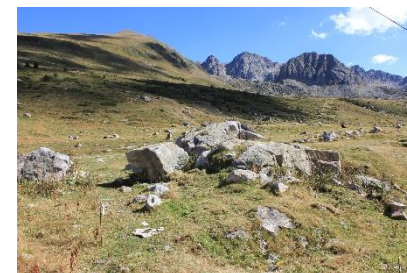


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES



PLUi approuvé le 19 décembre 2019





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	5
1 Les OAP « Unités Touristiques Nouvelles locales »	7
1.1 Le contexte réglementaire	7
1.2 L'UTN locale d'Err - Puigmal	9
1.2.1 Localisation.....	9
1.2.2 État des lieux	10
1.2.3 Nature	11
1.2.4 Capacité d'accueil et d'équipement.....	14
1.3 L'UTN locale d'Osséja	15
1.3.1 Localisation.....	15
1.3.1 État des lieux	16
1.3.2 Nature	17
1.3.3 Capacité d'accueil et d'équipement.....	18
1.4 L'UTN locale de Palau de Cerdagne	19
1.4.1 Localisation.....	19
1.4.2 État des lieux	20
1.4.3 Nature	21
1.4.4 Capacité d'accueil et d'équipement.....	22
1.5 L'UTN locale de Porta	23
1.5.1 Localisation.....	23
1.5.2 État des lieux	24
1.5.3 Nature	25
1.5.4 Capacité d'accueil et d'équipement.....	26



1.6	L'UTN locale de Targasonne	27
1.6.1	Localisation.....	27
1.6.2	État des lieux	28
1.6.3	Nature	29
1.6.4	Capacité d'accueil et d'équipement.....	30
2	L'OAP « équipement commercial et artisanal »	31
2.1	Le cadre réglementaire	31
2.2	Champ d'application de l'OAP	32
2.3	Définitions propres au PLUI Pyrénées-Cerdagne	32
2.4	Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal	33
2.5	La localisation préférentielle des commerces	34
2.5.1	Au sein des linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme	34
2.5.2	Dans les centralités urbaines	35
2.6	Les conditions d'implantation des équipements commerciaux d'importance	39
	Liste des figures.....	44



PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne.

Élaborées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les OAP - associées au règlement - jouent un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet de territoire qu'elles déclinent de façon détaillée, que ce soit sur des secteurs d'urbanisation ou concernant une thématique particulière.

Les OAP sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'Urbanisme énoncés en suivant. Leur contenu est quant à lui précisé aux articles R.151-6 à 8 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

- « I. 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 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. »

Au titre de l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables à toute autorisation d'urbanisme par un rapport de compatibilité (à la différence du règlement qui est opposable par un rapport de conformité).

En ce sens, elles définissent des orientations et précisent des principes d'aménagement qui doivent être suivis dans le cadre de l'aménagement des espaces concernés. Des ajustements peuvent toutefois être opérés dès lors que l'esprit des dispositions (graphiques ou écrites) inscrites dans le présent document est respecté.

Le présent document présente les OAP thématiques et sectorielles suivantes :

- « Équipements commercial et artisanal » ;
- « Unités Touristiques Nouvelles ».

Il est complété par un second document qui présente les OAP sectorielles des zones à urbaniser ouvertes et de certains secteurs situés en zone urbaine.



1 LES OAP « UNITÉS TOURISTIQUES NOUVELLES LOCALES »

1.1 LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi de modification, de développement et de protection des territoires de montagne, dite acte II de la loi montagne, du 28 décembre 2016, apporte de nombreuses modifications de la loi montagne de 1985 et permet notamment la création d'unités touristiques nouvelles structurantes et locales, toutes deux définies dans le code de l'urbanisme.

Ainsi, en respect des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'Urbanisme, les OAP du PLUI valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne doivent comprendre les dispositions portant sur les Unités Touristiques Nouvelles (UTN). Il convient ainsi de définir la **localisation**, la **nature** et la **capacité globale d'accueil et d'équipement** de ces UTN.

L'article L.122-16 du code de l'Urbanisme stipule que « toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une unité touristique nouvelle ». La distinction entre les UTN structurantes et les UTN locales est quant à elle précisée aux articles L.122-17, L.122-18, R.122-8 et R.122-9 du code de l'Urbanisme.

Selon l'article R.122-8 du code de l'Urbanisme : « Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes, pour l'application du 1° de l'article L. 122-1 : [...] 3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques [...] ».

Selon l'article R.122-9 du code de l'Urbanisme : « Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 : [...] 3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

- a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques
- b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ; [...] ».

Ainsi, l'UTN Porte de France sur Porta, comme celle du Puigmal sur Err, comprenant moins de 12 000 m² de surface de plancher mais plus de 500 m², s'inscrivent bien dans la catégorie des UTN locales, de même que les 3 extensions de campings prévues.

Le PLU intercommunal de la Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne prévoit donc la création de **5 UTN** situées sur les communes d'ERR, d'Osséja, de Palau de Cerdagne, de Porta et de Targasonne, qui, au regard de leurs spécificités et en cohérence avec le PADD, répondent bien aux **caractéristiques des UTN dites « locales »**.

En effet, les conclusions du diagnostic (cf : Cahier 1) en ce qui concerne le bilan des UTN, et en matière de structures d'hébergement touristiques et d'immobilier de loisirs montrent que le territoire, même s'il dispose d'une capacité d'accueil importante, présente une certaine carence en termes de potentialité d'hébergement plus qualitatif et de niveau supérieur (absence de 5 étoiles notamment et de structures « originales »). La demande des touristes a évolué et dans le but de s'adapter à cette évolution, mais aussi de conforter le développement touristique de Pyrénées-Cerdagne qui représente l'un des piliers de l'économie locale, les élus ont inscrit dans le PADD la volonté de » structurer et développer l'offre touristique en prenant en compte l'économie de la neige, des eaux chaudes et toute activité quatre saisons ».

Cette OAP UTN permet de répondre à l'orientation du PADD tout en prenant en compte la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale des lieux concernés, d'une part en limitant le nombre de projets UTN et d'autre part en les inscrivant, soit en continuité des secteurs déjà existants pour les extensions des 3 campings, à proximité immédiate de secteurs urbanisés pour la zone de Porta et dans le but de réhabiliter et restructurer un site fermé pour le projet d'UTN au Puigmal.

Pour une question de cohérence d'ensemble des projets, le périmètre de chaque OAP est plus important que les secteurs concernés par les UTN elles-mêmes et a été élargi, soit aux secteurs urbanisés limitrophes pour Porta, soit aux campings préexistants pour Targasonne, Osséja et Palau de Cerdagne, soit à l'ensemble du secteur envisagé pour la reconversion de l'ancienne station de ski du Puigmal



Figure 1 : La localisation des Unités Touristiques Nouvelles sur la CdC Pyrénées-Cerdagne

1.2 L'UTN LOCALE D'ERR - PUIGMAL

1.2.1 Localisation

Le périmètre de la présente OAP prendra place en partie sur l'emprise de l'ancienne station de ski du Puigmal, sur la commune d'Err.

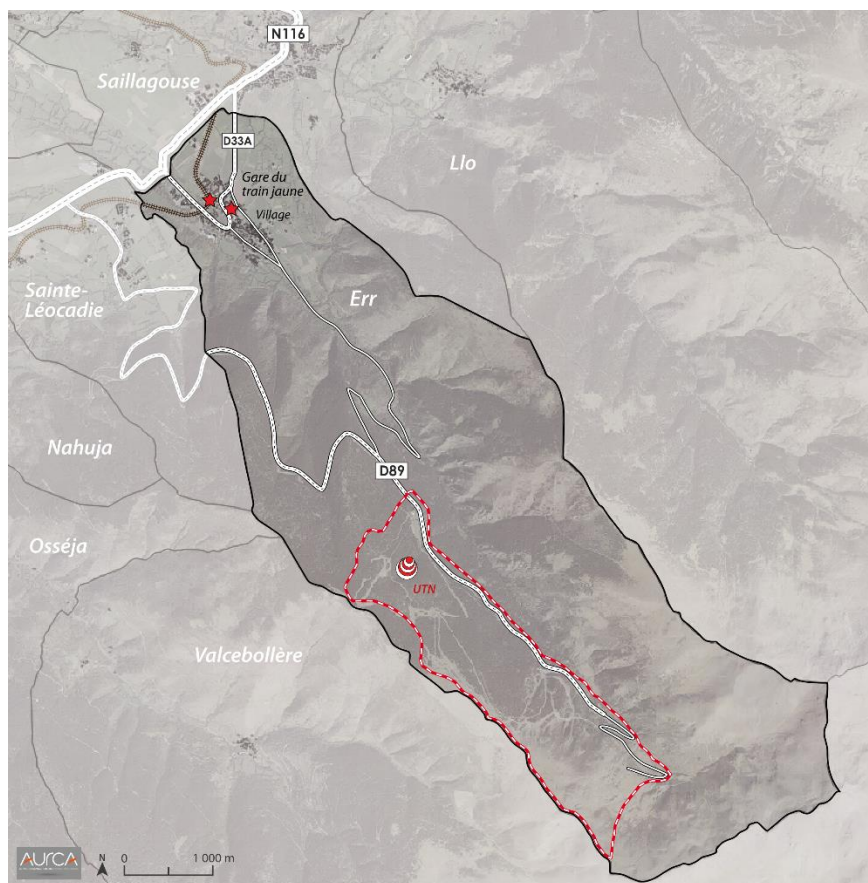


Figure 2 : Localisation de l'UTN « Puigmal » sur la commune d'Err



Figure 3 : Le secteur de Cotzé



Figure 4 : le départ des pistes "la Combe des Rameaux"

1.2.2 État des lieux

Afin de permettre le développement de l'UTN sur l'ancienne station de ski, l'ensemble des constructions existantes, listées ci-dessous, pourront faire l'objet d'un changement de destination (identification sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11-2 du code de l'urbanisme).

- Bâtiment 1 : snack Cotzé, salle hors sac, appartement, WC, commerce et divers ;
- Bâtiment 2 : bureaux ;
- Bâtiment 3 : refuge et billetterie ;
- Bâtiment 4 : refuge et toilettes sèches extérieures ;
- Bâtiment 5 : poste de secours ;
- Bâtiment 6 : hangar de la Jasse ;
- Bâtiment 7 : local de pompage et de retenue ;
- Bâtiment 8 : poste de secours
- Bâtiment 9 : local compresseurs ;
- Bâtiment 10 : snack Las Planes ;
- Bâtiment 11 : billetterie et poste de secours ;
- Bâtiment 12 : garage des dameuses.

Le centre UDSIS existant sur le secteur de Cotzé présente déjà une capacité d'accueil de 60 personnes et pourra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une extension.

Il faut noter que les 13 remontées mécaniques de l'ancienne station de ski sont toujours installées sur le site, il s'agit de 3 télécordes, 71 téléskis et 3 téésièges qui permettaient l'accès à 32 pistes de ski alpin et 2 pistes de ski de fond.

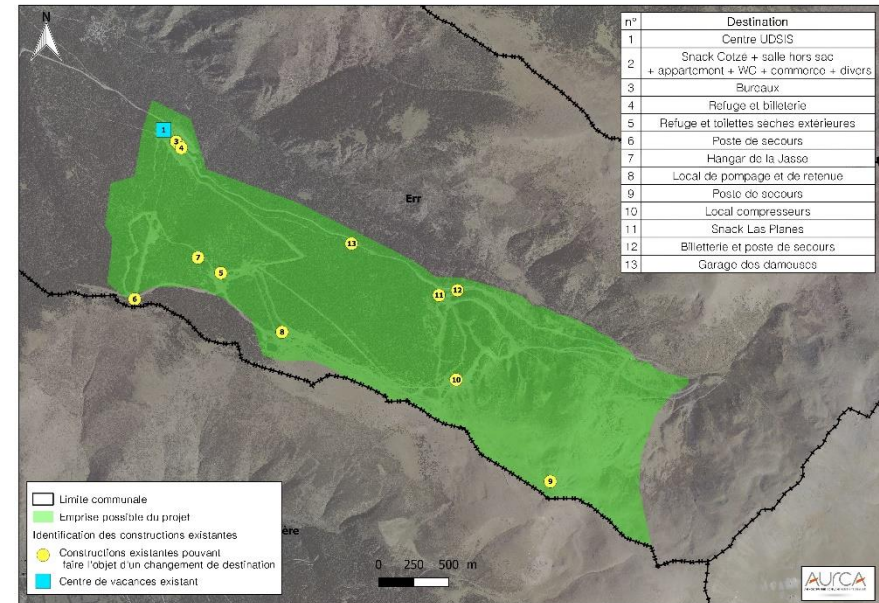


Figure 5 : Les constructions existantes et projetées sur le site du Puigmal

Une étude de faisabilité menée entre 2017 et 2018 par la Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne a permis de déterminer quels types d'activités et d'aménagements 4 saisons pourraient potentiellement être développés sur le secteur de l'ancienne station de ski. Les conclusions de cette étude ont servi de base à la réalisation de cette OAP.

Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par la commune d'Err sur la base de cette même étude afin de rechercher des porteurs de projets susceptibles de proposer une réponse adaptée à la restructuration de ce site exceptionnel dans le cadre d'une activité touristique 4 saisons.



1.2.3 Nature

Le projet consiste en la création d'un « parc de loisirs d'altitude » où seraient proposées un panel d'activités de plein air ludiques et sportives accompagnées de l'hébergement associé, pour un fonctionnement en toutes saisons.

Le concept permettrait de développer, avec un accès unique au niveau du secteur de Cotzé, à un ensemble original et diversifié d'activités sécurisées, à destination d'un public plutôt jeune, et à la recherche de sensations au cœur d'un milieu montagnard exceptionnel.

Afin de minimiser les déplacements motorisés, une navette sera mise en place à partir du parking de Cotzé (200 places environs seront aménagées) vers le départ du télésiège « Combe des Rameaux » qui servira « d'ascenseur valléen » pour atteindre les activités d'altitude.

À l'arrivée de ce télésiège seront organisées des activités comme des parcours suspendus, des tyroliennes, un observatoire astronomique, de la luge à sensation, des pistes de fatbike et toute autre activité ludique à pratiquer en plein air. Cet espace a été baptisé dans l'étude de faisabilité « l'Espace AltiFun », la liste des possibles n'est pas exhaustive et sera à adapter en fonction du porteur de projet.

3 autres remontées mécaniques existantes sur l'ancienne station seront conservées (Credells, Montserrat et Prat de Tossa) pour desservir un espace free-ride sécurisé pouvant accueillir également des activités hybrides souvent rejetées par les stations de ski « classiques » comme le speed riding ou le snow kite... dénommé pour l'instant « l'Espace La Grave'Py »

Le centre UDSIS devrait être transformé en « auberge 2.0 » permettant d'offrir des possibilités d'accueil modernisées répondant aux attentes des voyageurs. Tournée principalement vers un public

jeune, l'auberge pourra également accueillir des groupes, des familles ou des personnes seules. Son extension est prévue afin de compléter et d'améliorer l'offre d'accueil, en réorganisant les chambres, les salles communes et l'accueil.

À ses côtés seront aussi installés 5 hébergements légers de loisir (HLL), qui pourront prendre des formes diverses (bulles transparentes, cabanes dans les arbres, etc.). Ils seront composés au minimum d'une chambre et d'une salle de bain avec WC, ceux-ci seront écologiques car il n'y aura aucune réalisation de réseau afin de ne pas défigurer le secteur à cause de travaux.

Par ailleurs, l'UTN comprendra également trois autres secteurs d'hébergements touristiques en altitude. Chacune d'elle se composera de 5 HLL « insolites » (de type « bulles », cabanes ou autres).

Au total, l'UTN comprendra 20 HLL répartis sur l'ensemble de son périmètre.

Concernant les autres bâtiments existants sur l'ancienne station de ski, aucun projet n'est identifié de manière précise sur ces derniers. Néanmoins, certains d'entre eux pourront être utilisés à des fins d'hébergement également. Aucune autre construction n'est prévue dans le cadre du projet qui est réfléchi pour respecter l'environnement.

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 ».

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.

Les anciennes remontées mécaniques de la station de ski qui ne seront pas utilisées seront démontées. L'emprise bâtie du projet sera la plus faible possible et les travaux de constructions légers, du fait de la réutilisation de nombreuses structures existantes. Quelques éléments viendront scénariser l'espace afin de matérialiser les parcours au moyen d'une signalétique particulière.

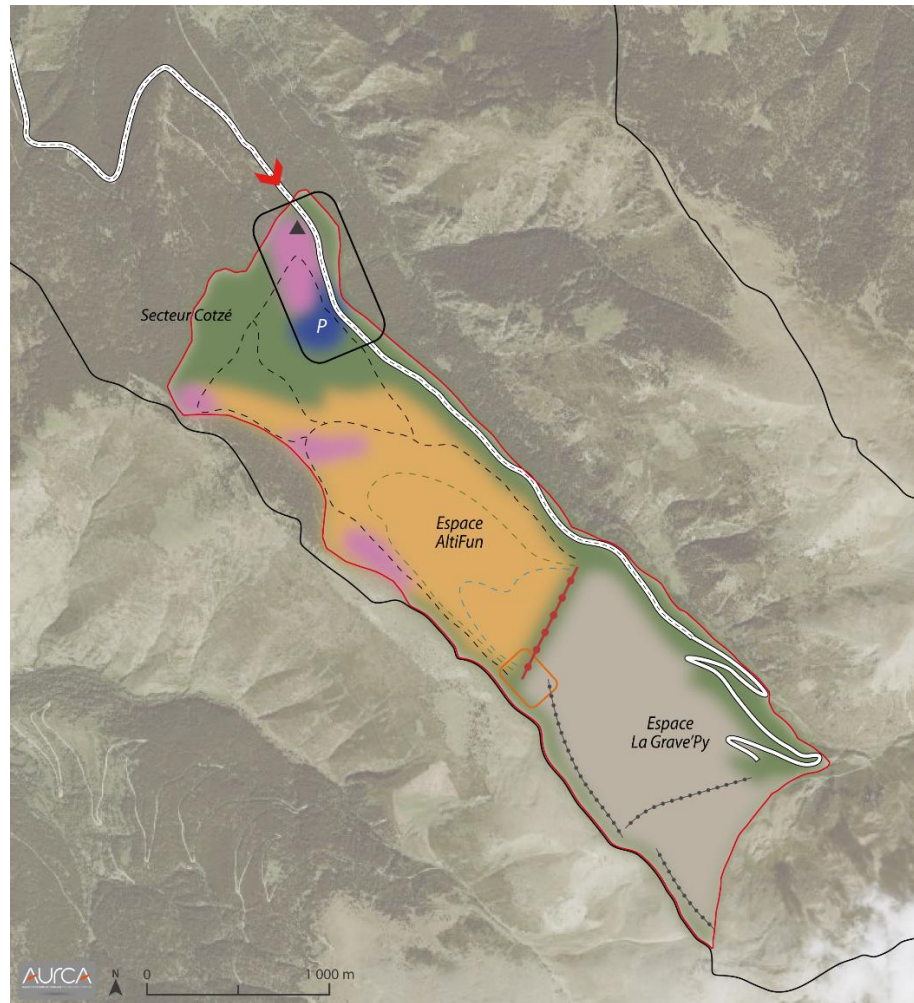


Figure 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'Unité Touristique Nouvelle « Puigmal » sur la commune d'Err

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre d'OAP
- Voies existantes
- Limite communale

PROGRAMMATION

- ▲ Auberge 2.0
- Espace AltiFun
- Espace la Grave'Py (activités free-ride)
- HLL (emplacements potentiels)

ACCÈS, DESSERTES ET STATIONNEMENTS

- ➔ Accès unique existant
- Porte d'entrée du site (parking et base de vie)
- p Parking à aménager (emplacement potentiel)
- Plateforme de départ des activités à aménager (emplacement potentiel)
- Pistes de Fatbike (tracés indicatifs)
- Parcours suspendu (tracé indicatif)
- Parcours tyrolienne (tracé indicatif)
- TSK à réouvrir « Ascenseur valléen »
- TSD à réouvrir

Exemples indicatifs d'hébergements insolites :



Figure 7 : Exemples d'hébergements insolites

Sources photos :

http://french.china.org.cn/travel/txt/2014-11/18/content_34086004.htm

https://www.cybevasion.fr/chambres/france/08/34860_320225.jpg



1.2.4 Capacité d'accueil et d'équipement

Les équipements projetés prévoient :

- L'extension du centre UDSIS et sa transformation en Auberge 2.0 pour sa modernisation et un renforcement de l'offre d'accueil pour une surface de plancher supplémentaire d'environ 500 m².
- la création de 500 à 600 m² de surface de plancher totale en admettant que chaque HLL aura une surface unitaire comprise entre 25 et 30 m² ;
- Le changement de destinations des anciens bâtiments de la station de ski, représentant une superficie totale de plancher de 1 374 m² hors centre d'hébergement UDSIS.

En estimant une capacité de 4 personnes par hébergement insolite, les **4 secteurs HLL présenteront une capacité d'accueil supplémentaire de 80 personnes.**

Si certains bâtiments changent de destination en fonction du projet, cette capacité d'accueil sera plus importante mais il est impossible de la déterminer aujourd'hui.

Il n'est pas possible actuellement d'estimer la fréquentation touristique que ce type d'aménagement pourrait générer.

1.3 L'UTN LOCALE D'OSSÉJA

1.3.1 Localisation

L'extension est localisée au sud-est du village, sur des parcelles insérées entre les deux secteurs de camping et de PRL « El Paillès » existants n°B39 et B37, développant une superficie de 8555 m² (superficie totale à terme 4,2 ha).



Figure 8 : l'UTN « El Paillès » sur la commune d'Osséja

Le projet prendra place sur un terrain en pente douce et régulière, actuellement occupé par une prairie agricole comme le montrent les photos ci-dessous.



Figure 9 : La face sud-est du PRL



Figure 10 : La face nord du camping

1.3.1 État des lieux

Le camping et le PRL existants « El Paillès », sont ouverts toute l'année et donc équipés pour accueillir des touristes en toutes saisons.

Les deux secteurs présentent des équipements tels qu'une piscine chauffée, des salles d'activités, des aires de jeux, un boulodrome, des sanitaires... Ils sont reliés entre eux par des cheminements piétonniers.

On peut noter que le camping est engagé dans une démarche de qualité responsable avec la charte des entreprises éco-exemplaires et fait partie des hébergements reconnus par le Parc Naturel Régional des Pyrénées-Catalanes.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre d'OAP
-  PRL et camping existants
-  Prairie

PAYSAGE

-  Haie bocagère à préserver

ACCÈS ET DESSERTES

-  Accès existants
-  Voies existantes
-  Voies internes au PRL et au camping

Figure 11 : État des lieux du secteur de l'UTN "El Paillès"

1.3.2 Nature

À terme, l'extension du camping prévoit :

- l'installation de 24 chalets ;
- la création d'un espace de jeux ;
- la création de 3 emplacements caravanes ;
- la création de 5 emplacements camping-cars ;
- la création d'un local poubelles ;
- la création d'un parking.

Chaque chalet disposera sur son emplacement d'une place de stationnement et tous seront végétalisés.

Notons également la présence d'un espace de stationnement libre sur la partie nord du secteur.

L'accès sera le même que pour les aménagements déjà existants, et cette extension sera reliée aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées de la commune comme le sont les secteurs existants actuellement.

Ce projet d'extension est classé en zone 1AUL pour lequel le règlement écrit permettra de développer un projet qui s'insérera dans l'environnement. Les caractéristiques architecturales des constructions à implanter devront respecter en particulier les prescriptions en matière de hauteurs et de couleurs afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Les haies bocagères existantes devront être préservées.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre d'OAP
- ➔ Accès existants
- Voies existantes
- Voies internes au PRL et au camping
- PRL et camping existants

PAYSAGE

- Haie bocagère à préserver

ACCÈS, DESSERTES ET STATIONNEMENTS

- Extension des voies existantes (tracés indicatifs)
- P Parking à aménager (emplacement potentiel)

PROGRAMMATION

- Extension du camping emplacement des chalets
- Aire de jeux (emplacement potentiel)

Figure 12 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN "El Paillès"



1.3.3 Capacité d'accueil et d'équipement

Les équipements projetés occuperont :

- une superficie de plancher 1484 m² pour la partie hébergement touristique en chalets, soit environ 60 m² par unité.
- une superficie de plancher de 51 m² pour le local poubelles.

En estimant une capacité de 4 personnes par chalet, caravane et camping-car, l'ensemble de l'extension représentera une **capacité d'accueil supplémentaire de 128 personnes**.

Le camping et PRL actuel présente une capacité d'accueil d'environ 348 personnes sur la base de 4 personnes par emplacement ou chalet existant. **Ainsi la capacité d'accueil globale à terme sera d'environ 476 personnes.**

1.4 L'UTN LOCALE DE PALAU DE CERDAGNE

1.4.1 Localisation

Le périmètre de l'OAP prend place sur le camping existant « Las Asperas » ainsi que sur ses extensions projetées, à l'Ouest et au Sud. L'extension est prévue sur une surface de 1,65 ha et l'ensemble représentera à terme une superficie de 3,65 ha.

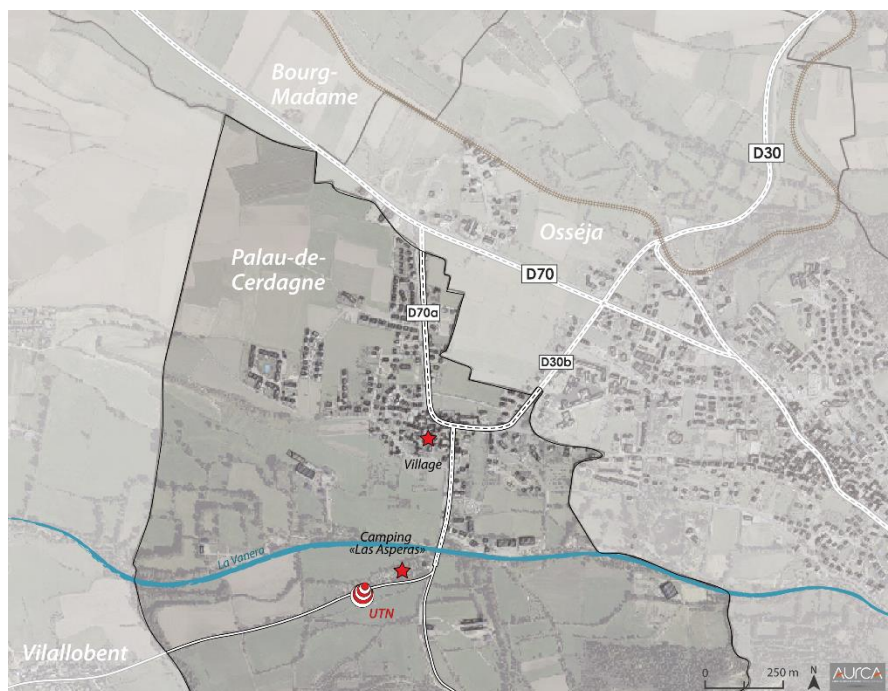


Figure 13 : Localisation de l'UTN « Las Asperas » sur la commune de Palau de Cerdagne



Figure 14 : Vue depuis le camping existant « Las Asperas » (www.toocamp.com)



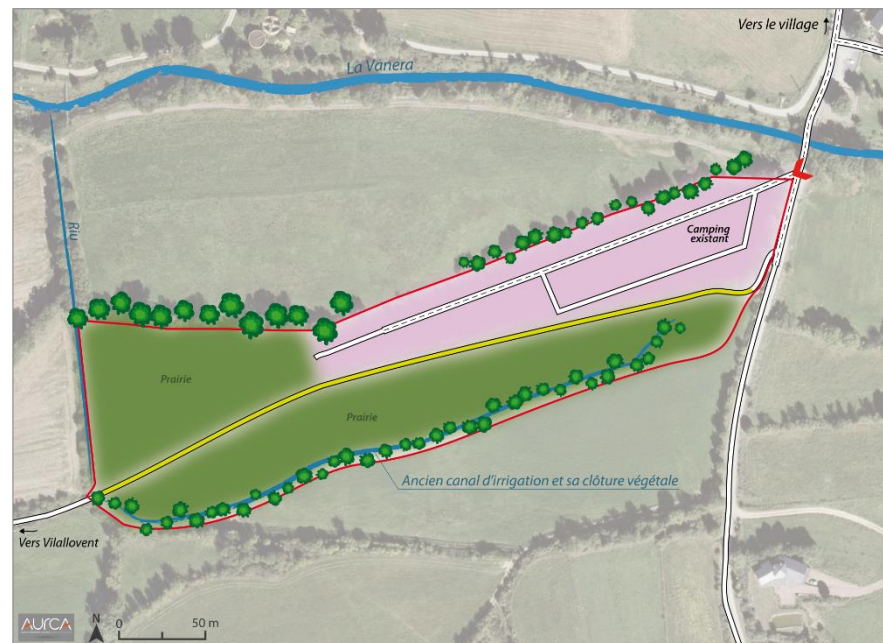
Figure 15 : Vue en direction du camping « Las Asperas » (www.toocamp.com)

1.4.2 État des lieux

Le camping « Las Asperas », homologué 3 étoiles et ouvert à l'année, offre à ses vacanciers des mobil-homes, conçus et équipés pour une utilisation en montagne en toute saison ainsi que plusieurs emplacements libres de camping et caravanning.

Les nouveaux sanitaires, chauffés, sont alimentés par l'énergie solaire.

Concernant les équipements du camping, celui-ci dispose de tables de ping-pong, de billards, de jeux d'enfants, d'un boulodrome et propose différentes animations.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre d'OAP
-  Camping existant
-  Prairies

PAYSAGE

-  Clotûre végétale du canal à préserver
-  Ancien canal d'irrigation à remettre en état

ACCÈS ET DESSERTES

-  Voies existantes
-  Accès à la zone existant
-  Chemin à dévier

Figure 16 : État des lieux de l'UTN « Las Asperas »

1.4.3 Nature

L'extension du camping, prévoit à terme :

- La création de 35 chalets permanents ;
- La délimitation de 40 emplacements supplémentaires,
- La création d'un complexe de loisirs comprenant un espace restauration, d'une salle de réunion, une aire de jeux aquatique, des terrains multisports et un espace de détente ;
- La création d'une aire de retournement et de stationnements de véhicules ;
- La création d'un logement de garde ;
- La création d'un bâtiment à usage multiple (local vélos, garage et stockage de petit matériel, buanderie, etc.).

L'installation des nouveaux chalets permettra de diversifier l'offre d'hébergements touristiques et de conforter sa démarche d'ouverture en toute saison par le biais d'équipements adaptés.

Par ailleurs, un deuxième accès sera créé qui permettra l'entrée dans le camping. Les voies internes seront prolongées pour la desserte des futurs aménagements. Une aire de retournement et de stationnement de 14 véhicules s'ajoutera au réseau viaire.

Également, afin d'assurer une intégration paysagère qualitative du projet dans son environnement, il sera préconisé de préserver et de renforcer les clôtures végétales au Nord et au Sud du périmètre de l'OAP. L'ancien canal d'irrigation devra aussi faire l'objet d'une remise en état.

Le projet d'extension est classé en zones UL et 1AUL et sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'eau usées, comme l'est actuellement le camping existant.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre d'OAP
-  Accès
-  Voies existantes
-  Camping existant

ACCÈS ET DESSERTES

-  Voies à créer (tracés indicatifs)

PROGRAMMATION

-  Extension du camping
-  Espace de stationnements à créer
-  Équipements (espaces aquatique et terrains de sports) à créer

PAYSAGE

-  Cloture végétale du canal à renforcer
-  Ancien canal d'irrigation à remettre en état

Figure 17 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN « Las Asperas »



1.4.4 Capacité d'accueil et d'équipement

L'ensemble des équipements projetés occuperont une superficie de plancher moyenne de :

- 1750 m² pour la partie concernant les hébergements touristiques, soit environ 50 m² par chalet ;
- 320 m² à vocation de loisir ;
- 80 m² destinés au logement de garde ;
- 120 m² destinés au bâtiment multi-usages.

En estimant une capacité de 4 personnes en moyenne par hébergement touristique, et 3 personnes par emplacement, les 35 chalets représenteront une **capacité d'accueil supplémentaire de 140 personnes** et les 40 emplacements représenteront une **capacité d'accueil supplémentaire de 120 personnes**

Sachant que le camping actuel compte une capacité de 201 personnes, il sera en mesure **d'accueillir à terme 461 personnes**.

1.5 L'UTN LOCALE DE PORTA

1.5.1 Localisation

Situé sur la zone frontalière franco-andorrane, le périmètre de l'OAP « Porte de France » marque l'entrée de la commune de Porta depuis le Pas de la Case.



Figure 18 : Localisation de l'UTN « Porte de France » sur la commune de Porta



Figure 19 : Vue du terrain de l'UTN « Porte de France »



Figure 20 : Vue des bâtiments existants sur les terrains limitrophes

1.5.2 État des lieux

La zone de projet est très proche des premiers immeubles commerciaux du Pas de la Case, en rive droite de l'Ariège et s'étend sur des landes, composées de formations herbeuses pâturées par des bovins en période estivale et parsemées de rochers.

L'accès et une bonne partie de la zone sont en terre battue, utilisés pour le stationnement anarchique des nombreux véhicules, largement piétinés par les touristes et souvent jonchés de débris, montrant une piètre qualité des espaces d'entrée dans le territoire.



Figure 21 : Accès actuel au secteur Porte de France

L'ensemble du secteur a fait l'objet d'une étude naturaliste précise afin de vérifier la faisabilité du projet au regard des sensibilités environnementales.

Le périmètre du projet immobilier a été défini de façon à éviter les secteurs présentant les enjeux environnementaux les plus forts à savoir, les zones humides par exemple. Cela explique cette forme étrange et la localisation « déconnectée » par rapport aux bâtiments du Pas de La Case.

Le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement collectif est prévu puisque des réseaux ont été réalisés à proximité et sont en attente au niveau de la route d'accès (cf. : Annexes Sanitaires).



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre d'OAP
- Voies existantes
- Limite communale

Figure 22 : État des lieux de l'UTN "Porte de France"

1.5.3 Nature

Le projet immobilier à vocation touristique prévoit, à terme :

- Deux bâtiments recevant 74 logements du 1 au T4, gérés ou individuels ainsi qu'un parking de 87 places (bâtiment A) ;
- Un ensemble de 5 bâtiments recevant 57 logements, 85 chambres d'hôtel classé 4 étoiles, un espace de détente de type SPA et de 124 places de parking (bâtiments B et C) ;
- 5 chalets comportant chacun deux logements ainsi que 20 places de parkings (maisons D).

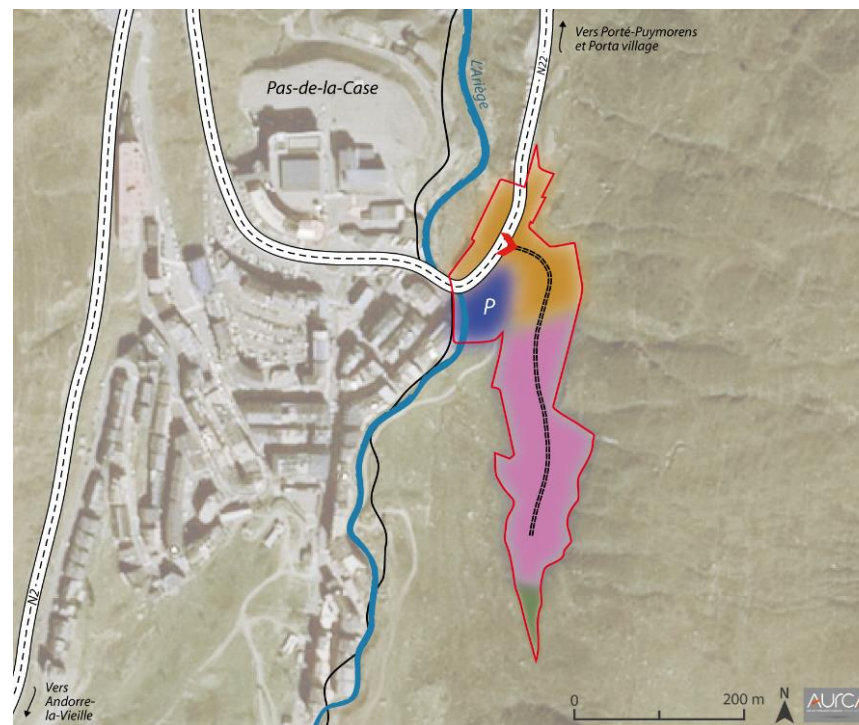
In fine, le projet d'hébergement de touristique se composera de 141 logements, 85 chambres d'hôtels 4 étoiles ainsi que 231 places de parkings pour une **surface de plancher totale d'environ 11924 m²**.

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP permettra également, à travers une zone à vocation mixte, l'accueil de commerces, services, équipements publics et logements permanents à destination des habitants susceptibles de travailler dans les structures du pôle touristique adjacent.

L'accès à l'ensemble du projet s'effectuera depuis la route nationale 22, à laquelle la future voirie, interne à l'opération, se connectera afin de permettre la desserte des différents bâtiments.

Afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible et la prise en compte de la topographie, le règlement applicable définira une hauteur limitée permettant l'insertion du projet dans la pente sans dépasser les crêtes montagnardes alentours.

De plus, dans l'objectif de réduire l'impact visuel et de limiter l'imperméabilité des sols, l'ensemble des parkings seront intérieurs, ce qui permettra de limiter les besoins en déneigement en hiver. La rive Ouest de l'Ariège sera également aménagée de zones boisées d'arbres locaux afin d'accompagner le départ de la piste de haute randonnée.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre d'OAP
- Voies existantes
- Limite communale

ACCÈS, DESSERTES ET STATIONNEMENTS

- Voie à créer (tracé indicatif)
- Accès unique existant
- P Parking à aménager (emplacement potentiel)

PROGRAMMATION

- Pôle d'hébergements touristiques à créer
- Zone mixte (habitats et commerces)

Figure 23 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN « Porte de France »

1.5.4 Capacité d'accueil et d'équipement

En termes de capacité d'accueil, les constructions projetées prévoient :

- 74 logements pour le bâtiment A ;
- 57 logements et 85 chambres d'hôtel pour les bâtiments B et C ;
- 10 logements pour les maisons D.

L'activité commerciale qui pourra être implantée dans ce secteur sera liée à l'activité hôtelière et sera étudiée afin de ne pas entrer en concurrence avec les commerces du Pas de la Case. Sont également envisagés de la restauration, un spa, une laverie, et pourquoi pas une boutique de location d'équipement de ski compte tenu de la proximité de la station andorrane.

Spa et restauration pourront être diversement proportionnés en fonction de l'offre hôtelière.

Ainsi, en estimant une capacité de 4 personnes en moyenne par logement et 2 personnes par chambre d'hôtel, cette UTN offrira une **capacité d'accueil de 564 personnes en appartements et 170 personnes en hôtellerie.**

Il faut noter également que ce projet devrait générer environ 40 emplois directs et un nombre d'emplois indirects plus difficile à quantifier de l'ordre d'une trentaine environ.

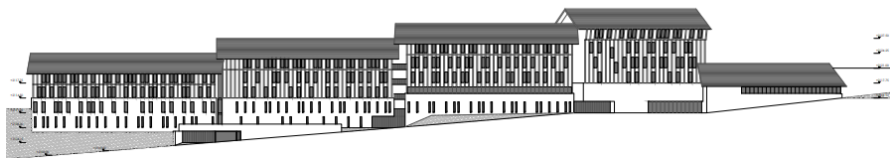


Figure 24 : Intégration et élévation des bâtiments

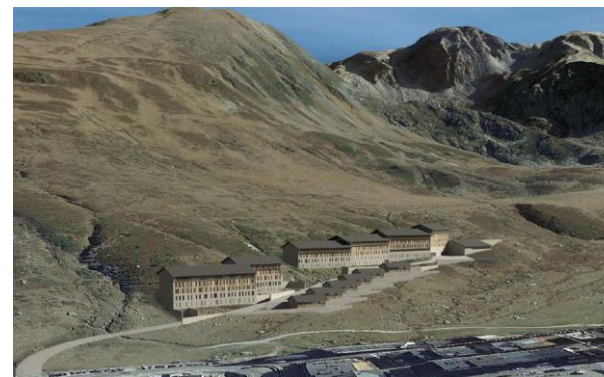


Figure 25 : Simulation de l'insertion du projet de l'UTN dans le site

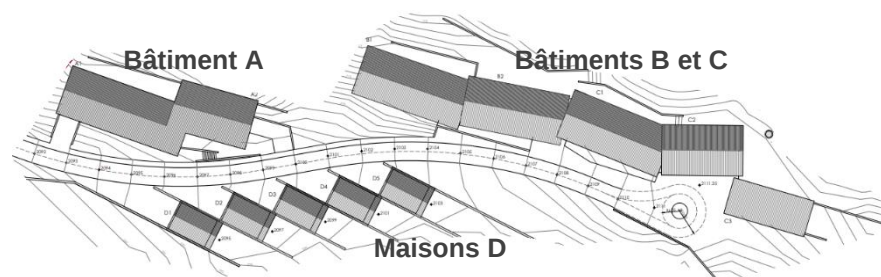


Figure 26 : Localisation indicative des bâtiments du pôle touristique

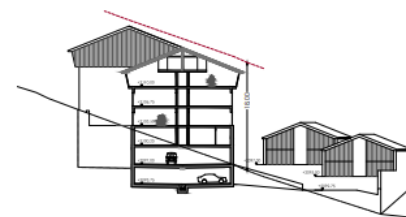


Figure 27 : Exemple d'intégration des bâtiments dans la pente
(Source projet « Porte de France »)

1.6 L'UTN LOCALE DE TARGASONNE

1.6.1 Localisation

Le périmètre de l'OAP du camping de « La Griole » est localisé à l'Ouest du territoire communal. L'extension projetée prendra place sur des terrains actuellement occupés par des prairies pour une superficie de 0,57 ha et une superficie totale dédiée au camping de 2,21 ha.



Figure 28 : Localisation de l'UTN « La Griole » sur la commune de Targassonne



Figure 29 : Vue aérienne du camping (www.lagriole.com)



Figure 30 : Vue du camping (www.lagriole.com)

1.6.2 État des lieux

Ouvert à l'année, été comme hiver, le camping « La Griole » classé 2 étoiles, dispose de 54 emplacements de caravanning et de mobil-home.

Par ailleurs, le camping propose également différentes activités et équipements comme la slackline ou une aire de jeux pour enfants.

De plus, il a l'avantage d'être situé à proximité du chaos de Targasonne, site d'escalade incontournable de Cerdagne ainsi que de plusieurs chemins de randonnées et de lieux de départ de parapente.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre d'OAP
-  Camping existant
-  Prairies
-  Zone boisée rocheuse

ACCÈS ET DESSERTES

-  Accès existant
-  Voies existantes

PAYSAGE

-  Haie bocagère à préserver

Figure 31 : Etat des lieux de l'UTN « la Griole »

1.6.3 Nature

À terme, l'extension du camping prévoit :

- La création de 9 emplacement HLL ;
- La création de 23 emplacements pour accueillir des tentes, caravanes et campings cars ;
- La réalisation d'un terrain de jeux ;
- La réalisation d'un boudrome ;
- La mise en place d'un barbecue collectif.

Afin de permettre l'accessibilité de la nouvelle zone du camping et des équipements projetés, les voies à créer s'appuieront sur celles existantes. Néanmoins, l'accès au camping depuis la route départementale restera échangé puisque suffisamment dimensionné pour permettre l'accueil de nouveaux touristes ainsi que des flux légèrement plus important mais qui resteront ponctuels.

Notons par ailleurs que l'extension est classée en zone 1AUL et devra être raccordée aux réseaux d'eau potable et d'eau usée, comme tel est le cas de la partie existante.

De plus, afin de minimiser l'impact du projet sur les paysages alentours, les haies bocagères présentes sur le flanc Est devront être maintenues.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre d'OAP
-  Accès existant
-  Voies existantes
-  Camping existant
-  Zone boisée rocheuse

PROGRAMMATION

-  Extension du camping
-  Aire de jeux et de grillades potentielle

ACCÈS ET DESSERTES

-  Voies à créer (tracés indicatifs)

PAYSAGE

-  Haie bocagère à préserver

Figure 32 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN « la Griole »



1.6.4 Capacité d'accueil et d'équipement

Les données sur la capacité d'accueil et celles concernant les surfaces de plancher sont issues d'estimations basées sur :

- La superficie moyenne d'un HLL (25 m²) ;
- Le nombre moyen de personnes par hébergements (4 personne).

Ainsi, la création de 9 emplacements HLL suppose une superficie de plancher globale de 225 m² et l'accueil potentiel de 36 personnes supplémentaires, auxquels s'ajoutent les 92 personnes des emplacements caravanings qui seront également créés.

À terme, la **capacité d'accueil du camping sera augmentée de 128 individus** portant la **capacité globale à environ 344 vacanciers**.



2 L'OAP « ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL »

2.1 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

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. (Article L151-6 du Code de l'Urbanisme).

Le PLUi de la Communauté de Communes Pyrénées Cerdagne ayant les effets d'un SCOT, ses orientations d'aménagement et de programmation doivent donc intégrer les dispositions que doit normalement comprendre le document d'orientations et d'objectifs (DOO) d'un SCOT. En conséquence, l'OAP « commerce » du PLUi doit **préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, définir les localisations préférentielles des commerces et déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.**

Article L141-16 du Code de l'Urbanisme : « *Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.*

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

Article L141-17 du Code de l'Urbanisme : « *Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.*

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.



Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés... »

2.2 CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP

Les présentes dispositions s'appliquent aux **nouvelles constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » mentionnées à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.**

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Il faut noter que le PLUi identifie sur les communes de Bourg-Madame, Latour de Carol, et Osséja, 3 secteurs protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* » où les changements de destination des locaux relevant de la sous-destination artisanat et commerces de détails vers la destination habitation sont interdits.

2.3 DÉFINITIONS PROPRES AU PLUI PYRÉNÉES-CERDAGNE

Centralité urbaine :

La centralité urbaine est définie, non par sa localisation géographique, mais par ses fonctionnalités, son contenu (administratif, commercial, culturel, économique, financier, etc.) et sa capacité à proposer des biens et services à la population.

Commerce :

Toute activité de vente de biens ou de services à des particuliers, générant des flux de véhicules individuels ou de transport en commun, que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les restaurants qui relèvent d'une autre sous-destination du Code de l'urbanisme.



Équipement commercial d'importance :

Sont considérés dans le cadre du PLUI valant SCOT de Pyrénées-Cerdagne comme des équipements commerciaux d'importance, les commerces développant plus de 300 m² de surface de vente, correspondant aux GMS (Grandes et Moyennes Surfaces).

Localisation préférentielle des commerces :

Cela ne constitue pas une localisation exclusive mais une localisation qui doit être étudiée en priorité par chaque porteur de projet commercial. Celui-ci devra justifier auprès de la communauté de communes pourquoi son projet ne peut pas s'implanter selon les orientations définies dans la présente OAP.

2.4 LES ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

Le PLUi, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition d'encourager le confortement de l'offre commerciale et de maintenir un potentiel d'accueil de qualité pour les activités économiques.

Ainsi, en matière de commerces et d'artisanat, les orientations générales débattues par les élus visent particulièrement à :

- S'engager dans la préservation et la valorisation des rues et des places commerçantes en identifiant dans certains villages des linéaires commerciaux à préserver,
- Renforcer le tissu économique existant et permettre de nouvelles implantations,
- Poursuivre l'aménagement qualitatif des zones d'activités économiques,
- Améliorer la desserte des zones d'activités,
- Mutualiser le stationnement,
- Permettre la mixité des fonctions dans les zones d'urbanisation,
- Adapter les règles d'urbanisme pour renforcer les équipements commerciaux existants et permettre de nouvelles implantations,
- Améliorer de manière générale la qualité des espaces publics au sein des villages, gage d'attractivité.

2.5 LA LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES COMMERCES

2.5.1 Au sein des linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

L'objectif du projet de territoire est de protéger et développer la diversité commerciale notamment en direction du commerce de détail et de proximité, mais également de renforcer les centralités urbaines comme lieu de cohésion sociale et d'animation.

Ainsi, pour y répondre, l'ambition du PLUi est de protéger les linéaires commerciaux localisés dans certaines centralités urbaines, le long de rues principales ou bien autour de places et de placettes. Les activités commerciales devront préférentiellement s'implanter au sein de ces secteurs, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Tout type d'établissement commercial ou artisanal pourra être y développé (hormis les commerces d'importance comme définis au chapitre 2-2), sous réserve que l'activité soit compatible avec la destination principale de la zone.

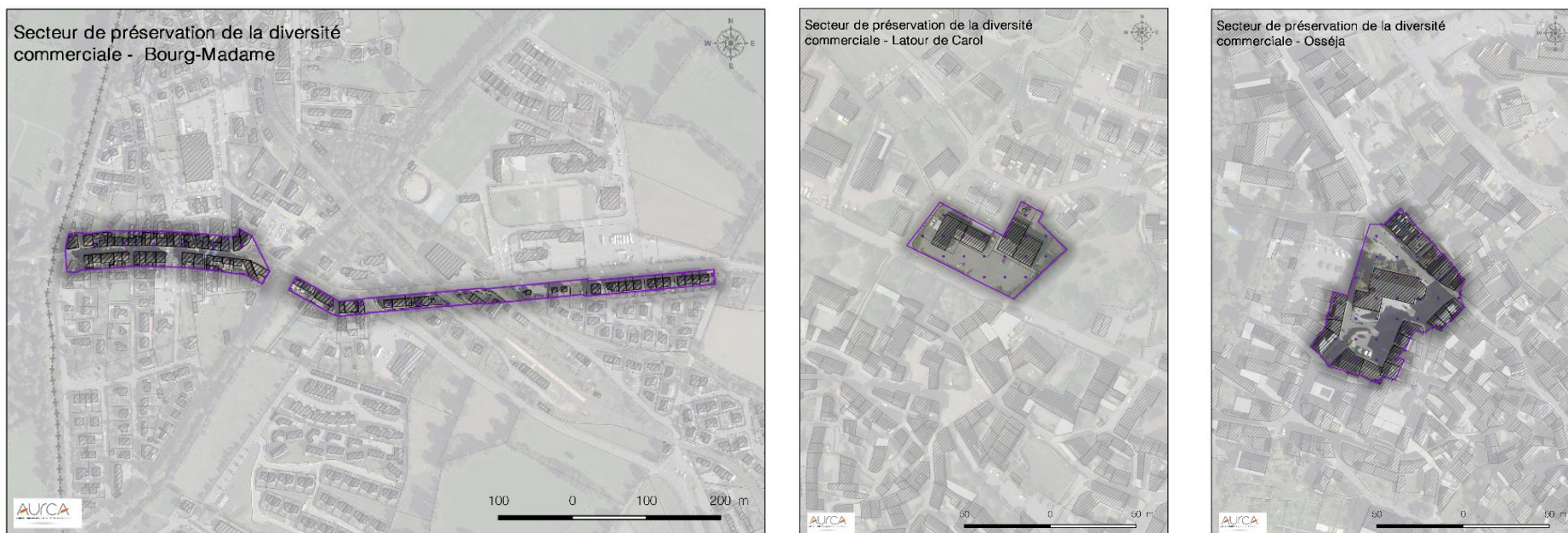


Figure 33 : Localisation préférentielle des commerces au sein des linéaires commerciaux de Bourgs-Madame, Latour-de-Carol et Osséja



2.5.2 Dans les centralités urbaines

L'objectif du PLUi est de permettre la mixité des fonctions dans les zones UA et UB dans une logique de synergie et d'animation. En effet, le fait de renforcer l'offre existante en matière de commerces en un même lieu pourra accroître les flux de clientèle et ainsi conforter l'existant en lui assurant une certaine pérennité.

Pour ce faire, la diversité des activités commerciales (commerces de proximité, offre spécialisée, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services) sera encouragée afin de proposer une offre variée capable de répondre aux besoins de la population locale et touristique, notamment à destination des personnes non motorisées, et de limiter les déplacements des ménages. Cela permettra également de renforcer l'animation et la fréquentation des centralités urbaines, d'autant plus si une stratégie similaire est mise en place pour favoriser le regroupement des services et des équipements.

Ainsi, les centralités urbaines devront accueillir préférentiellement des commerces d'achats quotidiens (boulangerie, boucherie, épicerie, presse...) ou occasionnels (équipement de la personne, bricolage, animalerie, petit équipement de la maison...). Les commerces d'achats exceptionnels (électroménager, mobilier...) pourront également s'y développer sous réserve qu'ils soient compatibles avec la configuration de la centralité et sa vocation résidentielle, et qu'ils n'engendrent pas de nuisances et de flux excessifs et qu'ils n'entrent pas dans le cadre des commerces d'importance définis au chapitre suivant.

Les villages dépourvus d'activités commerciales pourront néanmoins accueillir des commerces pour leur permettre d'offrir à leurs habitants une offre de proximité.

Pour préserver les commerces et services de base ainsi que la vitalité des petites communes, la poly activité des commerces sera favorisée par la création de points multiservices. En proposant, en plus de son activité principale (alimentaire), des services divers (journaux, photocopies, relais poste, gaz, tabac, livraisons, point relais, retrait d'espèces...), le commerce multiservices peut conforter sa viabilité et accroître sa rentabilité économique. Ces multiservices, appréciés de la population et des touristes grâce à leur offre variée, constituent également un vecteur de lien social. La Communauté de Communes et les municipalités pourront, en fonction des opportunités, encourager ce type de commerces en mettant par exemple à disposition des locaux à prix avantageux et ainsi apporter une réponse au maintien du commerce et des services en milieu rural et montagnard.

Alternative aux commerces sédentaires, les marchés de plein-vent seront confortés, tout comme les commerces itinérants. Outre leur fonction alimentaire, ils constituent un véritable lien social et un lieu d'animation des villages. Les initiatives locales visant à favoriser les circuits courts sont également encouragées. Bénéficiant à la fois aux populations permanentes et aux visiteurs, les surfaces commerciales offrant des produits locaux sont à promouvoir y compris directement chez le producteur. À ce titre, la coopérative Cimelait et sa boutique « Ha la Laiterie » implantée à Err, offre déjà un espace de vente aux producteurs locaux et un panel de produits intéressant en matière de produits laitiers mais aussi de fruits, légumes, viande, conserves, vins...

Les distributeurs automatiques peuvent également pallier au manque de commerçants dans certains villages et/ou répondre à l'incompatibilité des horaires d'ouverture des commerces avec l'emploi du temps des actifs comme c'est déjà le cas sur certaines communes du territoire avec des distributeurs de pain.

En matière d'insertion paysagère, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et à l'insertion des enseignes. Les façades devront s'harmoniser avec l'aspect patrimonial du site et respecter le règlement du PLUi. Les enseignes devront être apposées sur la devanture commerciale et s'accorder avec l'aspect général du bâtiment et de son environnement.

L'accessibilité et le stationnement devront être calibrés en fonction de l'activité commerciale. Le stationnement pourra être mutualisé avec des espaces de stationnement généralement voué à la destination habitation. Des aménagements sécurisés et dédiés aux modes doux devront être prévus pour faciliter l'accessibilité des commerces et réduire les déplacements, notamment motorisés.

En complément, les communes participeront activement au maintien des commerces en soignant les lieux de centralité (aménagement qualitatif des espaces publics, développement de l'accessibilité piétonne, organisation du stationnement...).



Figure 34 : Localisation préférentielle des commerces au sein des centralités urbaines d'Angoustrine et Bourgs-Madame

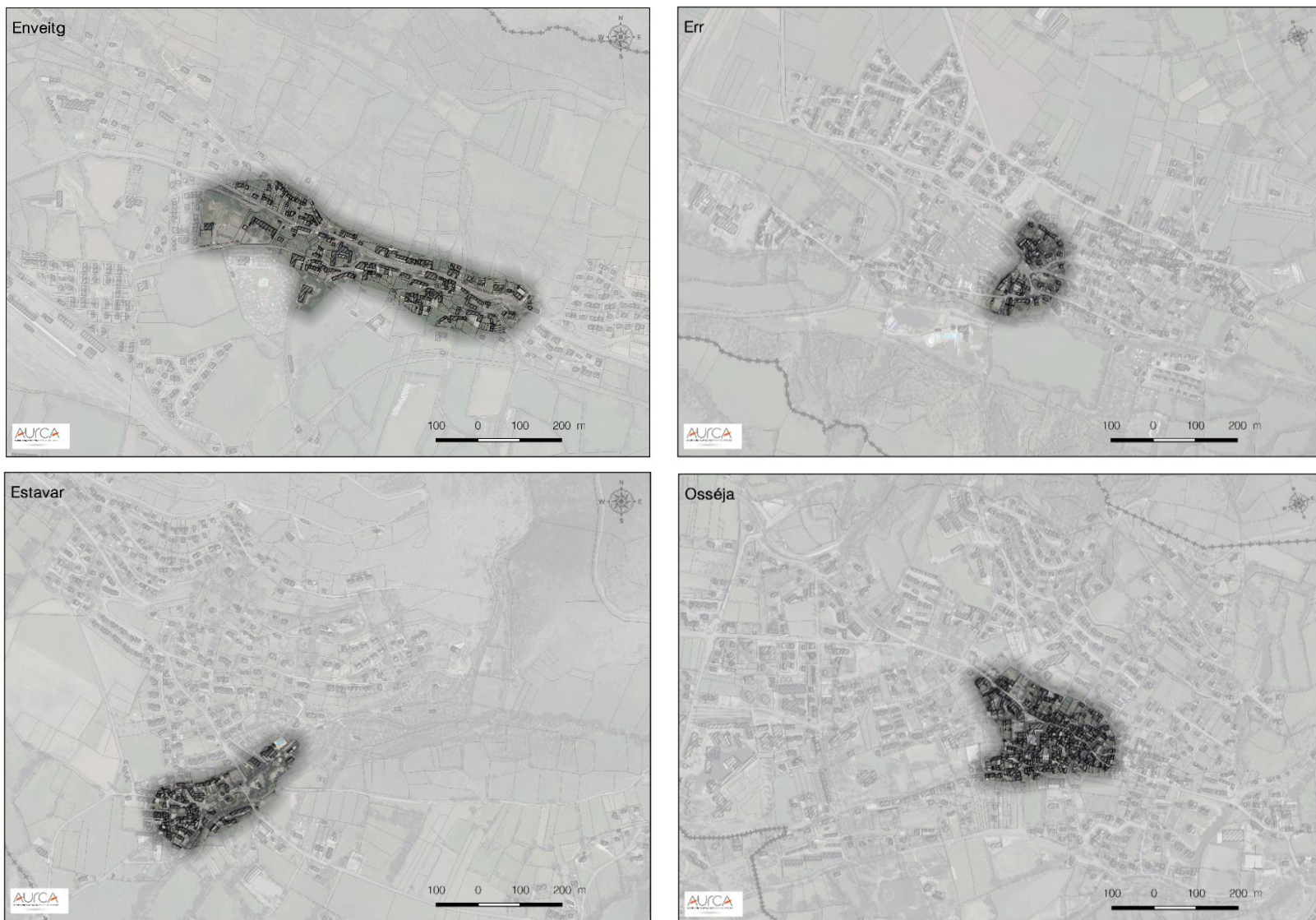


Figure 35 : Localisation préférentielle des commerces au sein des centralités urbaines d'Enveitg, Err, Estavar et Osséja

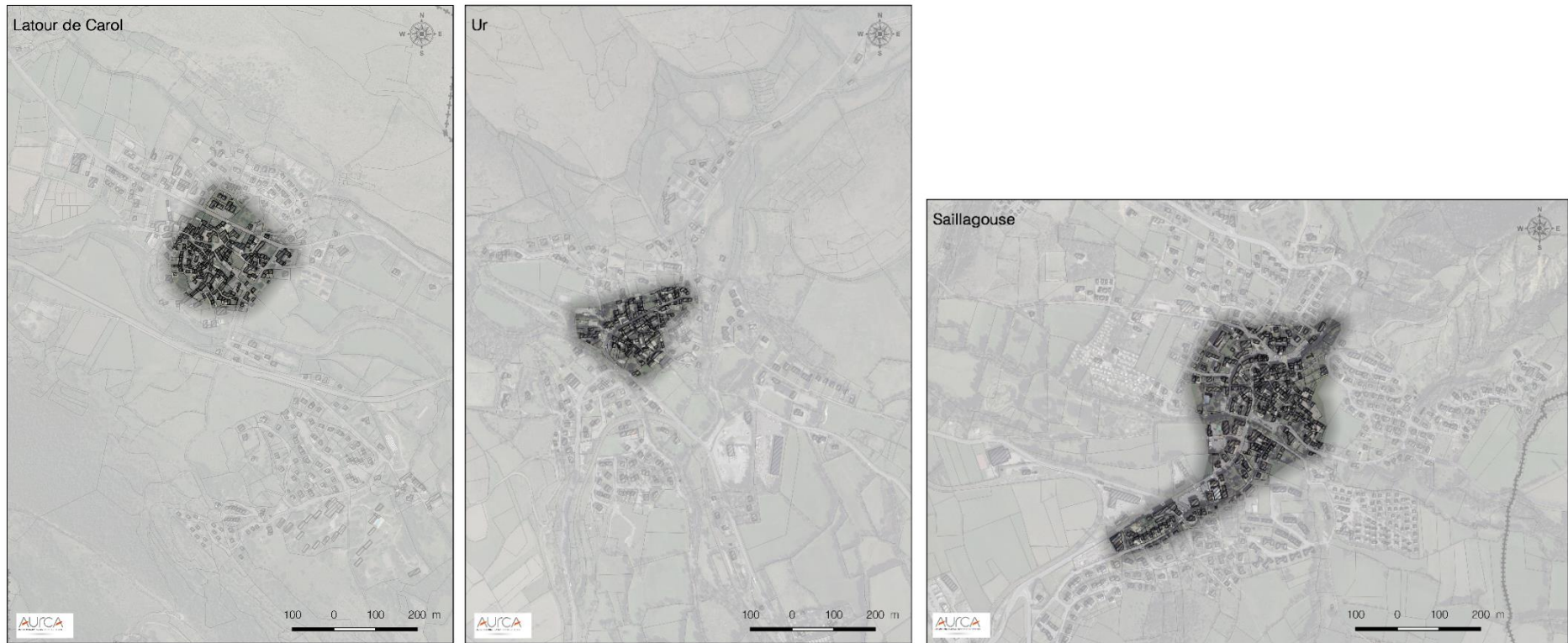


Figure 36 : Localisation préférentielle des commerces au sein des centralités urbaines de Latour-de-Carol, Ur et Saillagouse



2.6 LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX D'IMPORTANCE

Ainsi, les activités artisanales et commerciales d'importance se localiseront préférentiellement dans les zones d'activités communautaires, notamment celles proposant une offre d'achats exceptionnels (électroménager, mobilier...) pour lesquelles l'usage de l'automobile est indispensable et qui nécessitent une logistique et des flux de livraison qui ne sont pas toujours compatibles avec la configuration des centralités urbaines.

Il s'agit des zones d'activités d'Égat, du Sègre (actuelle et extension), de la Vanéra, de la zone commerciale des Arses et de la gare internationale de Latour de Carol-Enveitg.

Cependant, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant vers les sous-destinations artisanat et commerce de détail, une dérogation de localisation pourra être accordée et la surface de vente maximale ne sera pas limitée dans le but de réinvestir les locaux vacants.

Le développement commercial dans les zones d'activités économiques communautaires, porté par l'implantation de locomotive commerciale, permettra de limiter la dépendance aux territoires voisins, en particulier aux communes espagnoles limitrophes, mais également les déplacements automobiles des ménages. Tout type d'offre ou de format pourra s'y développer mais une complémentarité et non une concurrence avec les commerces des centralités urbaines est à rechercher.

Outre un objectif d'attractivité, l'aménagement des zones d'activités doit concourir à l'amélioration de la qualité paysagère du territoire et des entrées de ville, en particulier du fait de leur visibilité depuis les principaux axes routiers ou ferroviaires. Ainsi, l'architecture des bâtiments devra s'inspirer de l'identité locale et être harmonisée au sein de la zone (matériaux, façade, intégration des enseignes...). Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des espaces libres de construction, notamment ceux à proximité de la ligne ferroviaire du petit Train Jaune : plantation des espaces de stationnement, dissimulation des zones de stockage, traitement paysager des franges urbaines, signalétique commune et intégrée, noues paysagères, espaces libres préférentiellement paysagés ou laissés en pleine terre...

Les implantations commerciales devront concourir à une économie de foncier. Cela passe par la mobilisation des surfaces vacantes et par le comblement des dents creuses, lorsque les caractéristiques techniques du projet le permettent. La mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs équipements commerciaux est également une alternative à rechercher en matière d'économie d'espace.

Les préoccupations environnementales et énergétiques doivent également concerner les projets d'aménagement commercial. Il est possible d'y répondre par la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture pour une utilisation ultérieure, par la performance du bâtiment et de ses installations (HQE/BBC/BEPOS, rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement, vitrine réfrigérée dans les commerces alimentaires...), par l'installation de panneaux photovoltaïques, par une gestion économe de l'éclairage (privilégier l'éclairage extérieur, extinction des éclairages la nuit...).

Une cohérence en matière d'accessibilité et de desserte interne à la zone devra être démontrée et une attention particulière sera portée aux liaisons douces, que ce soit au sein de la zone (cheminement piéton sécurisé) ou en direction du bourg et des quartiers d'habitat environnants le cas échéant.



Figure 37 : La zone d'activités d'Égat et son extension et la zone d'activités du Sègre et son extension



Figure 38 : La zone d'activités de la Vanéra et son extension et la zone commerciale des Arses



Figure 39 : La Gare internationale

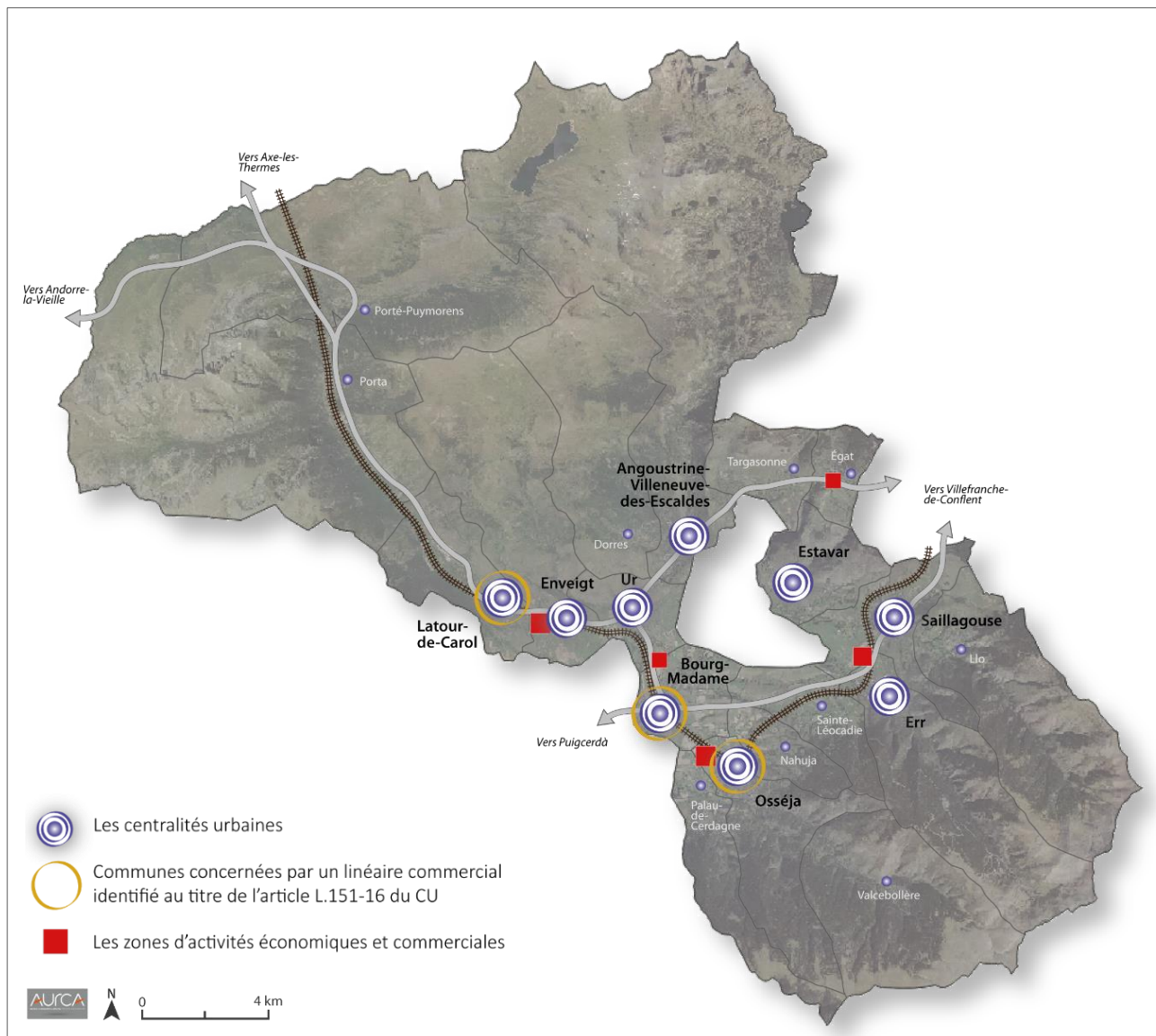


Figure 40 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'OAP équipement commercial et artisanal



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : La localisation des Unités Touristiques Nouvelles sur la CdC Pyrénées-Cerdagne	8
Figure 2 : Localisation de l'UTN « Puigmal » sur la commune d'Err.....	9
Figure 3 : Le secteur de Cotzé.....	9
Figure 4 : le départ des pistes "la Combe des Rameaux"	9
Figure 5 : Les constructions existantes et projetées sur le site du Puigmal.....	10
Figure 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'Unité Touristique Nouvelle « Puigmal » sur la commune d'Err.....	13
Figure 7 : Exemples d'hébergements insolites.....	13
Figure 8 : l'UTN « El Pailles » sur la commune d'Osséja.....	15
Figure 9 : La face sud-est du PRL.....	15
Figure 10 : La face nord du camping	15
Figure 11 : État des lieux du secteur de l'UTN "El Paillès"	16
Figure 12 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN "El Paillès"	17
Figure 13 : Localisation de l'UTN « Las Asperas » sur la commune de Palau de Cerdagne.....	19
Figure 14 : Vue depuis le camping existant « Las Asperas » (www.toocamp.com)	19
Figure 15 : Vue en direction du camping « Las Asperas »	19
Figure 16 : Etat des lieux de l'UTN « Las Asperas »	20
Figure 17 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN « Las Asperas »	21
Figure 18 : Localisation de l'UTN « Porte de France » sur la commune de Porta.....	23
Figure 19 : Vue du terrain de l'UTN « Porte de France »	23
Figure 20 : Vue des bâtiments existants sur les terrains limitrophes	23
Figure 21 : Accès actuel au secteur Porte de France	24
Figure 22 : État des lieux de l'UTN "Porte de France"	24
Figure 23 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN « Porte de France »	25
Figure 24 : Intégration et élévation des bâtiments	26
Figure 25 : Simulation de l'insertion du projet de l'UTN dans le site.....	26
Figure 26 : Localisation indicative des bâtiments du pôle touristique	26
Figure 27 : Exemple d'intégration des bâtiments dans la pente	26
Figure 28 : Localisation de l'UTN « La Griole » sur la commune de Targasonne.....	27
Figure 29 : Vue aérienne du camping (www.lagriole.com)	27
Figure 30 : Vue du camping (www.lagriole.com)	27
Figure 31 : Etat des lieux de l'UTN « la Griole »	28
Figure 32 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'UTN « la Griole »	29



Figure 33 : Localisation préférentielle des commerces au sein des linéaires commerciaux de Bourgs-Madame, Latour-de-Carol et Osséja	34
Figure 34 : Localisation préférentielle des commerces au sein des centralités urbaines d'Angoustrine et Bourgs-Madame.....	36
Figure 35 : Localisation préférentielle des commerces au sein des centralités urbaines d'Enveitg, Err, Estavar et Osséja	37
Figure 36 : Localisation préférentielle des commerces au sein des centralités urbaines de Latour-de-Carol, Ur et Saillagouse	38
Figure 37 : La zone d'activités d'Égat et son extension et la zone d'activités du Sègre et son extension	40
Figure 38 : La zone d'activités de la Vanéra et son extension et la zone commerciale des Arses	41
Figure 39 : La Gare internationale	42
Figure 40 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'OAP équipement commercial et artisanal	43





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
Tous droits réservés.