.2-4 Limiter le ruissellement à la source.	Gestion des eaux pluviales à la parcelle
D.2-5 Favoriser la rétention dynamique des écoulements.	Gestion des eaux pluviales via la mise en place de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la zone de projet
D.2-8 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux.	Ripisylve des cours d'eau zonée en N ou en L151-23 permettant sa préservation
Grand objectif n°3 « Améliorer la résilience des territoires exposés »	
Grand objectif n°4 « Organiser les acteurs et les compétences »	
D.4-3 Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau et des inondations par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants.	Programmes pluriannuels de travaux de renouvellement des réseaux, ainsi que de recherches de fuites
Grand objectif n°5 « Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation »	

■ OBJECTIFS PGRI ADOUR-GARONNE

Objectifs définis dans le PGRI	Prise en compte dans le PLUi
Grand objectif n°1 « Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 »	
Grand objectif n°2 « Améliorer la reconnaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés »	
Grand objectif n°3 « Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés »	
D.3-4 Encourager l'usage des cartographies des risques.	Élaboration du PLUi avec l'appui de toutes les cartes de risques connues
Grand objectif n°4 « Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondations dans le but de réduire leur vulnérabilité »	
D.4-5 Améliorer la prise en compte du risque inondation dans les documents d'aménagement et de planification d'urbanisme SCOT, PLU, notamment en formalisant des principes d'aménagements permettant de réduire la vulnérabilité des territoires concernés.	Prise en compte des risques et exclusion de tout aménagement dans les zones à risques.
D.4-8 Favoriser une approche urbanistique et paysagère des projets d'aménagement intégrant et valorisant la place des espaces inondables à préserver ou reconquérir comme un élément primordial du cadre de vie, en leur redonnant un usage adapté (ex : aménagements de berges en ville ...).	Champs d'expansion des crues exempt de tout aménagement ; zonés en N ou A
D.4-11 Prise de mesures nécessaires dans les projets d'aménagement pour limiter les risques d'inondation et leurs impacts sur les biens et les personnes, notamment en limitant l'imperméabilité des sols, en maîtrisant l'écoulement des eaux pluviales et en conservant les capacités d'évacuation des émissaires naturels et en préservant ou en restaurant des zones d'expansion de crue.	Réduction de 20% du rythme d'artificialisation des sols, réduction des superficies constructibles Gestion des eaux pluviales à la source (à la parcelle et à l'échelle du projet – infiltration, rétention...) reprise dans les OAP et le règlement
Grand objectif n°5 « Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements »	
D.5-2 Favoriser la reconquête de zones naturelles d'expansion des crues ou des zones inondables après les avoir répertoriées.	Suppression des zones de projet initialement présentes en zone à risques.
Grand objectif n°6 « Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions »	

3 JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

3.1 LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique ou SRCE est issu des lois Grenelle et est défini par les articles L371-3 et suivants du Code de l'Environnement.

Le SRCE Languedoc-Roussillon a été adopté par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional le 2 décembre 2015. Il comprend une cartographie de la Trame Verte et Bleue régionale ainsi que les mesures prévues pour assurer le bon état et le bon fonctionnement de ce maillage écologique.

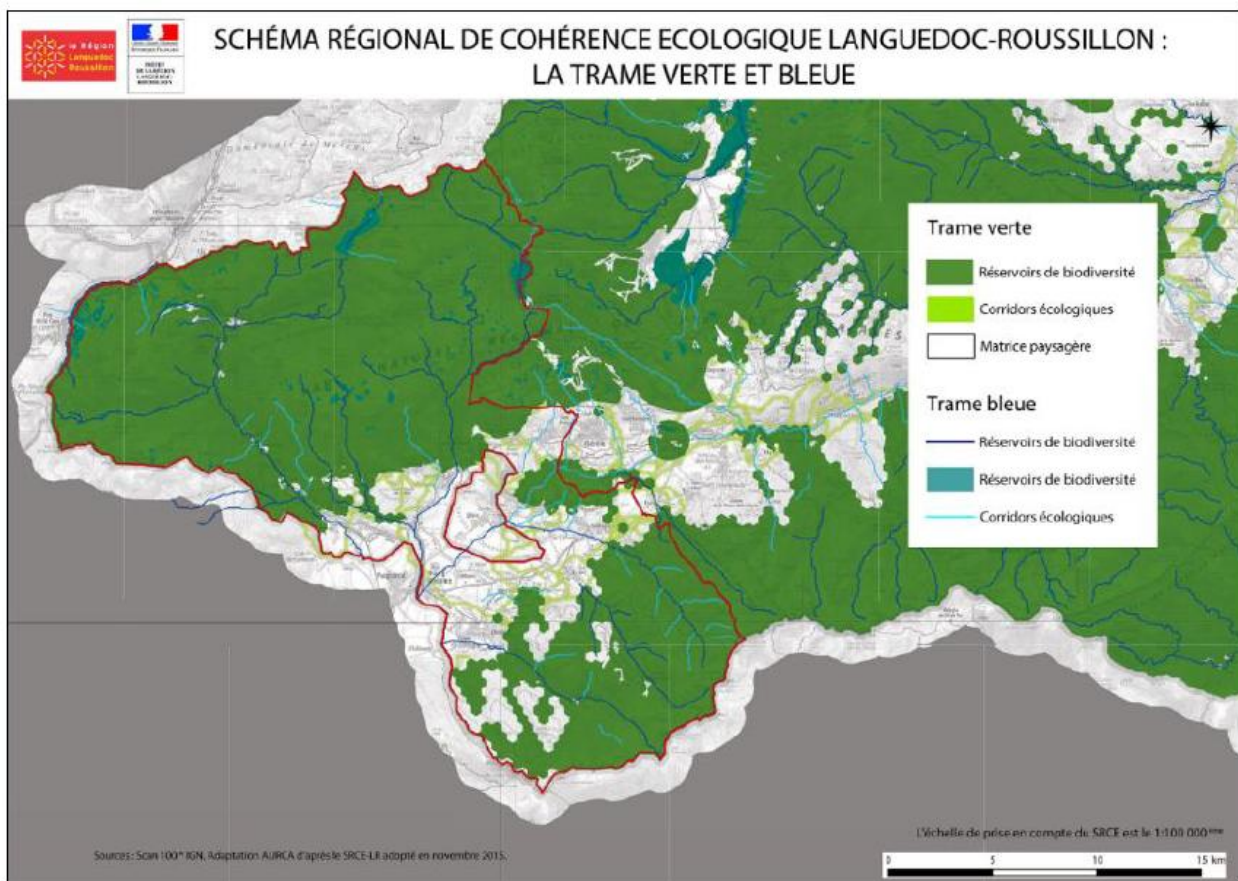


Figure 83 : Cartographie de la Trame Verte et Bleue Régionale

Enjeux du plan d'action stratégique du SRCE, concernés par l'outil PLU		Prise en compte dans le PLUi résiduelles
E1	Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques.	
E2	Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement.	
E2-3-15	Mettre en œuvre au plan local des projets de maintien et de restauration des continuités écologiques.	À travers son PLUi la Communauté de commune Pyrénées-Cerdagne définit sa Trame Verte et Bleue. Le territoire étant composé de grands ensembles fonctionnels (naturels et/ou agricoles), la Trame Verte et Bleue ne vise pas en priorité à relier les réservoirs de biodiversité entre eux par des corridors mais à favoriser l'intégrité des grandes entités fonctionnelles et leurs interdépendances avec les territoires environnants. Les réservoirs sont ainsi zonés en N et A permettant des constructions limitées à vocation agricole ou d'équipements publics. On peut distinguer des zones protégées (Np et Ap) où toute construction est interdite. Les corridors boisés du bocage sont reconnus comme éléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les principaux cours d'eau et leur ripisylve sont zonés en N et les cours d'eau secondaires et leur ripisylve sont zonés en L151-23.
E2-3-16	Transcrire les objectifs de préservation et de restauration du SRCE dans les documents d'urbanisme et de planification locale - Adapter les projets urbains aux connectivités écologiques.	La cartographie du SRCE est prise en compte dans la définition cartographique de la Trame Verte et Bleue communale (Cf. cartes ci-après)
E2-3-17	Agir sur l'organisation de l'espace urbain en tenant compte des continuités écologiques - via le zonage notamment.	Les milieux à enjeux ou participant à la fonctionnalité écologique ont été exclus des zones de projet (zones humides notamment). Les autres milieux sensibles, alignements boisés, murets..., sont protégés via les OAP Le boisement des franges urbaines est systématique
E3	Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques	
E3-1-23	Recenser les passages à faune et évaluer leur efficacité.	Recensement des obstacles à l'écoulement des eaux et aux déplacements des espèces
E4	Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique du territoire	
E5	Les continuités écologiques des cours d'eau et des milieux humides.	
E5-2-45	Assurer un zonage ambitieux dans les documents d'urbanisme pour préserver la continuité écologique latérale et longitudinale des cours d'eau et des zones humides.	Les principaux cours d'eau et leurs ripisylves sont zonés en N et les cours d'eau secondaires et leurs ripisylves sont zonés en L151-23. Les zones humides sont exclues de tout aménagement.

Le projet de territoire de la Communauté de commune Pyrénées-Cerdagne assure la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité et des corridors.

Il prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et assure la connexion entre les grands réservoirs par les principales structures paysagères qui composent les vallées : les cours d'eau et leurs ripisylves ainsi que le bocage. La définition de vaste espace agricole non constructible assure le maintien des continuités et la préservation des espaces à enjeu écologique.

3.2 LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE

Le Schéma Régional Climat Air Énergie ou SRCAE est également issu des lois Grenelle et vise à mieux prendre en compte les problématiques liées au changement climatique et à l'énergie.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- De développement des énergies renouvelables,
- De maîtrise des consommations énergétiques,
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- De qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques,
- D'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE du Languedoc-Roussillon a été approuvé le 24 avril 2013 par arrêté préfectoral.

Orientations définies dans le SRCAE	Prise en compte dans le PLUi de Cerdagne
1. Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique.	- Préservation de la trame boisée au sein des différents secteurs d'aménagement et protection sur le reste du territoire via la reconnaissance du bocage et des ripisylves au titre de l'article L151-23 - Évitement des zones humides et des zones à risques inondation. - Programme de travaux sur les réseaux d'eau potable pour résorber les fuites.
2. Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.	- Toutes les extensions urbaines sont en continuités des différents villages réduisant les distances de déplacement. Le règlement permet l'installation de systèmes de production renouvelable sur le bâti. Les éléments boisés sont protégés. Les extensions urbaines, sont végétalisées. - La plupart des projets intègre des voies piétonnières et de stationnements mutualisés pour inciter à la diminution de l'usage de la voiture. - Les projets d'aménagement commercial devront présenter des bâtiments performants des points de vue énergétique et environnemental.

3. Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes.	- Le PADD vise à développer les alternatives à la voiture avec des politiques de déplacements en lien avec le train jaune, orientées vers les transports en commun et les mobilités douces. - Dans les OAP, la plupart des projets intègre des voies piétonnières et de stationnements mutualisés pour inciter à la diminution de l'usage de la voiture.
4. Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises.	--
5. Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain	- Le règlement des zones urbaines et à urbaniser permet la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments - Les projets d'aménagement commercial devant présenter des bâtiments performants des points de vue énergétique et environnemental (OAP thématiques)
6. Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires.	- Réflexion sur la mise en place de microcentrales hydro-électriques et développement du solaire dans le respect de l'environnement, des paysages et du patrimoine architectural
7. La transition climatique et énergétique : une opportunité pour compétitive des entreprises et des territoires.	--
8. Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique.	--
9. Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.	--
10. Vers une exemplarité de l'Etat et des collectivités territoriales.	--
11. Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie.	--
12. Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.	--

INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI VALANT SCOT

Les articles R.151-3 et R.151-4 du Code de l'Urbanisme, stipulent que le rapport de présentation « identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 ».

Ces indicateurs « doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

L'article L.153-27 du code de l'Urbanisme stipule que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L.122-16 du présent code. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Ainsi, au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU intercommunal valant SCOT, la Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne sera amenée à réaliser une analyse des résultats de l'application du plan.

Les conclusions issues de cette analyse permettront à l'intercommunalité de tirer le bilan de l'application de son document d'urbanisme et de s'interroger sur l'opportunité de le réviser ou de le faire évoluer. Elles pourront, par exemple, permettre de mettre en évidence des incohérences, des erreurs d'appréciation ou des évolutions de projections initialement établies. Elles pourront aussi servir de support à des aménagements de dispositifs qui n'auraient, dans un premier temps, pas satisfaits les attentes de la collectivité.

Les indicateurs définis dans le tableau ci-après (liste non exhaustive) doivent donc permettre de faciliter cette analyse en s'appuyant sur les résolutions et orientations générales du PADD.

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
Démographie	Évolution de la population	Nombre d'habitant	Commune, Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	INSEE Filocom	Annuelle	INSEE 2015 8751 FILOCOM 2015 7972
	Évolution du solde migratoire	%	Commune	INSEE	6 ans	Données 2015
	Évolution du solde naturel	%	Commune	INSEE	6 ans	Données 2015
	Indice de vieillissement	-	Commune	INSEE	Annuelle	Données 2015
Logement	Évolution du nombre de logements créés	Nombre de logements	Commune	INSEE, SIT@DEL,, MAJIC, Filocom, communes, bailleurs sociaux, service instructeur	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Part des logements individuels /collectifs créés	%	Commune	INSEE, SIT@DEL, MAJIC, Filocom, communes, bailleurs sociaux, service instructeur	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution de la nature des logements (résidence secondaire, principale, etc.)	%	Commune	INSEE, SIT@DEL, MAJIC, Filocom, communes	6 ans	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution du nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements	Commune	INSEE, SIT@DEL, MAJIC, Filocom, communes, bailleurs sociaux	Annuelle	Nombre de LLS à la date d'approbation du PLUI
	Évolution du nombre de logements vacants	Nombre de logements	Commune	INSEE, SIT@DEL, MAJIC, Filocom, communes, bailleurs sociaux	Annuelle	Nombre de LV à la date d'approbation du PLUI

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
	Évolution du nombre de logements réhabilités	Nombre de logements	Commune	Communes, bailleurs sociaux	Annuelle	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Changements de destination autorisés dans le cadre de création d'un logement	Nombre de logements	Commune	Communes	Annuelle	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Évolution du nombre de logements créés en zone U	Nombre de logements	Commune	Communes, Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	Annuelle	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Évolution de la consommation d'espace en zone U	Superficie en ha	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Comptabiliser à partir des Cartes de localisation des dents creuses du cahier 2
	Évolution du nombre de logements créés en zone AU	Nombre de logements	Commune	Communes, Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	Annuelle	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Évolution des densités au sein des nouvelles opérations	Logement/ha	Commune	Communes	Annuelle	
Emploi, activité et agriculture	Évolution du nombre d'emplois	Nombre d'emplois	Commune, Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	INSEE	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
	Évolution des créations d'entreprises	Nombre d'entreprises	Commune	INSEE, CCI, CMA	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution du nombre de commerces	Nombre de commerces	Commune	Communes, CCI, CMA	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution de la consommation d'espace des zones d'activités	Superficie en ha	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	Annuelle	Comptabiliser à partir des Cartes de localisation des potentiels du cahier 5
	Évolution du nombre d'exploitants agricoles	Nombre d'exploitants	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans	Dernier RGA disponible à la date d'approbation du PLUI
	Évolution du nombre d'exploitations agricoles	Nombre d'exploitations	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans	Dernier RGA disponible à la date d'approbation du PLUI
	Évolution de la SAU	Superficie en ha	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans	Dernier RGA disponible à la date d'approbation du PLUI
	Évolution de la superficie en agriculture biologique	Superficie en ha	Commune	Chambre d'Agriculture	6 ans	

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
	Changements de destination autorisés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Nombre de logements	Commune	Communes	Annuelle	
Tourisme	Évolution des capacités d'hébergement touristique	Nombre de lits	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Office de tourisme intercommunal	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution des typologies d'hébergements touristiques	%	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Office de tourisme intercommunal	Annuelle	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution de la fréquentation touristique	En nombre de touristes	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Office de tourisme intercommunal	6 ans	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Évolution du nombre de projets à vocation touristique (UTN)	En nombre d'autorisation	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	
	Évolution du nombre d'établissements à vocation touristique (UTN)	En nombre d'établissements	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	Annuelle	
Transport et mobilité	Part des modes de transport utilisés	%	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	INSEE	6 ans	Données 2015
	Évolution des capacités des stationnements	En nombre de stationnements	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	Annuelle	Données du PLUI approuvé
	Évolution des créations de voies et cheminements doux	Km / linéaire	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne, Département des PO	6 ans	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
Équipements et services publics	Évolution du nombre d'équipements et services publics	En nombre d'équipements	Commune	Communes	6 ans	Données disponibles à la date d'approbation du PLUI
	Développement du numérique	-	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Opérateurs	6 ans	
	Évolution du nombre d'emplacements réservés acquis et réalisés	Nombre d'emplacements réservés	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Les 155 ER créés par le PLUI
Patrimoine naturel et agricole	Évolution des zones naturelles (zone N)	Superficie en ha	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Zonage du PLUI
	Évolutions des zones agricoles (zone A)	Superficie en ha	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Zonage du PLUI
	Permis de construire accordés : En zone A : En zone N :	Unités par type de construction	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Comptabiliser à partir de la date d'approbation du PLUI
	Protection des éléments du patrimoine écologique Surface d'EBC : Linéaire de haies bocagères : Autres éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du C.U :	Superficie en ha Km/linéaire Superficie en ha	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Communes, Région Occitanie	6 ans	Comptabiliser à partir Éléments créés par le PLUI
	Évolution des terrains cultivés à protéger en zone urbaine	Superficie en ha	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Comptabiliser à partir Éléments créés par le PLUI

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
Lutte contre le changement climatique et gestion de la ressource en eau	Opérations innovantes en matière environnementale	En nombre d'opérations	Commune	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Développement des énergies renouvelables sur le territoire	Nombre d'autorisation	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne	6 ans	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Développement des dispositifs privés de production d'énergie renouvelable	Nombre d'autorisation	Commune	Communes	6 ans	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI
	Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Nombre d'ANC/Commune	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Commune, syndicat mixte d'assainissement	6 ans	Données des annexes sanitaires du PLUI
	Amélioration de la performance des réseaux	Rendement %	Communauté de Commune Pyrénées-Cerdagne	Commune, syndicat mixte d'assainissement	6 ans	Données des annexes sanitaires du PLUI
	Capacité résiduelle des stations d'épuration	Équivalent / habitant	Communauté de communes Pyrénées-Cerdagne	Communes, syndicat mixte d'assainissement	6 ans	Données des annexes sanitaires du PLUI
	Protection des périmètres des captages des eaux	Nombre de captages	Communauté de communes Pyrénées-Cerdagne	Agence Régionale de la Santé Occitanie, Agence de l'eau Rhône-Méditerranée et Corse	6 ans	Comptabiliser à partir de la Date d'approbation du PLUI

Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité	ÉTAT ZÉRO
Patrimoine bâti	Protection des éléments du patrimoine culturel, historique et architectural	Nombre d'éléments nouveaux identifiés	Commune	Communes	6 ans	293 EPP en 2020
Nuisance	Nombre de construction à vocation d'habitat en zone de nuisance sonore	Nombre de logements	Commune	Communes	6 ans	

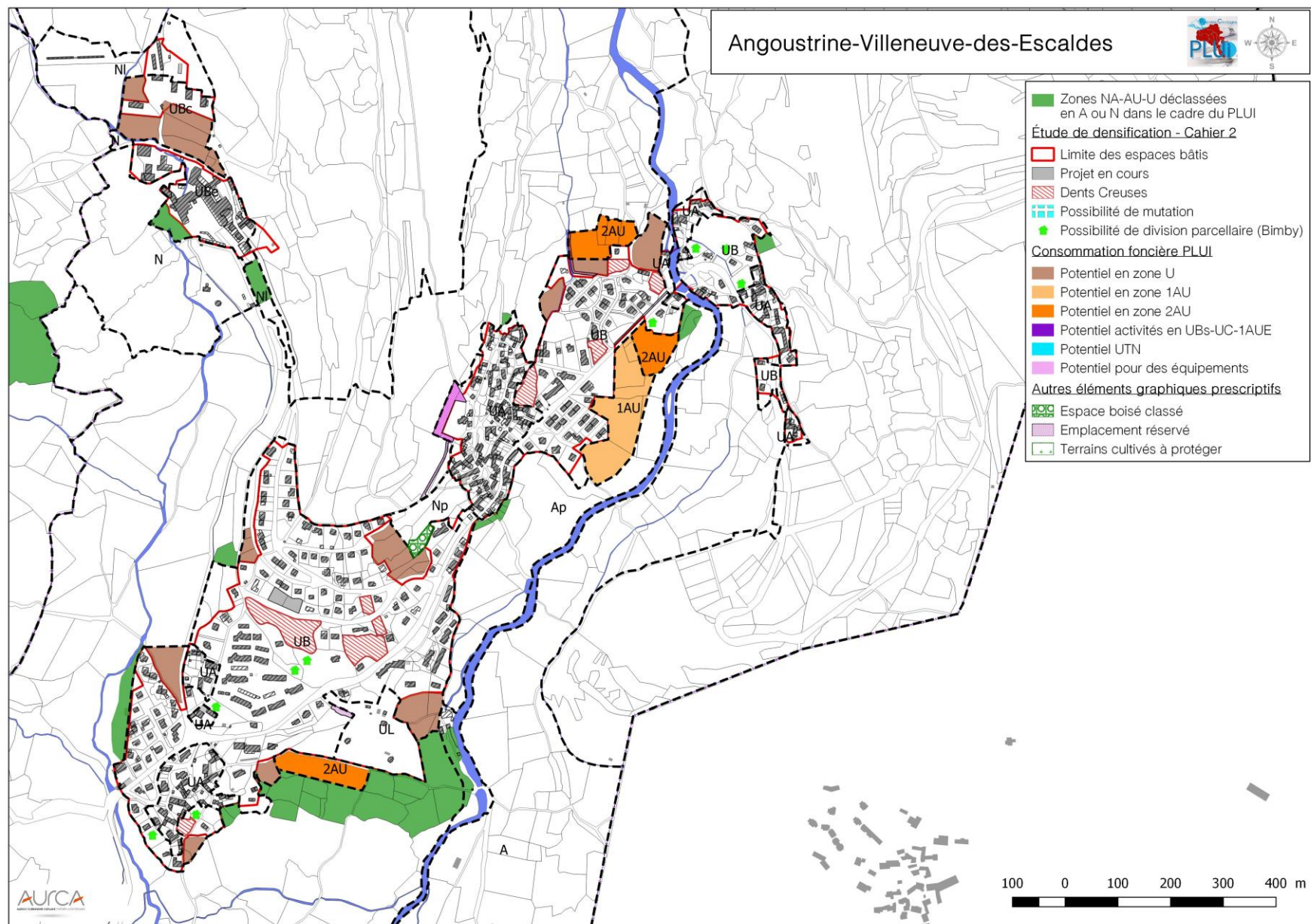
ANNEXES

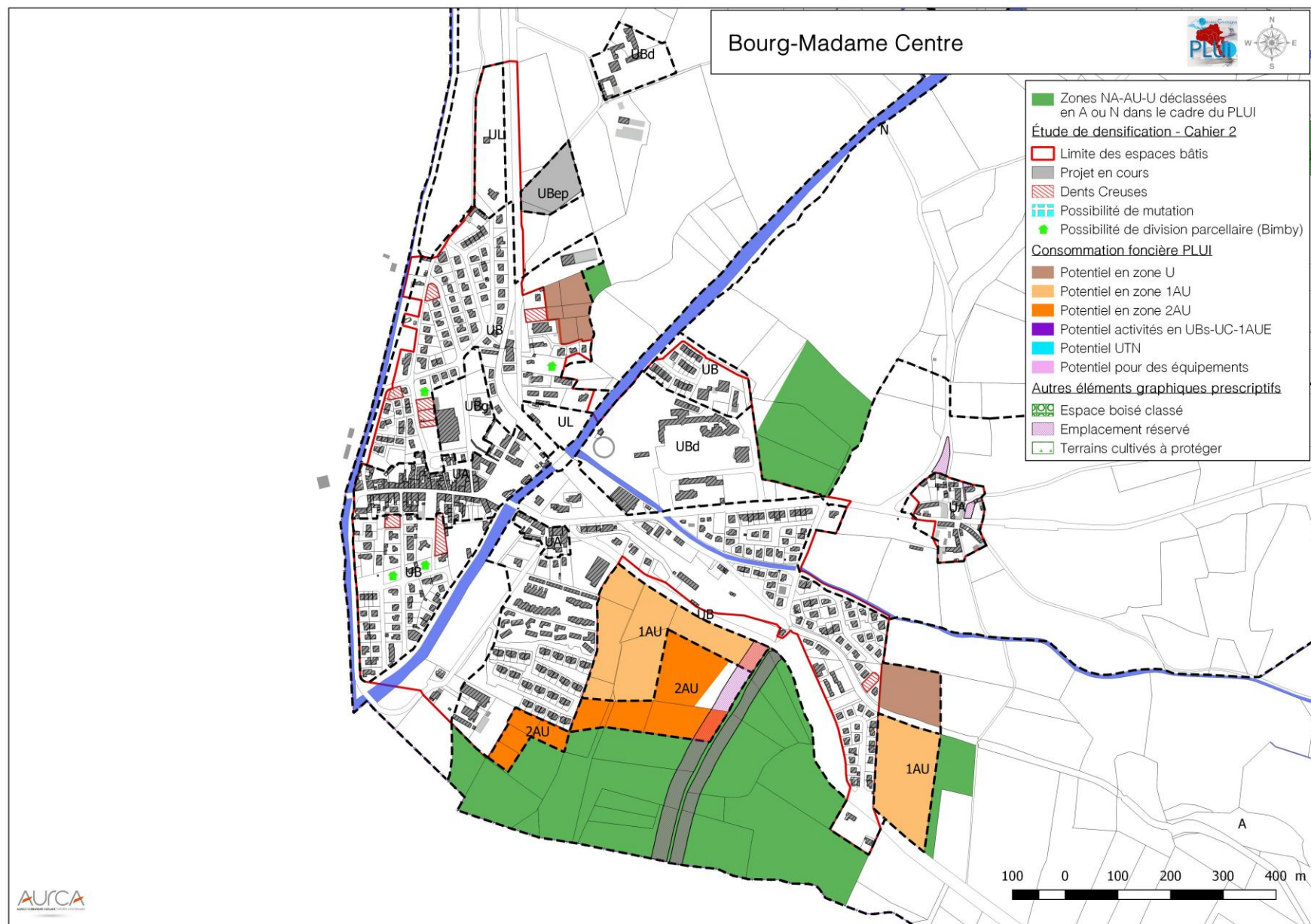
Tableau des superficies et cartographie du potentiel foncier du PLUI par commune et par bassin de vie :

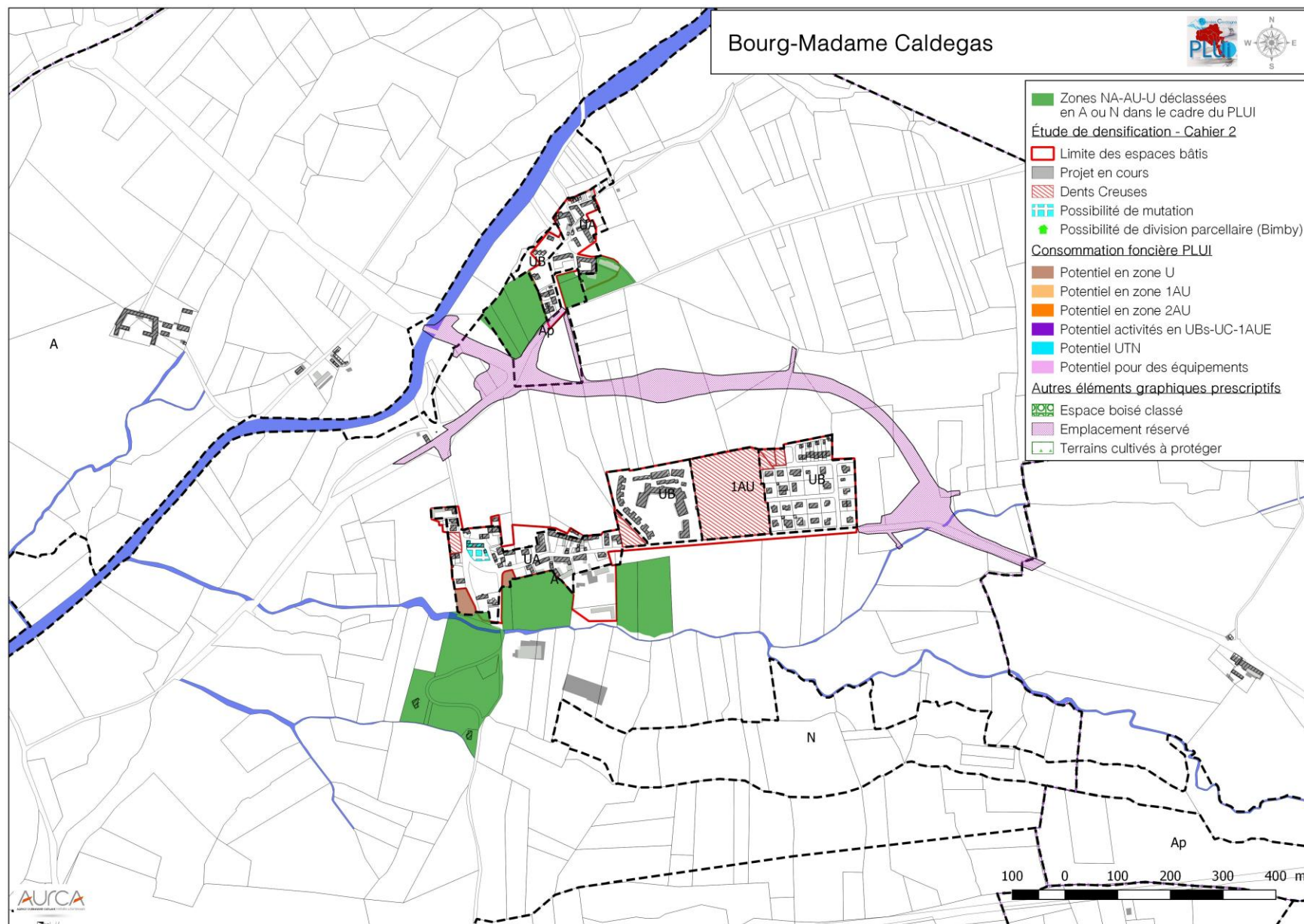
Les couleurs des colonnes reprennent les couleurs de la légende des cartes qui suivent pour une meilleure compréhension.

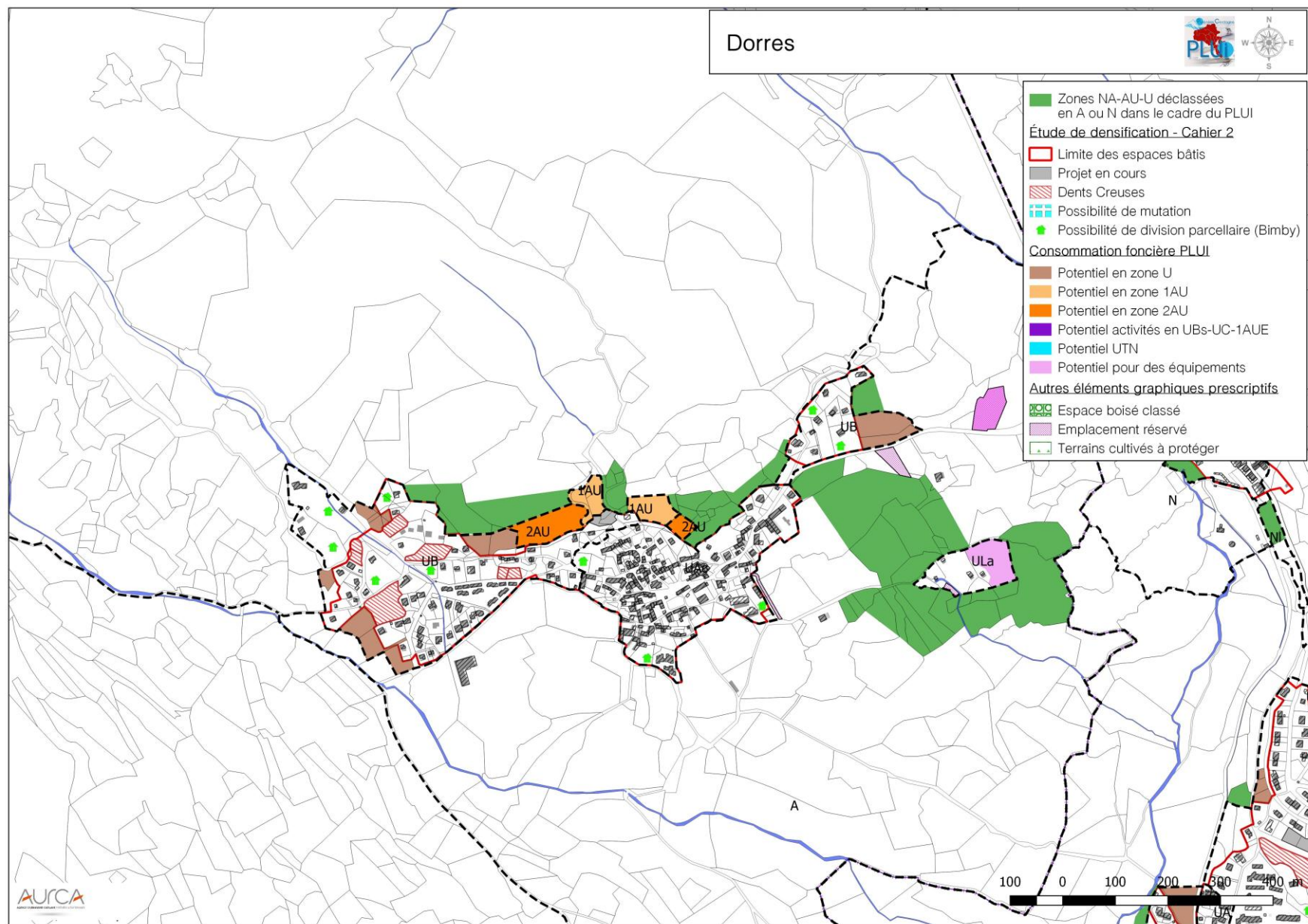
	Superficie déclassée	Dents creuses	Dents Creuses application coeff 0,4	Potentiel Habitat en U	Potentiel Habitat en 1AU	Potentiel en 2AU	Potentiel total Habitat	Potentiel UTN 1AUL	Potentiel Activités UBs UC et 1AUE	Potentiel équipements U-AU-A et N	Total des surfaces consommation PLUI
Enveitg	52,44	3,48	1,39	4,57	0,00	0,00	5,96				5,96
Latour	1,04	1,43	0,57	1,63	2,49	1,91	6,60				6,60
Porta	54,78	0,04	0,02	0,90	0,82	0,00	1,74	2,5428		0,54	4,82
Porté Puymorens	25,24	2,27	0,91	0,93	0,00	1,84	3,69				3,69
Carol	133,49	7,22	2,89	8,04	3,31	3,75	17,98	2,54	0,00	0,54	21,06
Err	23,56	2,19	0,87	0,88	3,54	0,91	6,20	1,24	5,47	0,82	13,74
Estavar	36,51	5,63	2,25	2,03	2,04	0,24	6,56			0,39	6,95
Llo	5,05	0,40	0,16	1,58	0,22	0,55	2,52			0,63	3,14
Saillagouse	13,73	5,78	2,31	0,00	7,29	0,29	9,89		1,90	1,65	13,44
Sainte- Léocadie	3,77	0,36	0,14	1,31	0,00	3,07	4,52			0,84	5,36
Sègre	82,62	14,35	5,74	5,81	13,09	5,06	29,69	1,24	7,37	4,33	42,64
Angoustrine	5,35	1,64	0,66	4,29	1,80	2,13	8,88			0,20	9,08
Dorres	12,77	0,86	0,34	1,84	0,75	0,82	3,75			0,92	4,67
Égat	8,93	0,87	0,35	0,84	2,45	3,95	7,42		0,27		8,19
Targasonne	0,23	0,40	0,16	0,00	1,85	0,33	2,34	0,29			2,63
Ur	7,13	0,77	0,31	2,39	1,49	1,25	5,44				5,44
Soulane	34,42	4,54	1,82	9,37	8,3	8,47	27,82	0,29	0,27	1,12	30,00
Bourg- Madame	35,16	3,19	1,28	2,22	6,28	3,68	13,45				13,45
Nahuja	0,00	0,33	0,13	0,27	0,00	0,36	0,76				0,76
Osséja	6,37	9,00	3,60	0,61	2,45	1,79	8,45	0,88	4,81		14,14
Palau	17,65	2,39	0,96	0,78	2,26	2,52	6,52	1,52			8,04
Valcebollère	2,62	0,08	0,03	0,34	0,23	0,18	0,78				0,78
Vanéra	61,79	14,99	5,99	4,22	11,23	8,51	29,96	2,40	4,81	0,00	37,17
Total	312,32	41,09	16,44	27,43	35,96	25,79	105,45	6,47	12,45	5,79	130,87

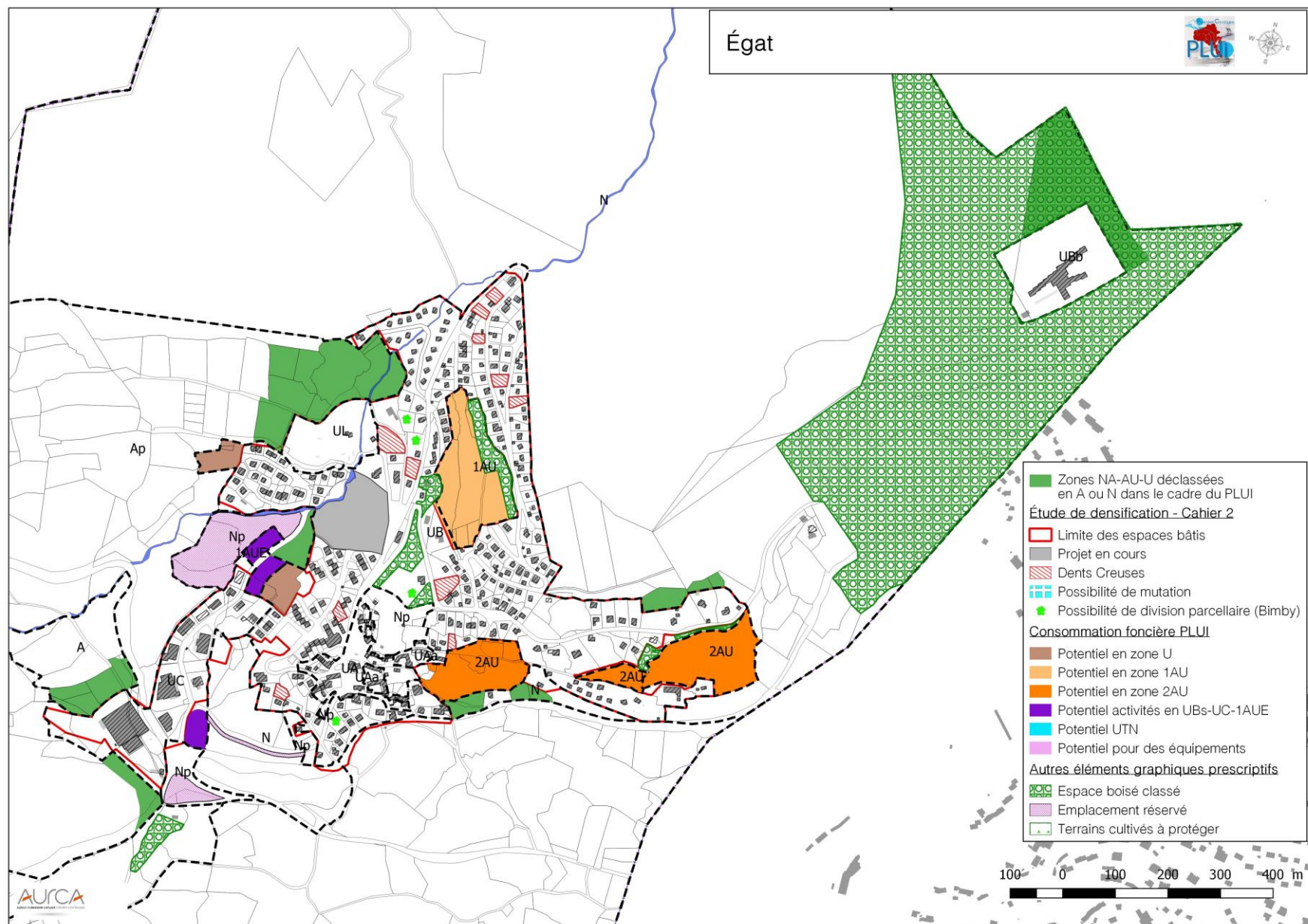
Nota : La dernière colonne correspond au potentiel de consommation d'espace du PLUI, cette superficie est différente de la superficie des zones car elle tient compte des secteurs déjà bâtis et donc déjà consommés. (Exemple : la superficie de la zone 1AUE du Sègre est supérieure au potentiel comptabilisé dans le tableau car les parcelles déjà occupées par Cimelait... ont été décomptées du potentiel).

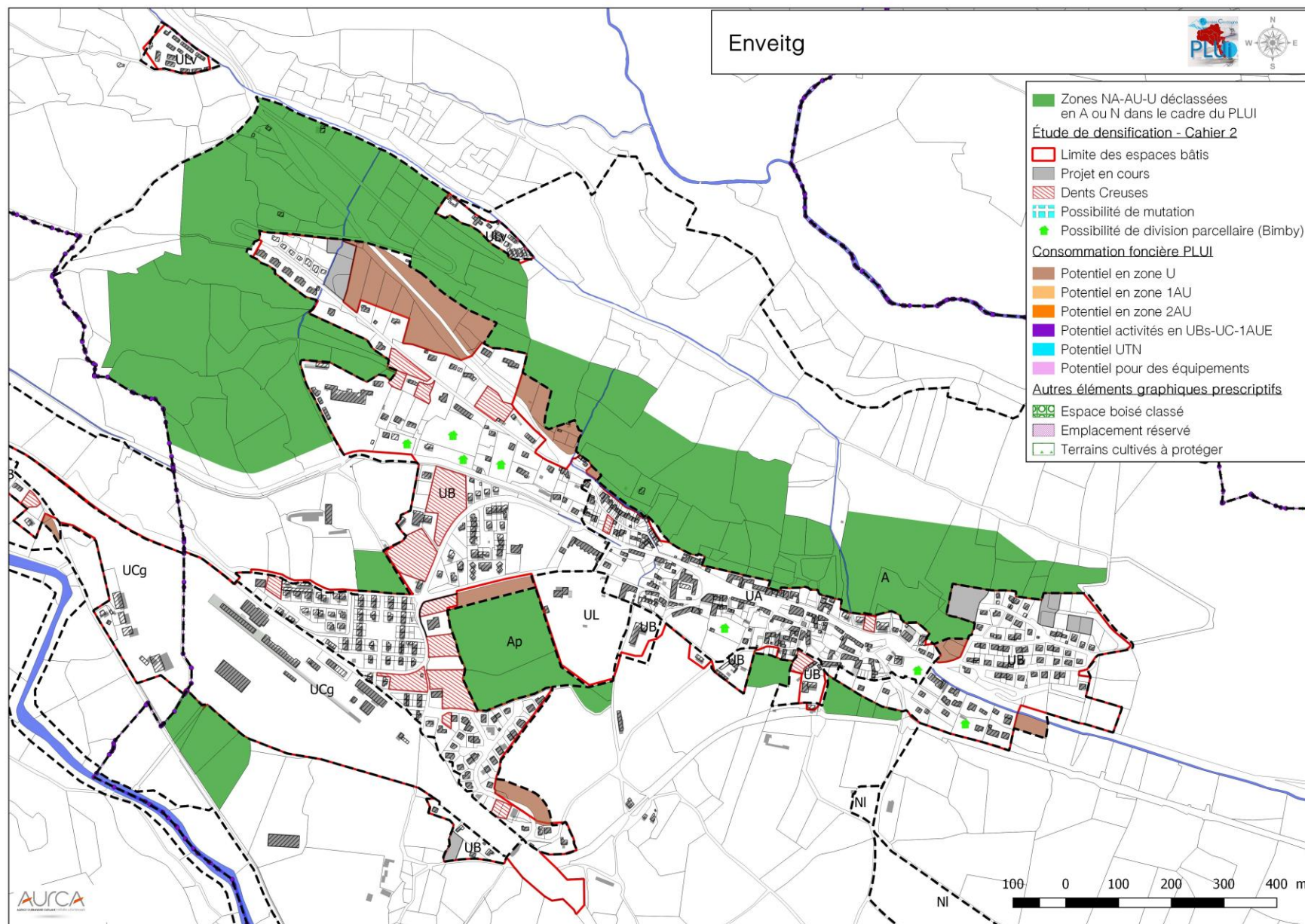


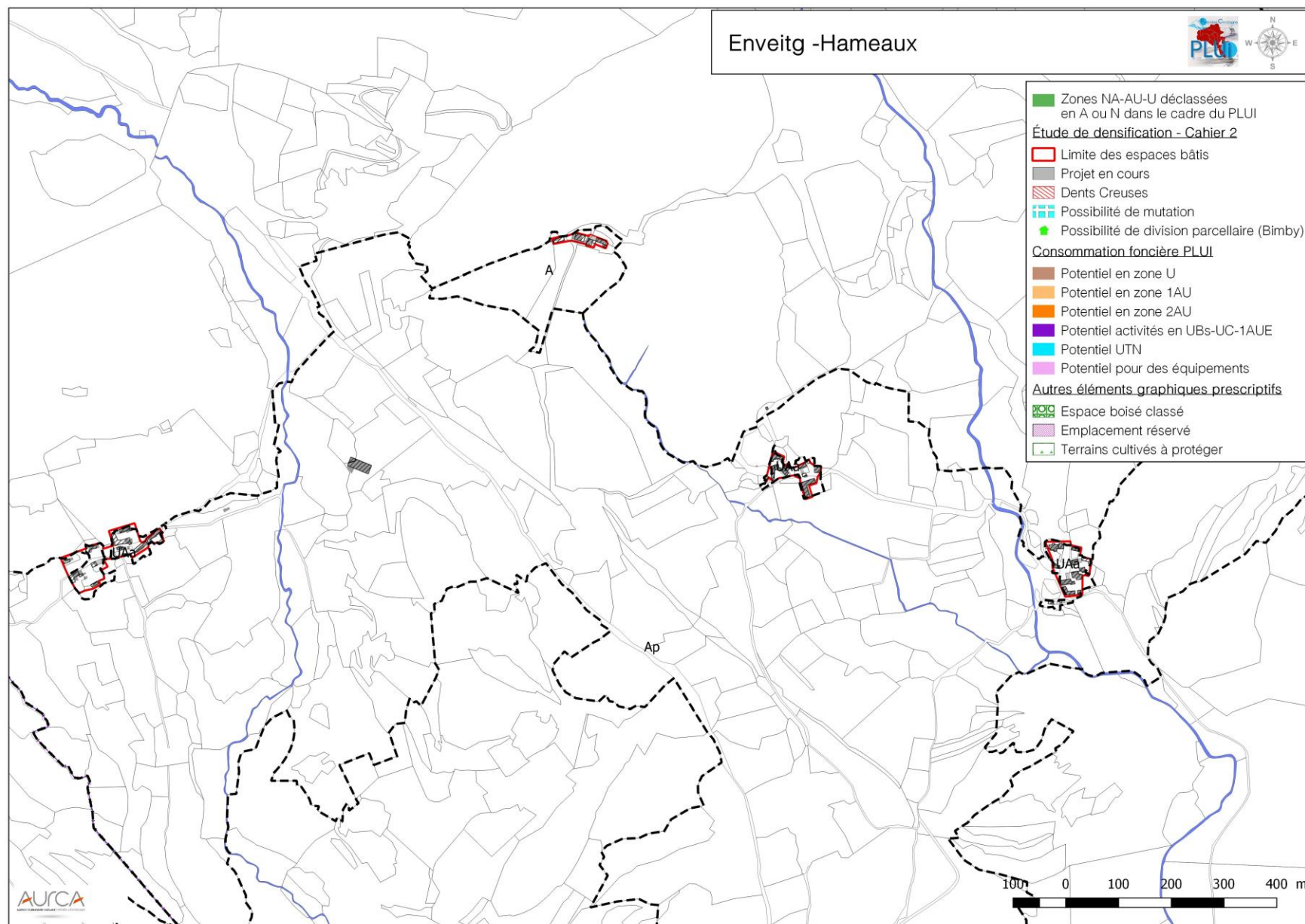


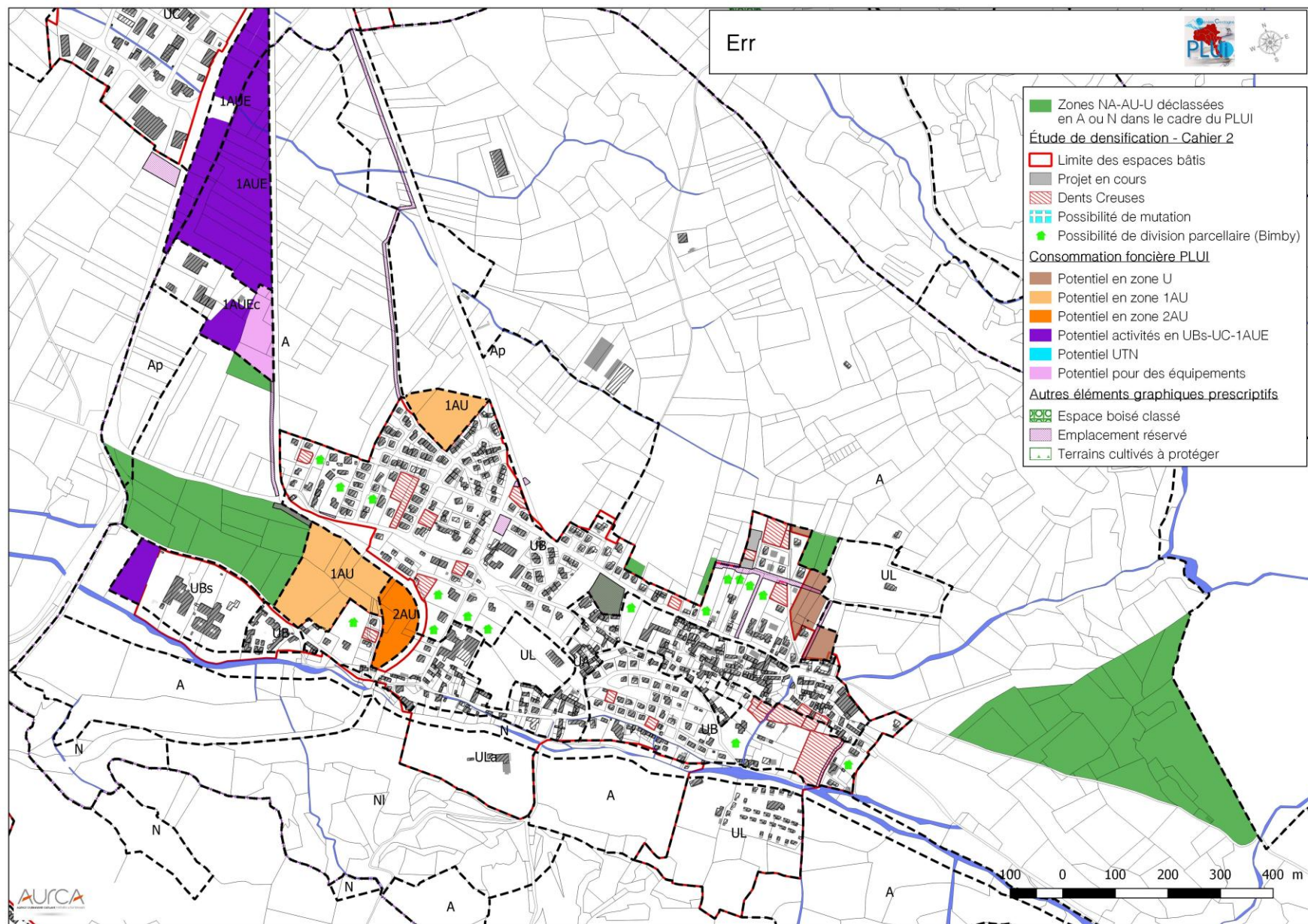


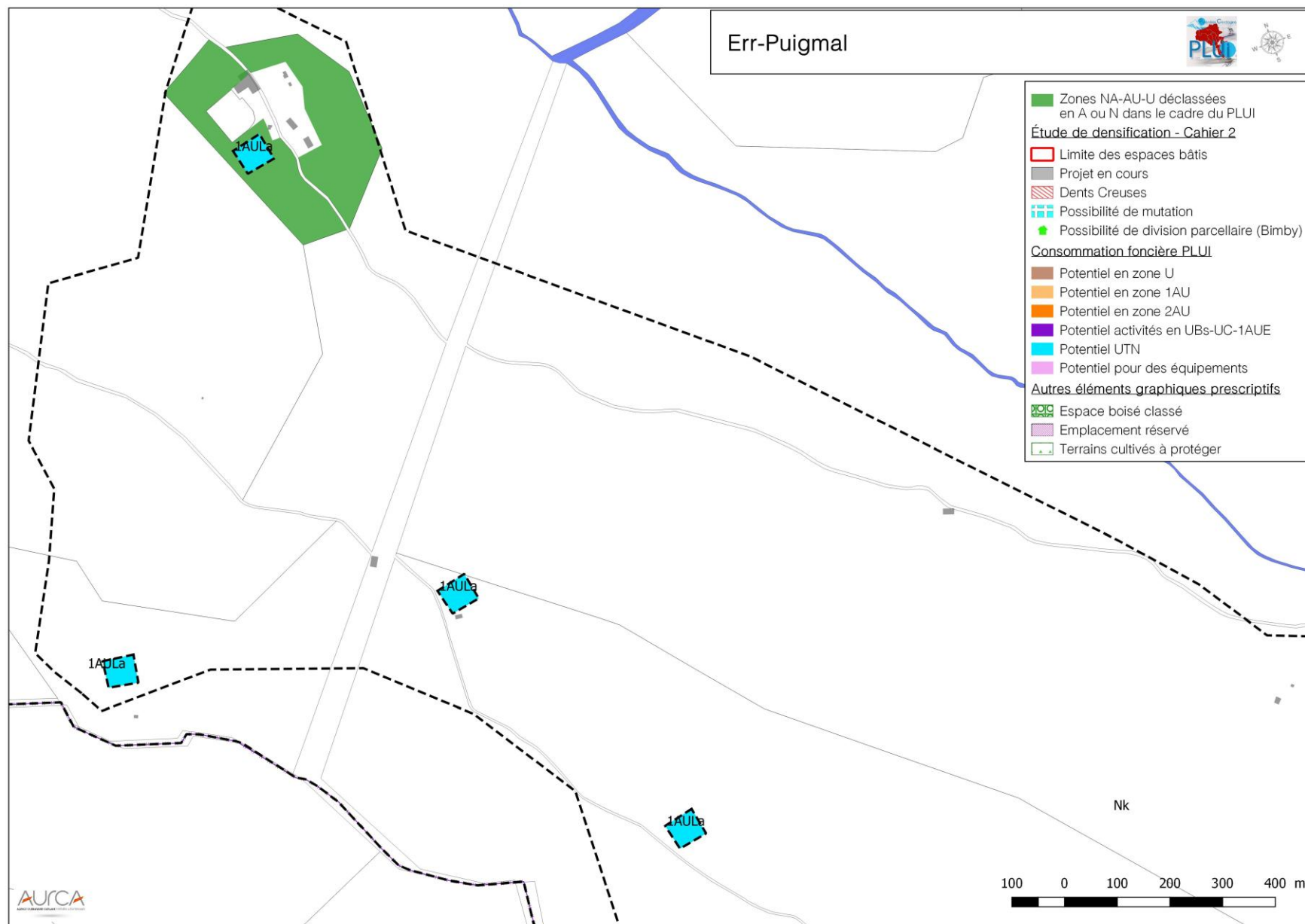


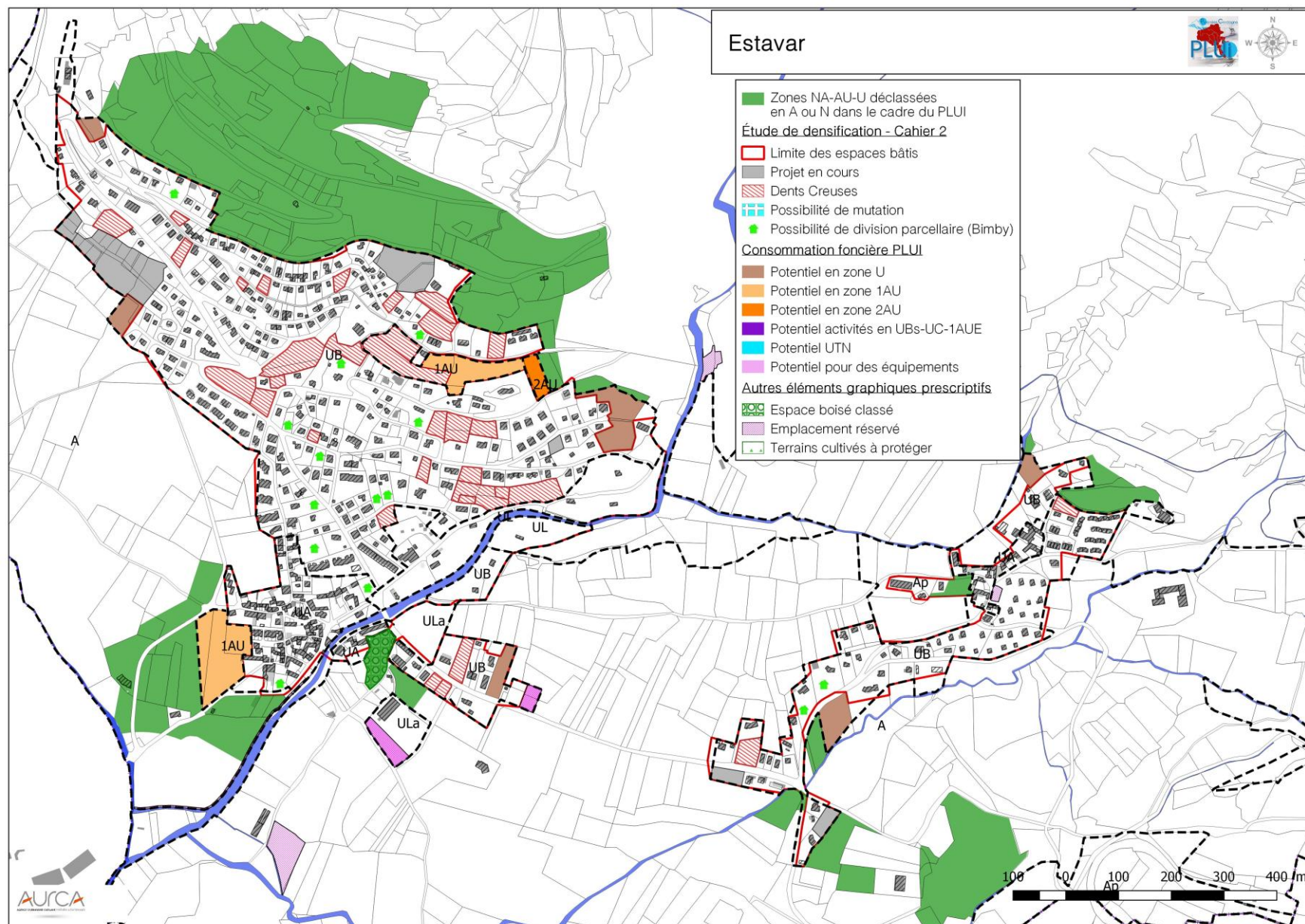


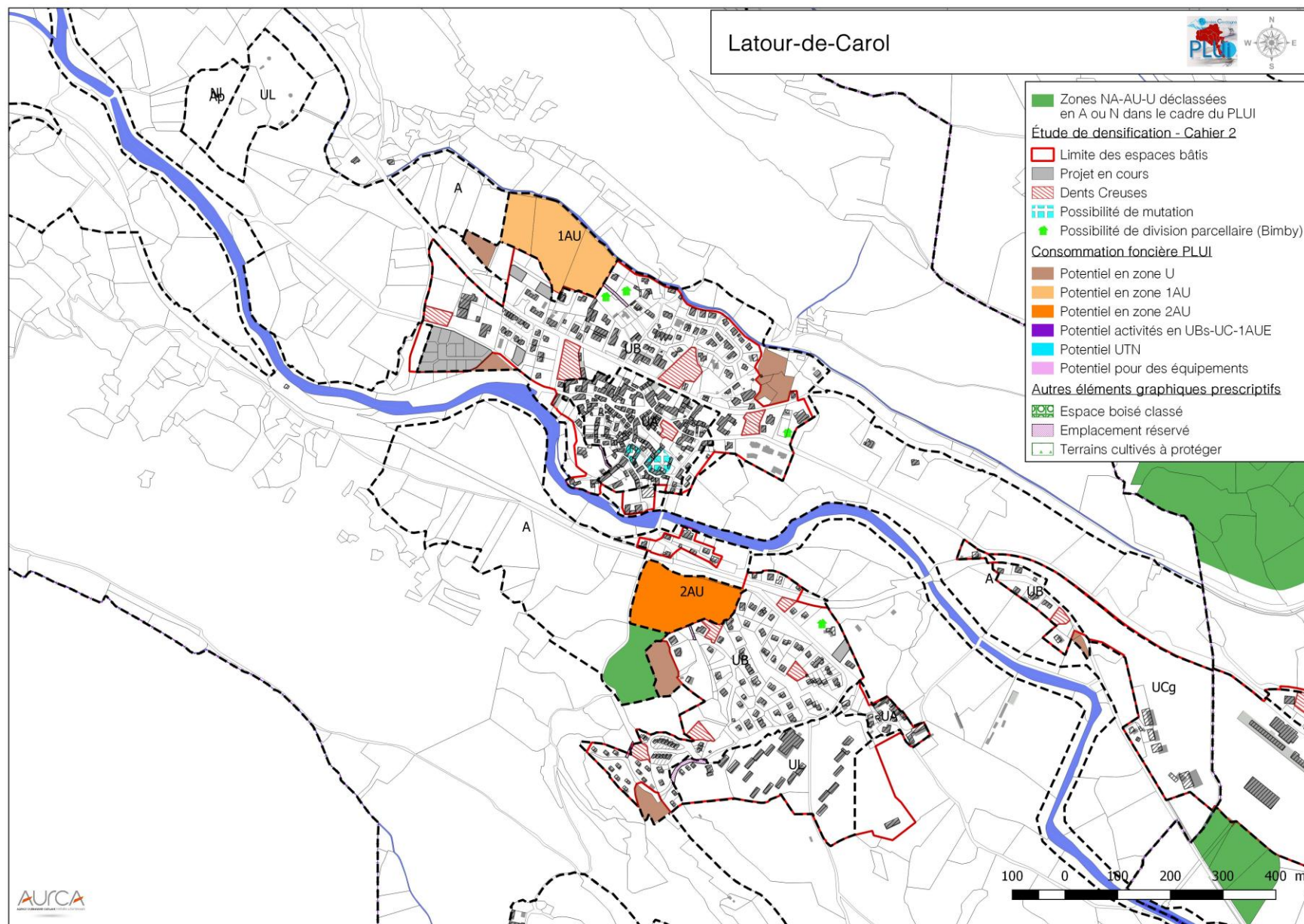


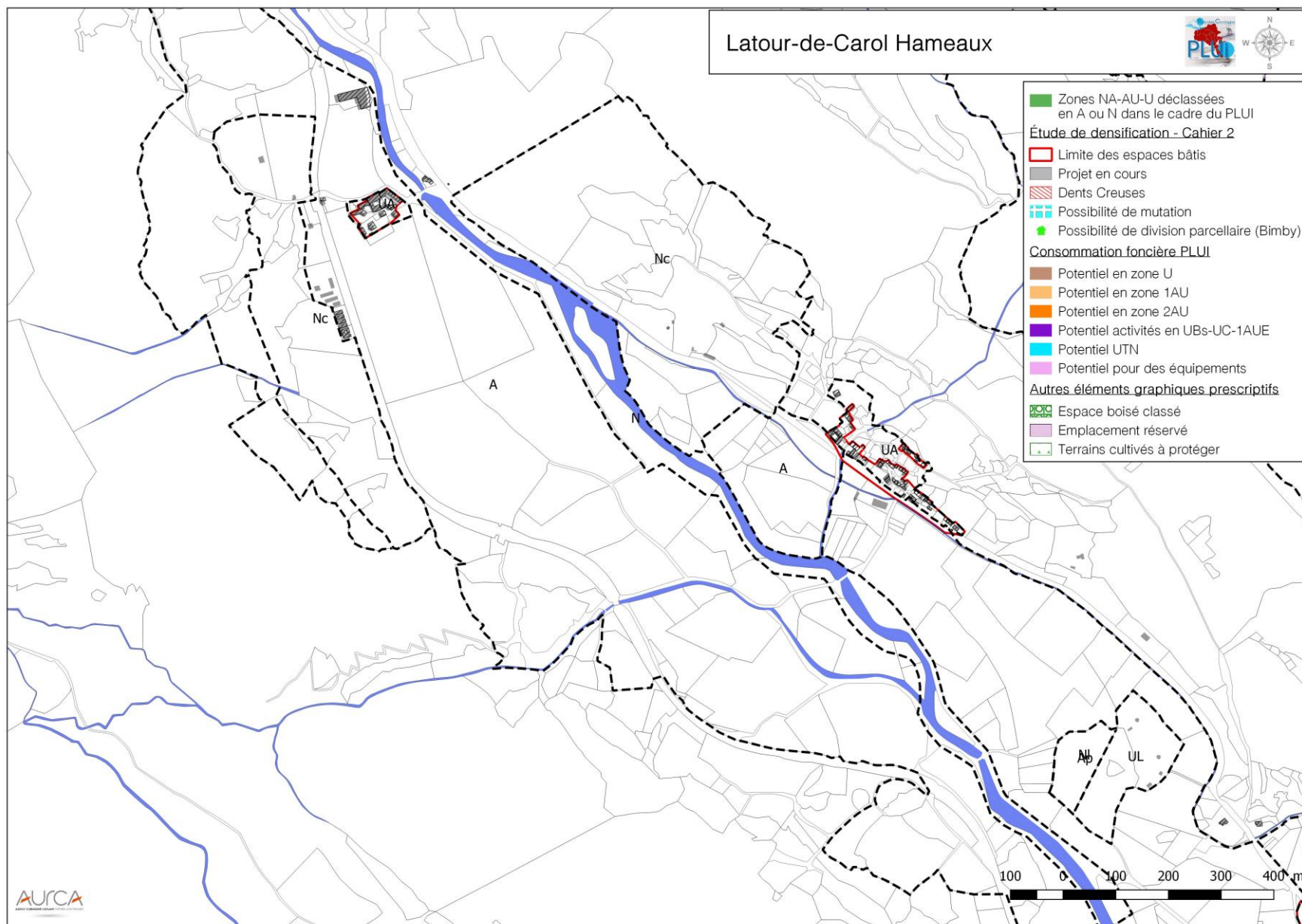


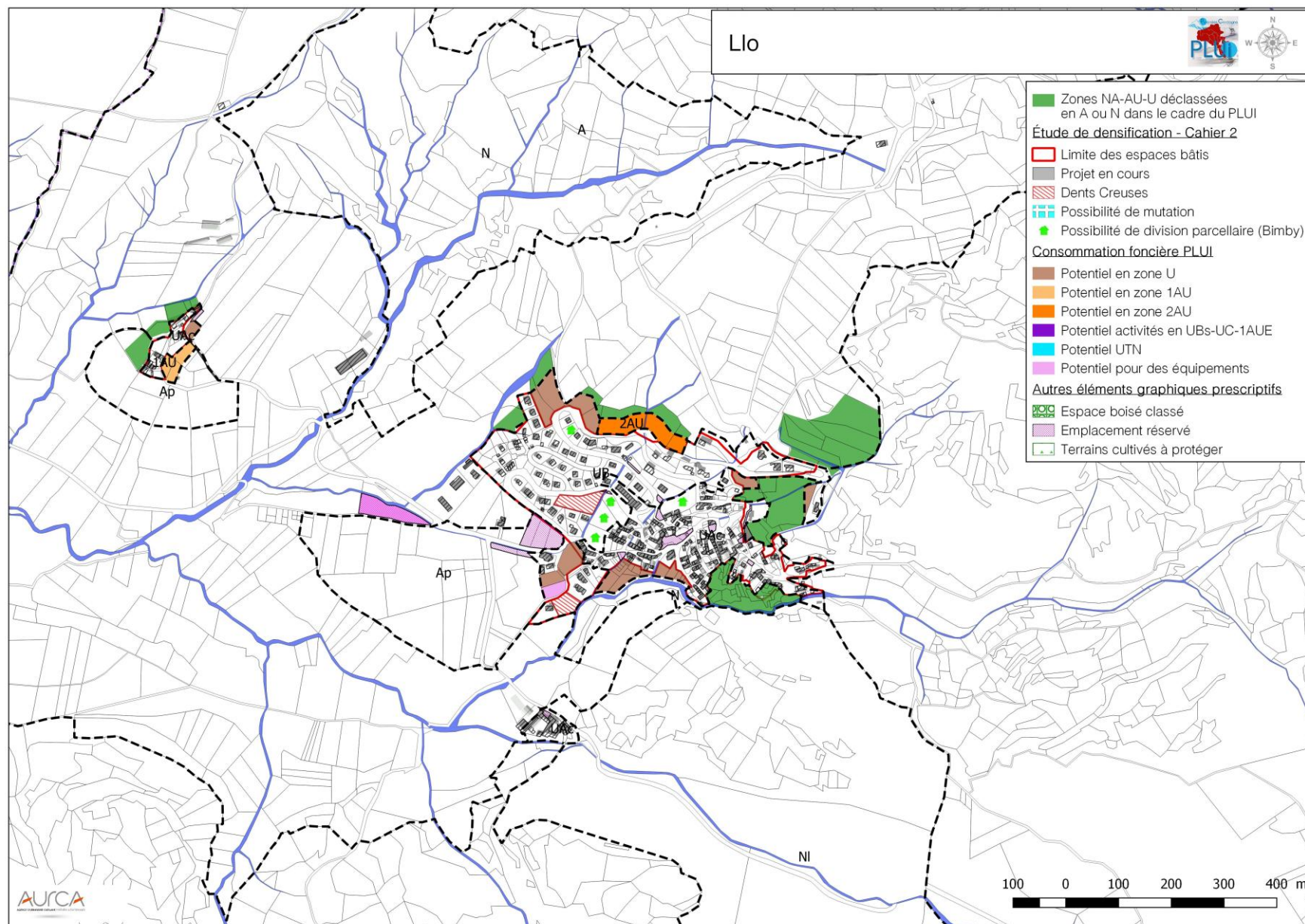


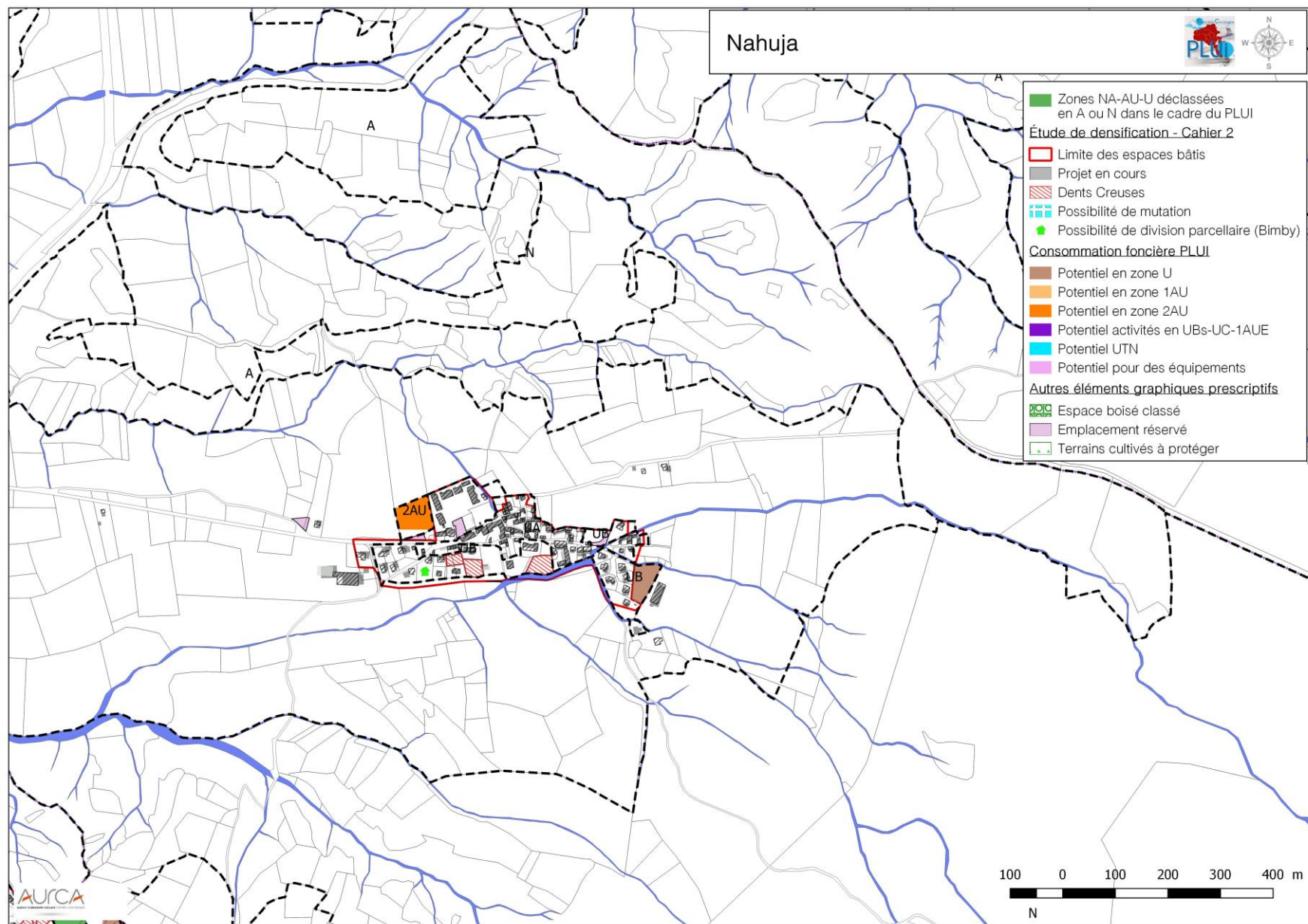


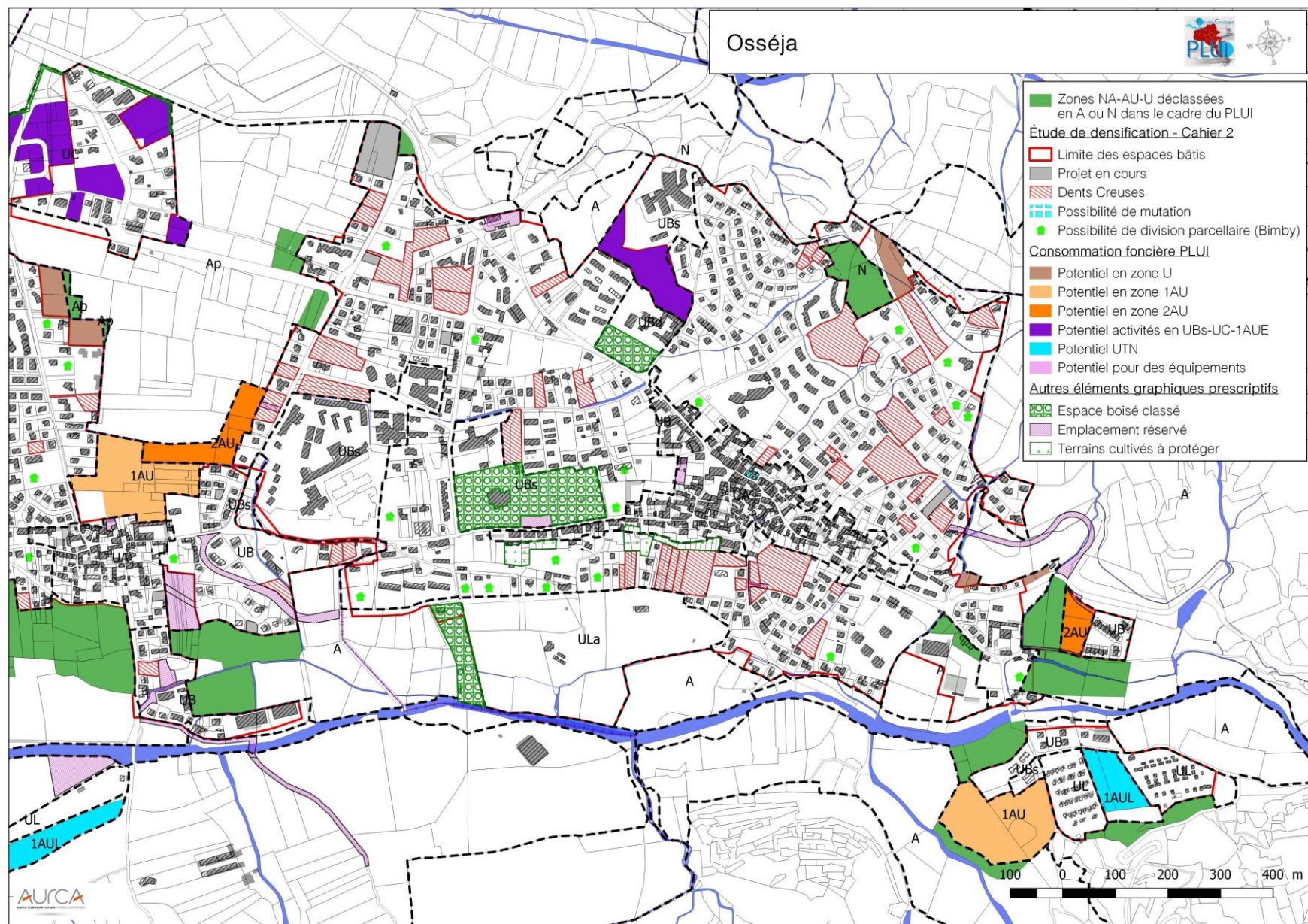


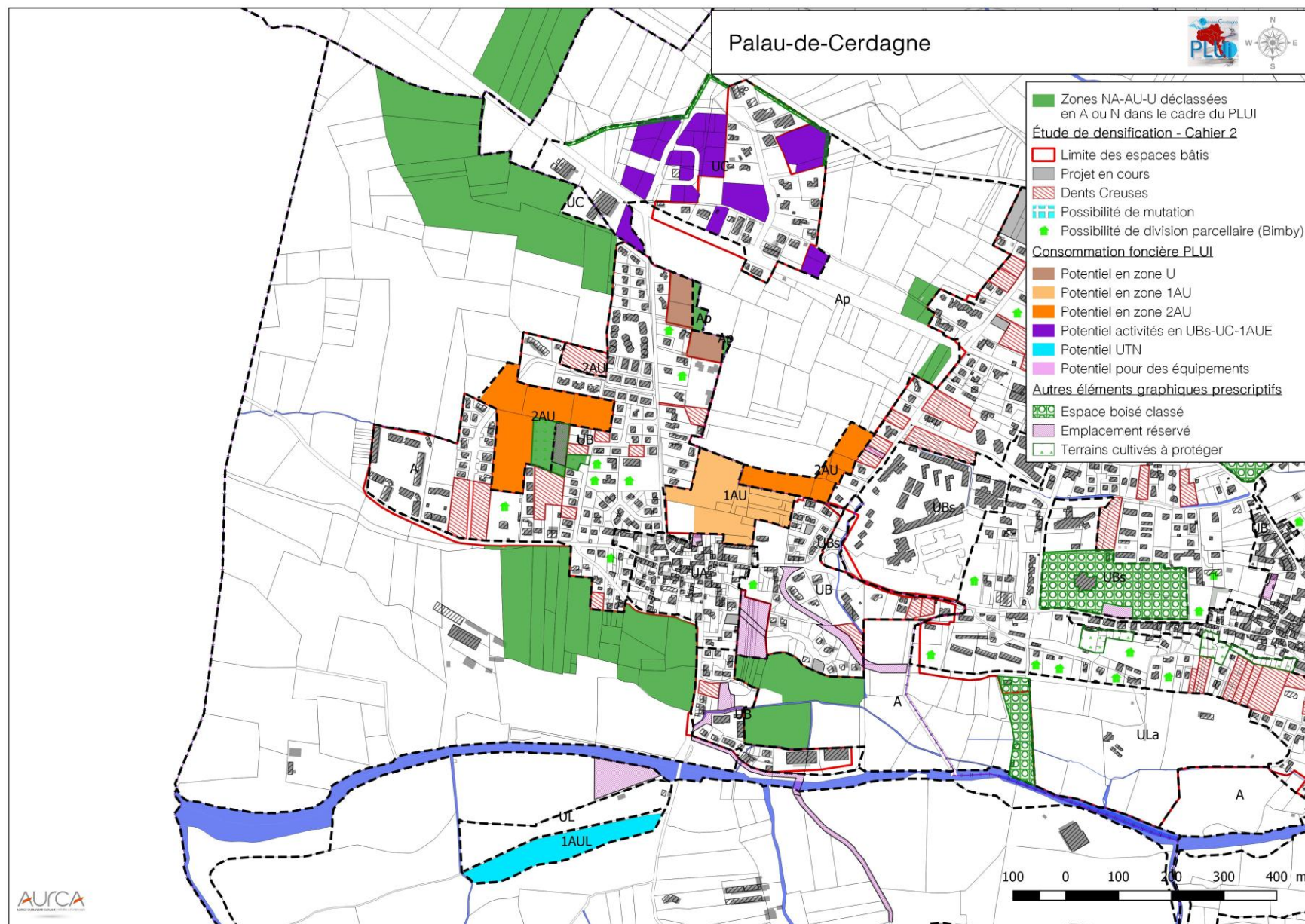


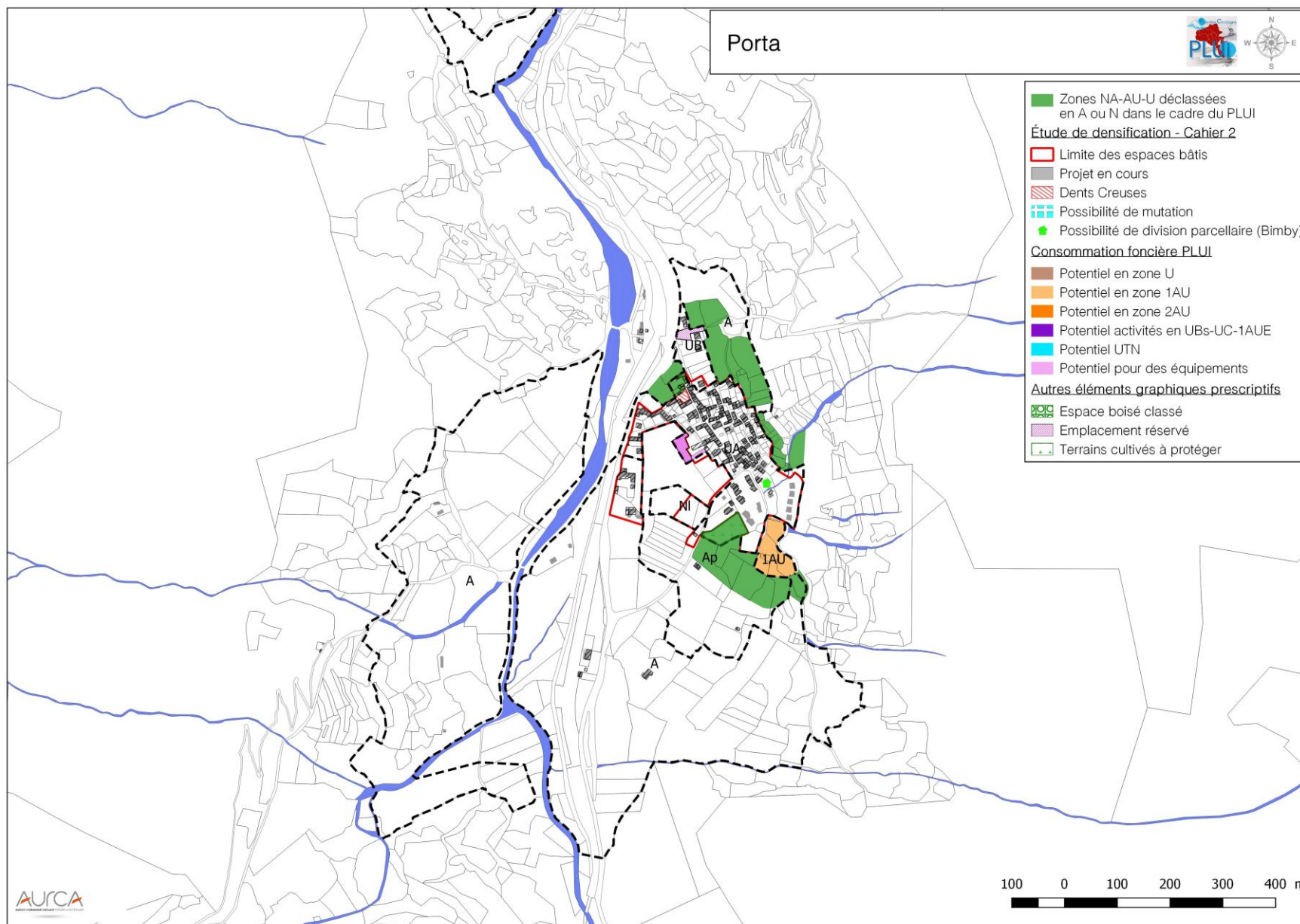


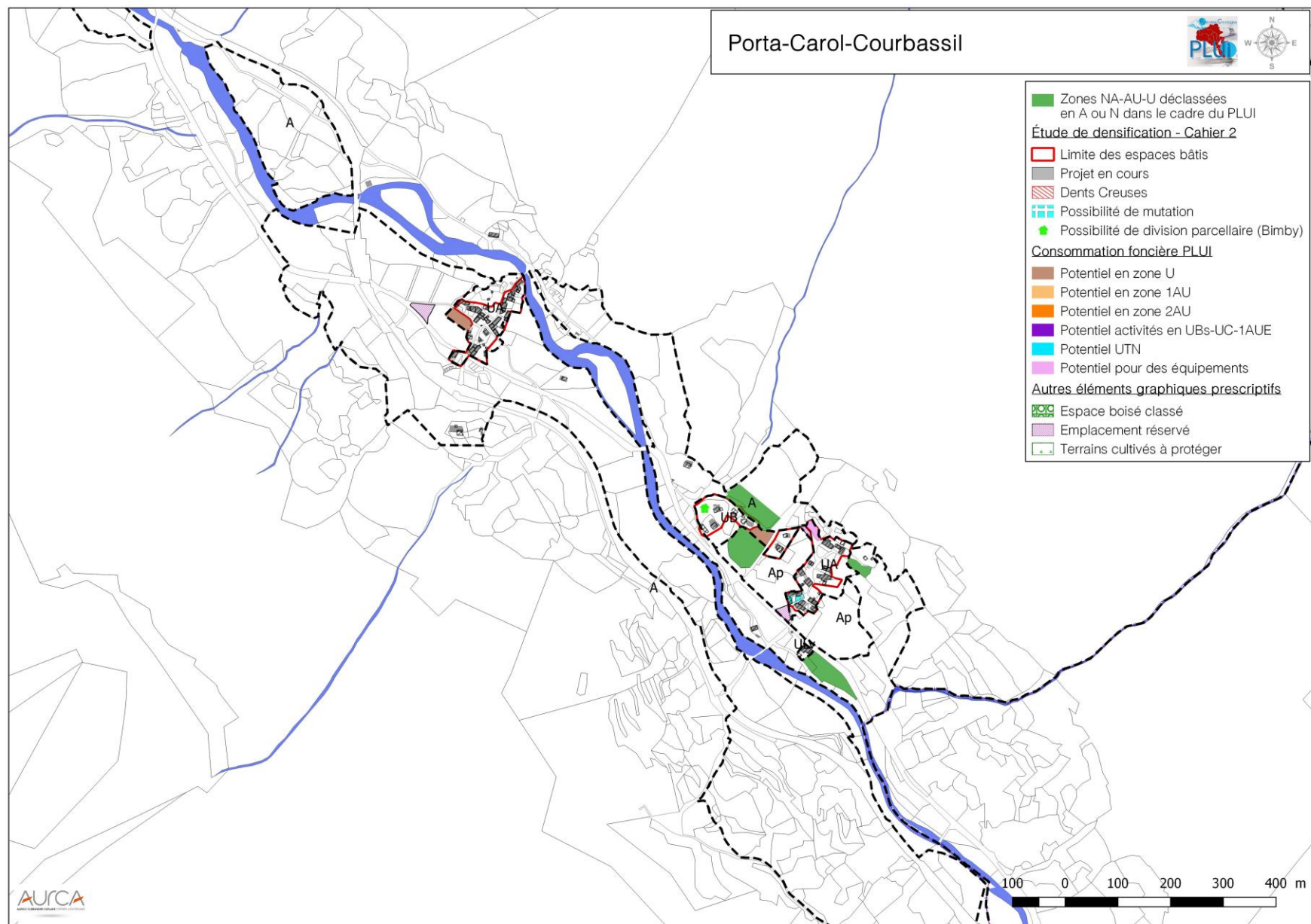


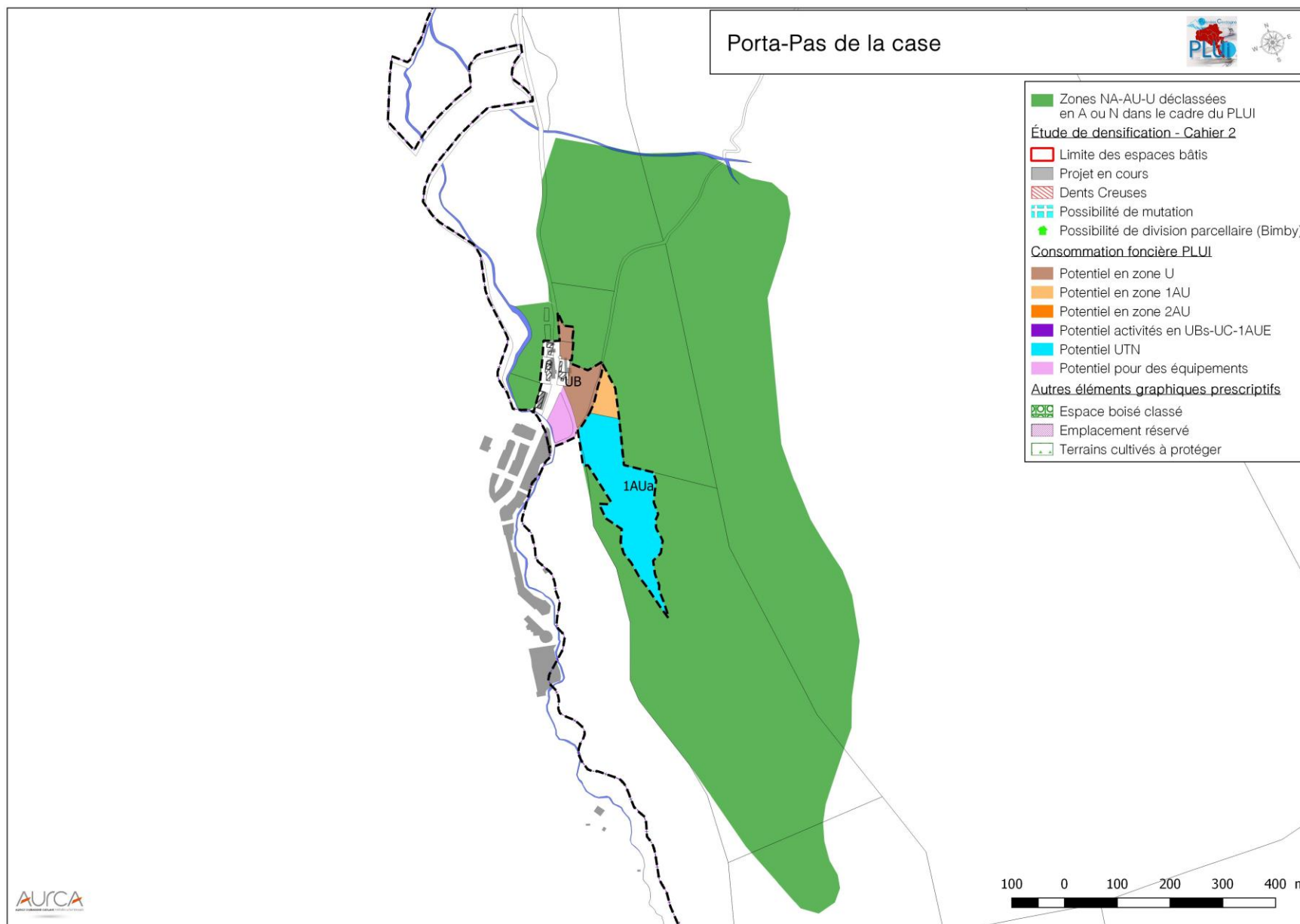


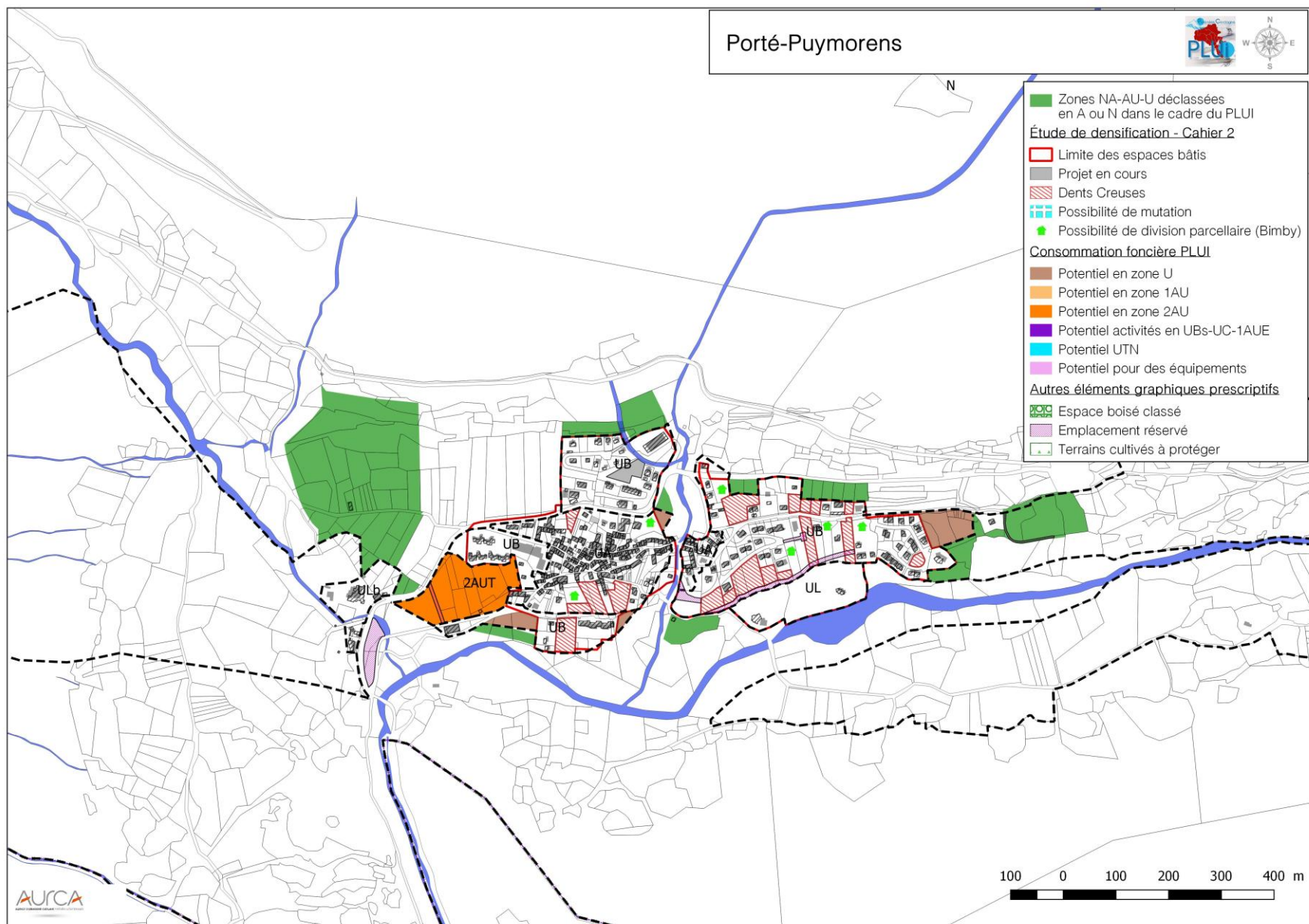


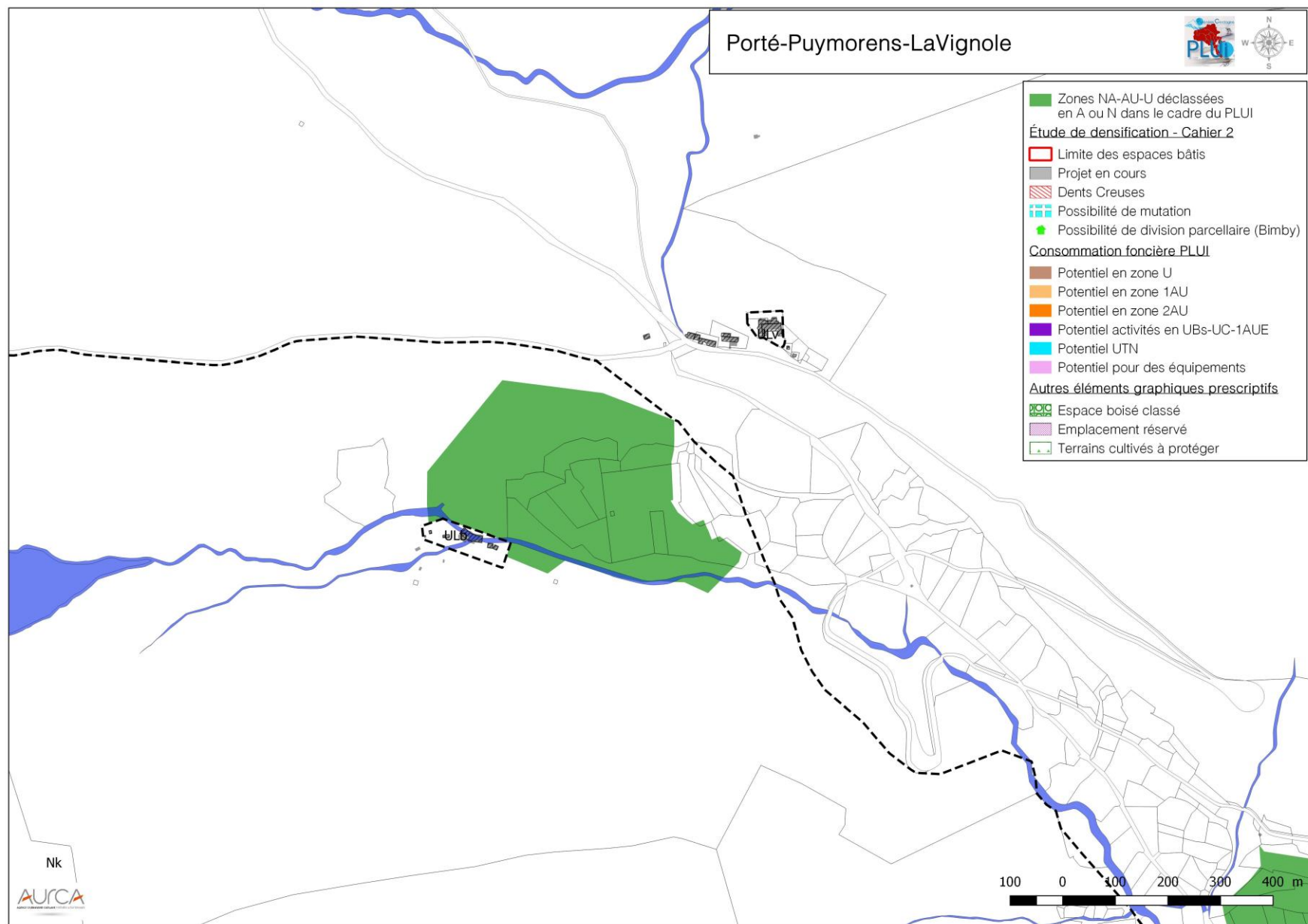


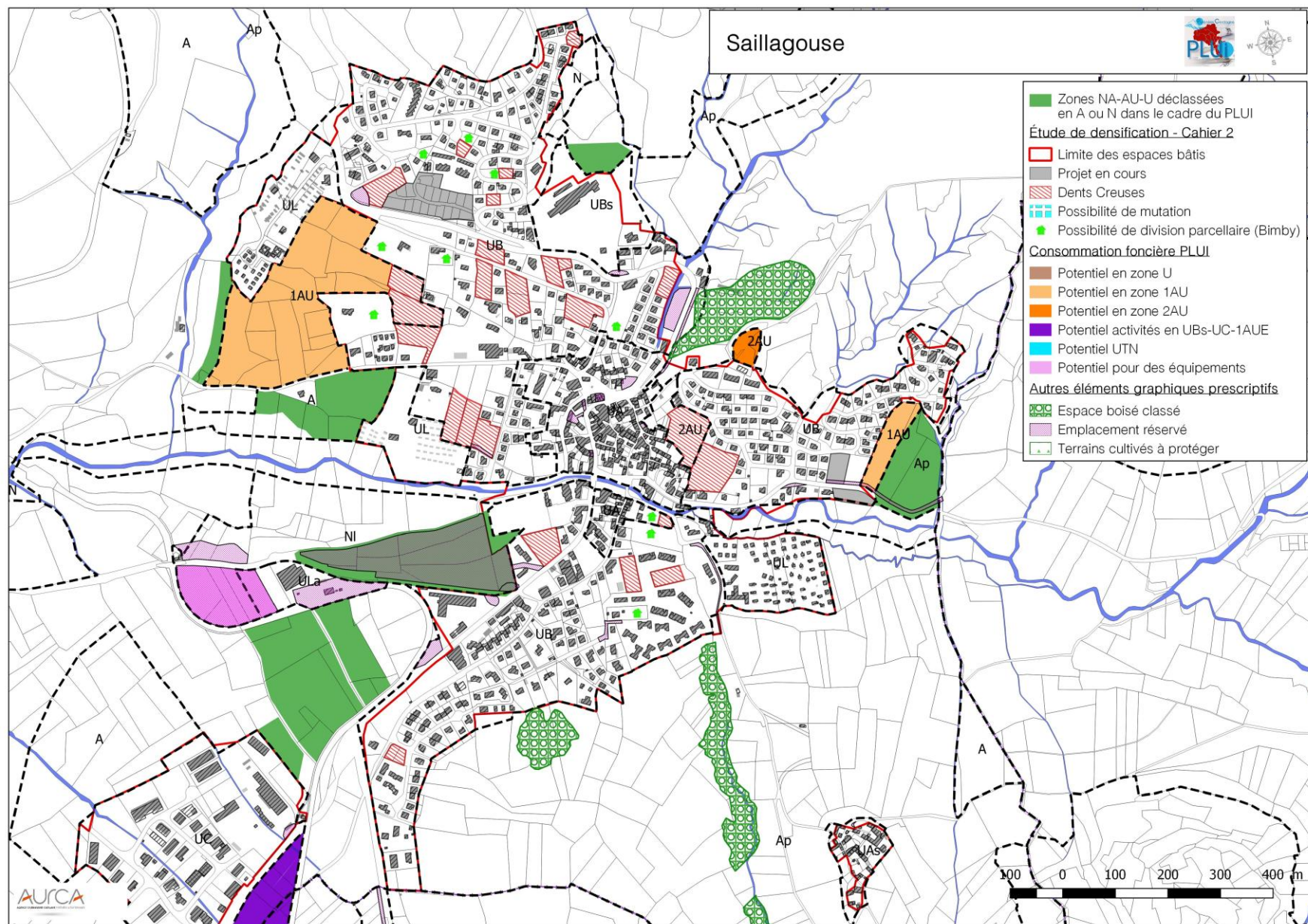


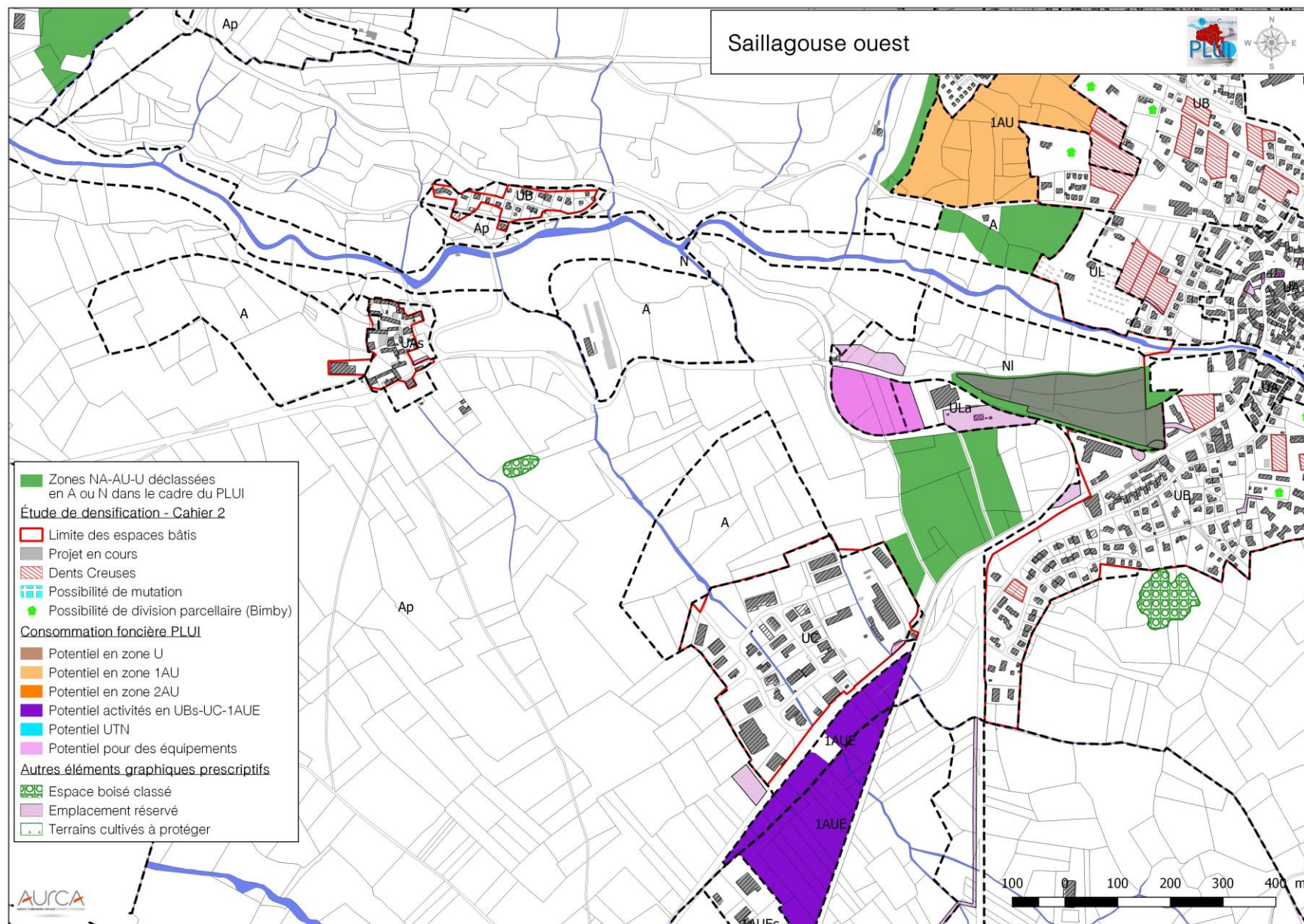


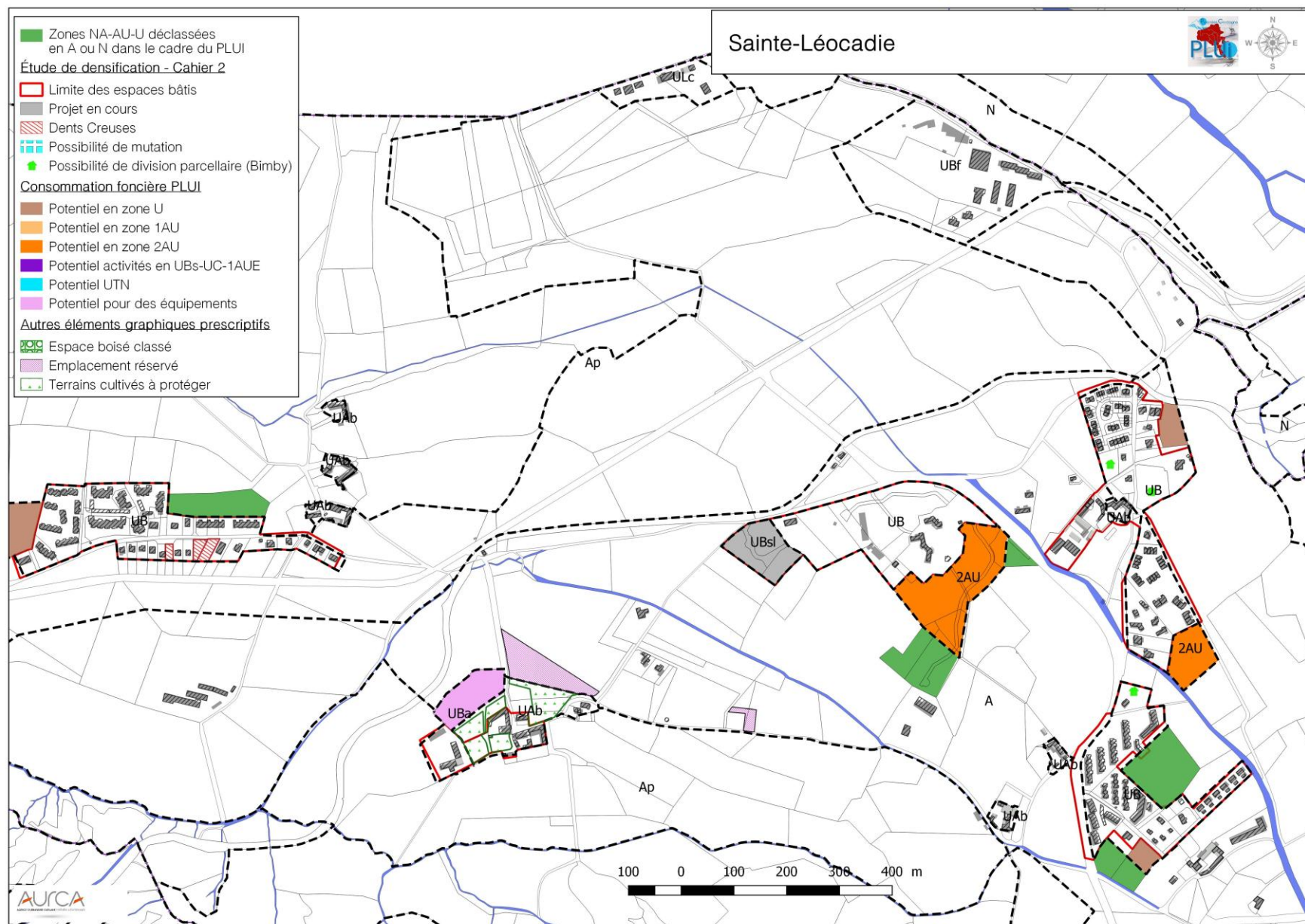


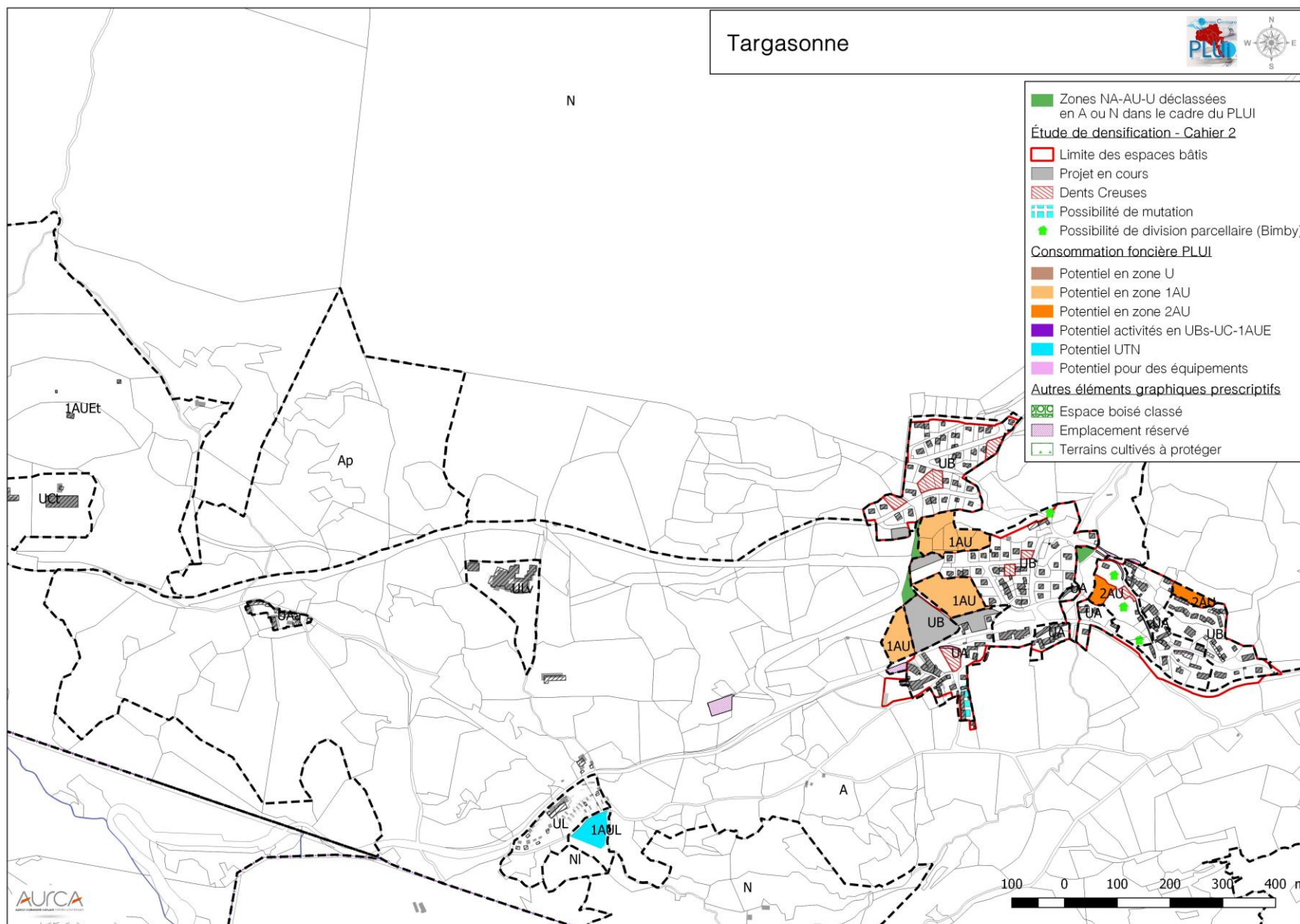


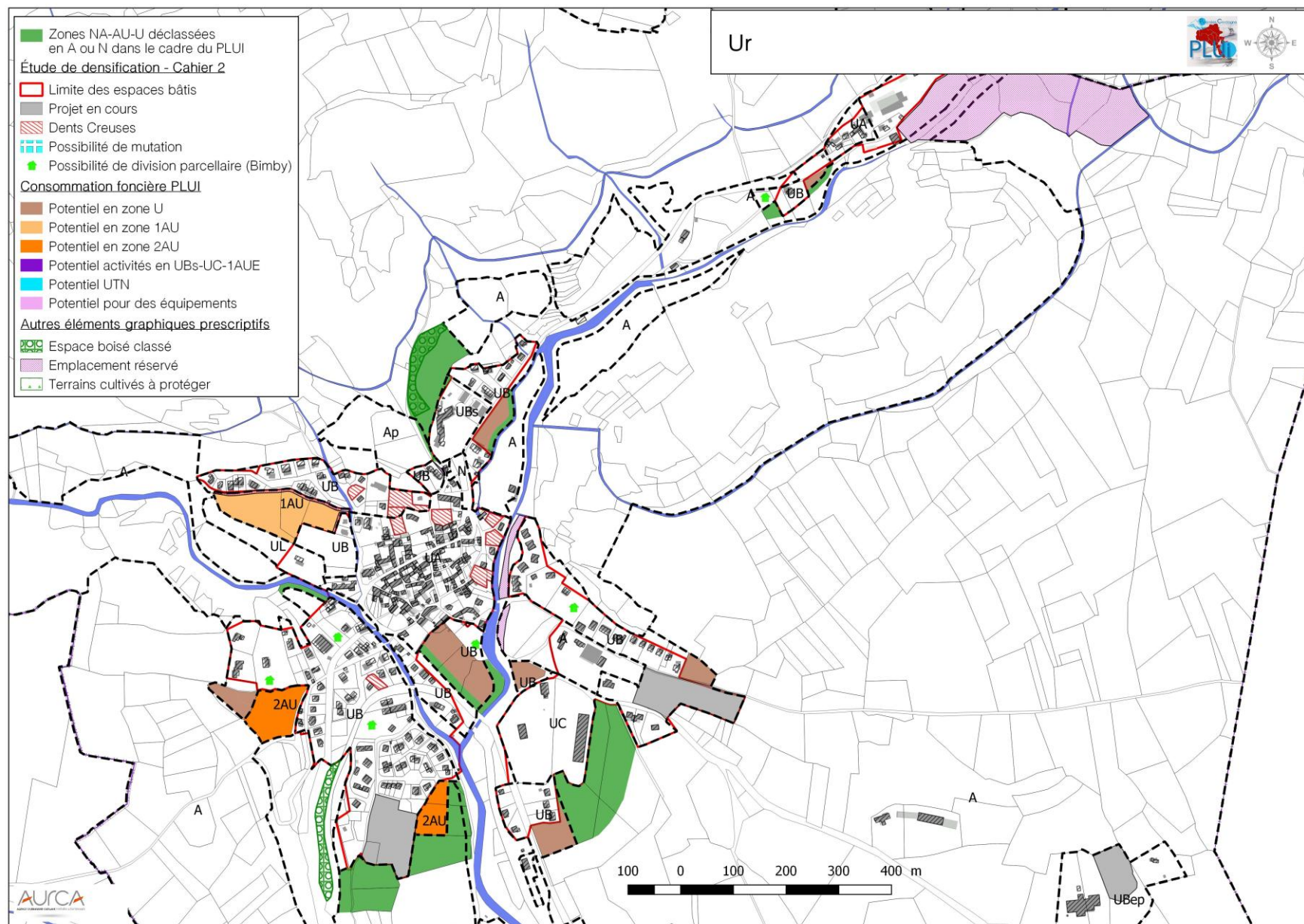


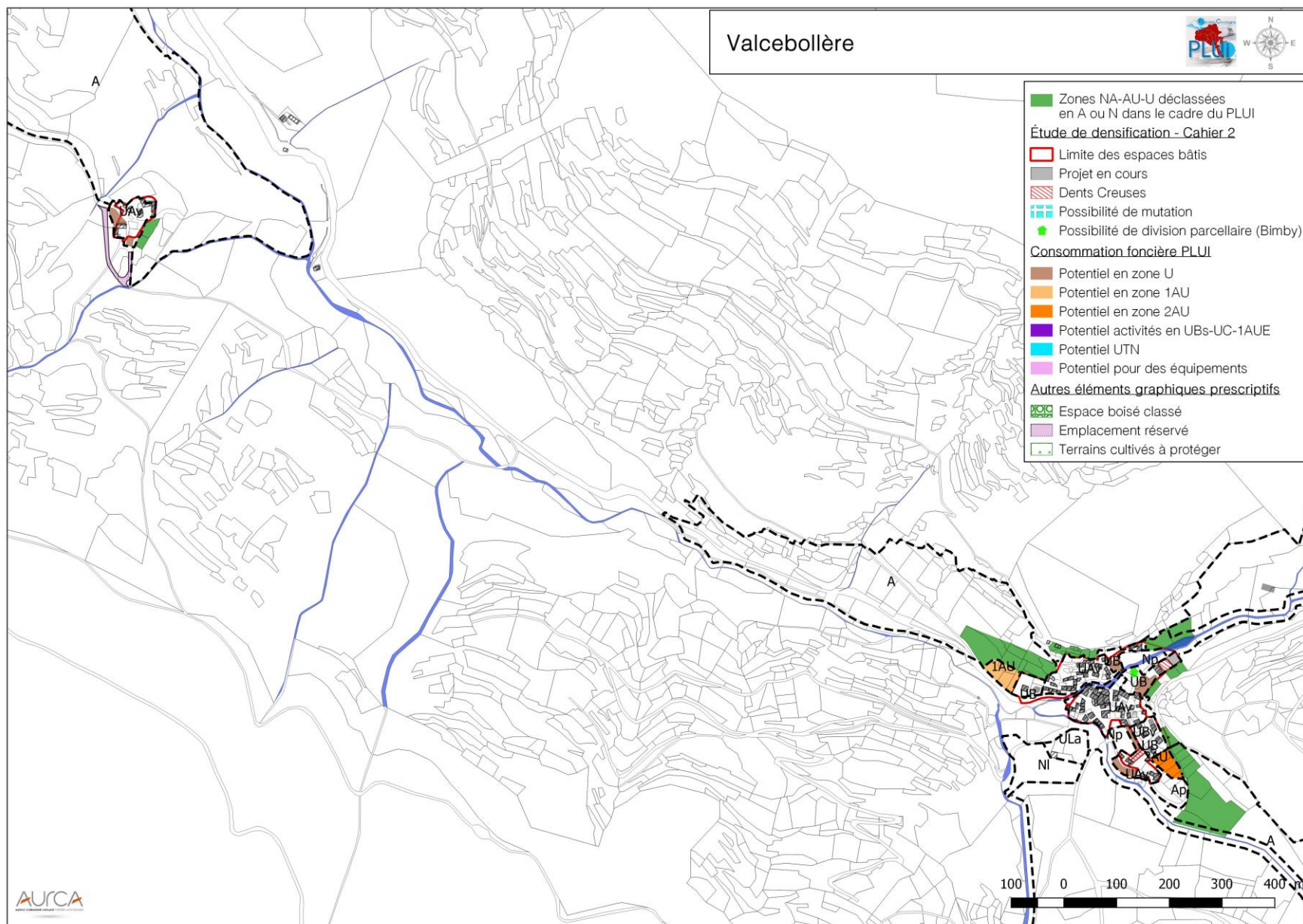












LISTE DES FIGURES

Figure 1 :	Évolution de la population résidant à l'étranger, Comarque de Cerdagne	9
Figure 2 :	Estimation de population et des besoins en logements à l'horizon 2038	10
Figure 3 :	L'espace aqua ludique à Err	12
Figure 4 :	Vue sur la plaine d'altitude cerdane.....	13
Figure 5 :	: Ateliers de travail avec les élus dans le cadre de la spatialisation du PADD.....	14
Figure 6 :	Projection linéaire de la consommation foncière 2007-2016.....	21
Figure 7 :	Projection de la consommation de l'espace à l'horizon 2038, selon le scénario retenu dans le PADD et le scénario « fil de l'eau » basé sur la poursuite du rythme de consommation de l'espace observé entre 2007 et 2016 22	
Figure 8 :	Logements nécessaires et besoins en superficie pour créer ces logements	23
Figure 9 :	Répartition des superficies des documents d'urbanisme antérieurs	26
Figure 10 :	Répartition des superficies du PLUI valant SCOT	27
Figure 11 :	Extrait du site internet présentant les parcours du Puigmal. Source : https://stationdetrail.com/fr/stations/puigmal-pyrenees-cerdagne/parcours	35
Figure 12 :	Extrait du site internet présentant les parcours du Puigmal. Source : https://stationdetrail.com/fr/stations/puigmal-pyrenees-cerdagne/parcours/de-refuge-en-refuge	36
Figure 13 :	Tableau des superficies du PLUI	67
Figure 14 :	Localisation des zones urbaines du PLUI valant SCOT.....	72
Figure 15 :	Zone UA à Bourg-Madame et à Porta.....	73
Figure 16 :	Extraits du plan de zonage des communes de Latour de Carol (à gauche) et d'Ur (à droite)	73
Figure 17 :	Extraits du plan de zonage des communes d'Égat (à gauche) et d'Enveitg (à droite)	74
Figure 18 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte-Léocadie.....	74
Figure 19 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Dorres	75
Figure 20 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Saillagouse	75
Figure 21 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Valcebollère	76
Figure 22 :	Zone UB à Latour de Carol	76
Figure 23 :	Extraits des plans de zonage de la commune d'Égat et de Nahuja.....	77
Figure 24 :	Extraits des plans de zonage des communes de Bourg-Madame (à gauche) et d'Osséja (à droite)	78
Figure 25 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte Léocadie	78
Figure 26 :	Extrait du plan de zonage de la commune d'Égat.....	79
Figure 27 :	Extrait du plan de zonage de la commune d'Angoustrine Villeneuve les Escaldes	79
Figure 28 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Bourg Madame	80
Figure 29 :	Extrait du plan de zonage de la commune d'Angoustrine Villeneuve les Escaldes	80
Figure 30 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte Léocadie	80
Figure 31 :	Extraits du plan de zonage des communes de Bourg Madame (à gauche) et Ur (à droite).....	82
Figure 32 :	Extraits du plan de zonage des communes de Err (à gauche) et Osséja (à droite)	82
Figure 33 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Sainte Léocadie	83
Figure 34 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Valcebollère	83
Figure 35 :	Les zones UC d'Égat et de la Gare Internationale	84
Figure 36 :	Extraits du plan de zonage des communes d'Osséja (à gauche) et Égat (à droite)	84
Figure 37 :	Extrait du plan de zonage de la commune d'Ur	85
Figure 38 :	Extrait du plan de zonage de la commune d'Enveitg	86
Figure 39 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Targasonne	86
Figure 40 :	Camping et PRL en zone UL à Err et Saillagouse	87
Figure 41 :	Extraits du plan de zonage des communes de Saillagouse (à gauche) et de Targasonne (à droite)	87
Figure 42 :	Extraits du plan de zonage des communes de Saillagouse (à gauche) et de Valcebollère (à droite)	88
Figure 43 :	Extrait du plan de zonage de Porté-Puymorens.....	88
Figure 44 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Targasonne	89
Figure 45 :	Localisation des zones AU du PLUI valant SCOT.....	91
Figure 46 :	Extrait du plan de zonage de la commune d'Égat.....	107
Figure 47 :	La zone 1AUE du Sègre et son secteur 1AUEc	108

Figure 48 :	Le secteur 1AUEc.....	108
Figure 49 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Targasonne	109
Figure 50 :	Zones A sur les communes d'Err et de Latour de Carol	127
Figure 51 :	Localisation des zones A du PLUI valant SCOT	128
Figure 52 :	Extrait du plan de zonage de Sainte-Léocadie	128
Figure 53 :	Extrait du plan de zonage des communes de Porta (à droite), et de Llo (à gauche).....	129
Figure 54 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Llo	130
Figure 55 :	Zone N : Le Sègre à Onzès et couvert forestier à Llo	131
Figure 56 :	Localisation des zones N du PLUI valant SCOT.....	132
Figure 57 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Latour de Carol	133
Figure 58 :	Extrait du plan de zonage de la commune de Llo	134
Figure 59 :	Extrait du plan de zonage des communes d'Err (à gauche) et de Porté Puymorens (à droite)	135
Figure 60 :	Extrait des plans de zonage des communes d'Enveitg (à gauche) et d'Err (à droite)	135
Figure 61 :	Extrait du plan de zonage des communes de Dorres (à gauche) et de Valcebollère (à droite).....	136
Figure 62 :	Exemple d'emplacements réservés sur la commune de Targasonne	138
Figure 63 :	Exemples d'EBC sur les communes d'Osséja et d'Ur	140
Figure 64 :	Localisation des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19	150
Figure 65 :	Exemples d'éléments et secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique sur les communes de Dorres (à gauche et Llo (à droite)	151
Figure 66 :	Carte des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23	152
Figure 67 :	Identification des secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol sur les communes de Latour de Carol (à gauche) et de Valcebollère (à droite)	153
Figure 68 :	Identification des secteurs de préservation des ressources naturelles sur les communes de Bourg-Madame (à gauche, et Nahuja (à droite).	154
Figure 69 :	Identification du secteur UBv sur la commune de Valcebollère	159
Figure 70 :	Vue de l'aérodrome et de la base militaire de Sainte-Léocadie	165
Figure 71 :	Entrée sur le territoire de Pyrénées-Cerdagne	166
Figure 72 :	Terrains situés en continuité du village à Estavar.....	167
Figure 73 :	Bâtiment agricole à Err	169
Figure 74 :	Vue depuis les terrasses au-dessus de Porta.....	170
Figure 75 :	Vastes espaces agricoles au-dessus de Llo.....	171
Figure 76 :	Le Lac du Passet à Porté-Puymorens et l'un des petits lacs de Saillagouse	173
Figure 77 :	Projet "Porte de France" à Porta, simulation d'insertion des bâtiments (source : Porteur de projet)	175
Figure 78 :	Prairie entourée de haies bocagères à Angoustrine	177
Figure 79 :	Rivière et sa ripisylve à Llo	181
Figure 80 :	Local d'accueil de la Via ferrata de Llo.....	182
Figure 81 :	La "barque" du Train Jaune au passage à niveau de Saillagouse	186
Figure 82 :	Panneaux solaires en toiture à Valcebollère	189
Figure 83 :	Cartographie de la Trame Verte et Bleue Régionale.....	198

RÉALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Communauté de Communes
Pyrénées Cerdagne

4, rue du Torrent

66800 Saillagouse

Tél. 04.68.04.53.30

Email : contact@pyrenees-cerdagne.com

PARTICIPATION AUX ÉTUDES / CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée - 6^{ème} étage

66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 87 75 52 - Fax : 04 68 56 49 52

E-mail : agence.catalane@aurca.org



web

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée le 08/04/2025

Modification N°1 approuvée le 02/12/2025

Modification simplifiée n°3 approuvée le 12/02/2026

Tous droits réservés.