

# SCoT de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes



DOO DP MEC n°1

Ayguatébia-Talau  
Bolquère  
Caudiès-de-Conflent  
Eyne  
Fontrabieuse - Espousouille  
Font-Romeu-Odeillo-Via  
Formiguères  
La Cabanasse  
La Llagonne  
Les Angles  
Matemale  
Mont-Louis  
Planès  
Puyvalador - Rieutort  
Railleu  
Réal - Odeillo  
Saint-Pierre-dels-Forcats  
Sansa  
Sauto

Arrêté le :	17.06.2019
Approuvé le :	09.03.2020
DP MEC n°1 approuvée le :	02.02.2026

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Pyrénées  
Catalanes**

Maîtrise **d'ouvrage** :

Communauté de communes des Pyrénées Catalanes  
Col de La Quillane, 66210 La Llagonne

Maîtrise **d'oeuvre** :

Agence Folléa-Gautier, paysagistes urbanistes  
dirigée par Bertrand Folléa et Claire Gautier  
100 avenue Henri Ginoux 92 120 Montrouge  
Tél : 01 47 35 71 33 fax : 01 47 35 61 16  
Email : [agence@follea-gautier.com](mailto:agence@follea-gautier.com)

TRANS-FAIRE, agence environnement  
3, passage Boutet 94110 Arcueil  
tel : 01 45 36 15 00, fax : 01 47 40 11 01,  
[contact@trans-faire.net](mailto:contact@trans-faire.net)

Jean Marieu, urbaniste qualifié OPQU  
46, avenue Victor Hugo 33120 Arcachon  
Tél. : 05 56 83 60 27  
[Jean.marieu@wanadoo.fr](mailto:Jean.marieu@wanadoo.fr)

Nicolas MUGNIER, urbaniste  
136 avenue Alsace  
Lorraine, 33200 Bordeaux,  
Email : [nicolasmugnier@yahoo.fr](mailto:nicolasmugnier@yahoo.fr)

Société LMA, architecte du patrimoine  
13 rue Chappe 75018 PARIS  
[lauremarieu.lma@gmail.com](mailto:lauremarieu.lma@gmail.com)

PLACE groupereflex, urbaniste géographe  
Bâtiment 19  
Rue des Terres Neuves  
33130 Bègles  
[place@place-reflex.org](mailto:place@place-reflex.org)  
Tél. : 05.56.31.29.28

SELARL BOISSY Avocats  
74, rue Georges Bonnac, BP 50037,  
33007 BORDEAUX CEDEX  
[secretariat@boissyavocats.com](mailto:secretariat@boissyavocats.com)  
Tél : 05.33.89.19.00 ; Fax : 05.56.11.01.34

Endless Projects, Agence de production  
audiovisuelle  
13, rue Chappe 75018 Paris  
[contact@endlessprojects.fr](mailto:contact@endlessprojects.fr)

Crédits des illustrations

En dehors de celles dûment référencées, les clichés, schémas, cartographies présents dans ce document ont été réalisés par les membres de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

# SCoT de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes

## DOCUMENT **D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS** (DOO)



# Sommaire

## Préambule 7

Un strict développement des ambitions du PADD	9
A I Les prescriptions	9
B I Les recommandations	10
Les champs <b>d'application</b> du DOO	11

## Axe 1 13

1.1. Révéler la montagne avant tout comme un espace de nature et de ressources	14
A I Préserver les sites naturels remarquables	14
B I Préserver la ressource en eau	25
C I Mettre en scène les vues sur les grands paysages	27
1.2. <b>Soutenir l'activité agricole et la sylviculture de montagne,</b> garantes des grands équilibre naturels	32
A I Pérenniser <b>l'activité</b> agricole et permettre le développement <b>d'un</b> projet agricole circulaire	32
B I Dynamiser la filière bois et ses débouchés	36
1.3. Reconnaître le patrimoine bâti comme bien commun et faire de Mont-Louis (UNESCO) le centre culturel névralgique du territoire	39
A I Mettre en valeur le patrimoine et améliorer <b>l'accueil</b> dans la ville de Mont-Louis (UNESCO)	39
B I Préserver <b>l'identité</b> des centres de villages anciens du territoire	42
C I Protéger et valoriser les éléments de patrimoine dans leur diversité	45

## Axe 2 49

2.1. Soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et diversifier <b>l'offre</b> touristique globale	50
A I Rénover, entretenir, restructurer et développer les équipements des stations de montagne	50
B I Poursuivre la diversification des activités hors ski alpin et des activités à <b>l'année</b>	53
2.2. Améliorer <b>l'accueil</b> des visiteurs	56
A I Favoriser un développement de qualité des hébergements touristiques et une gestion économe de <b>l'espace</b>	56
B I Permettre <b>l'évolution</b> et <b>l'adaptation</b> des campings et aires de camping-cars	60
C I Assurer le développement des refuges, accueils et restaurants <b>d'altitude</b> en discontinuité de <b>l'urbanisation</b> , pour une activité toutes saisons	61
D I Garantir le logement des saisonniers	62



2.3.	Accompagner les aménagements touristiques dans un souci de qualité	64
A I	Permettre le développement <b>d'activités</b> et <b>d'équipements</b> touristiques en montagne compatibles avec les enjeux de paysage, de biodiversité et de gestion des risques	64
B I	Poursuivre <b>l'aménagement</b> des bâtiments <b>d'altitude</b> (refuges, restaurants, salle hors-sac, etc.) dans un souci <b>d'harmonie</b> avec le milieu naturel et pastoral	66
C I	Mettre en valeur les fronts de neige, leur fonctionnement comme leur image en toute saison	66
D I	Ménager la qualité des sols dans les aménagements touristiques en montagne	67
2.4.	Les UTN structurantes	69
A I	Création <b>d'hébergements</b> et <b>d'équipements</b> touristiques de 13 500 m <sup>2</sup> environ (SDP) à Font-Romeu— « Projet <b>Cœur de Ville</b> »	69

## Axe 3

72

3.1.	Maîtriser les extensions urbaines en limitant <b>l'artificialisation</b> des surfaces agricoles et naturelles	74
A I	Mettre en <b>œuvre</b> un projet <b>d'envergure</b> pour la rénovation du parc de logements public et privé	74
B I	Limiter la consommation <b>d'espaces</b> par <b>l'urbanisation</b> pour le logement (permanent et secondaire)	77
C I	Polariser le développement sur <b>l'armature</b> territoriale et orienter les nouvelles opérations vers plus de compacité	82
3.2.	Offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents	84
A I	Équilibrer <b>l'offre</b> de logements à destination des habitants permanents par bassins de vie	84
B I	Développer une offre de logements abordables plus accessible aux populations locales	85
C I	Répondre aux besoins en logements sociaux et adaptés aux populations spécifiques	86
3.3.	Améliorer le cadre de vie des habitants	89
A I	Assurer un développement des villages respectueux de leur morphologie	89
B I	Développer des espaces de vie de qualité	92
C I	Structurer <b>l'offre d'équipements</b> en assurant une desserte de proximité et une équité entre les habitants	99
D I	Encourager le maintien des commerces et services de proximité	101
E I	Protéger les résidents actuels et futurs des risques et des nuisances	103
3.4.	Renforcer <b>l'attractivité</b> économique du territoire	110
A I	Renforcer <b>l'attractivité</b> du territoire sur son expertise Sport / Santé / Science	110
B I	Faciliter <b>l'implantation</b> de nouvelles entreprises	111
C I	Favoriser le développement des activités à distance et du télétravail à la montagne	117
3.5.	Optimiser <b>l'accessibilité</b> du territoire, les échanges et les dessertes en son sein	118

A I	Favoriser <b>l'accessibilité</b> du territoire par la route et les transports collectifs	118
B I	Mettre en place une mobilité <b>d'échanges</b> et de proximité économe et plus efficace	119

## Axe 4

122

4.1.	Identifier les sources <b>d'économies</b> possibles et accompagner leur mise en <b>œuvre</b>	123
A I	Préciser la connaissance des consommations énergétiques du territoire	123
B I	Promouvoir une organisation territoriale induisant un fonctionnement économe en énergie	125
C I	Définir un niveau <b>d'engagement</b> environnemental élevé pour les constructions neuves	127
D I	Engager des actions de réhabilitations/rénovations énergétique et thermique sur le bâti existant	130
E I	Optimiser les équipements consommateurs <b>d'énergie</b>	132
4.2.	Viser <b>l'équilibre</b> via un mix énergétique 100 % renouvelable	134
A I	Encadrer le développement des projets EnR&R	134
B I	Inciter le développement des EnR&R dans le respect de la protection des sites et des paysages	135
C I	Organiser et consolider la filière bois-énergie locale	138
4.3.	Structurer la filière et faire des énergies un vecteur de développement local	139
A I	Mettre en réseau les lieux de production et de consommation	139
B I	Faire de chaque filière énergétique un vecteur de développement local	140
4.4.	Se tourner vers une économie bas carbone	142
A I	Permettre <b>l'émergence</b> de nouvelles filières tournées vers le réemploi, les bioressources, <b>l'économie</b> circulaire	142
B I	Promouvoir une organisation territoriale et des exigences induisant une réduction de <b>l'empreinte</b> carbone	144
C I	« Séquestrer » le carbone : Assurer dans le temps la conservation et le renforcement des puits et des stocks de carbone du territoire	145
D I	Permettre <b>l'adaptation</b> du territoire face aux effets du changement climatique	146

## Cartographie du DOO

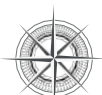
148

## Annexes

161

Articles du code de **l'Urbanisme** concernant le SCoT

# Préambule



Le Document **d’Orientation** et **d’Objectifs** (DOO) est composé du présent rapport et de la cartographie associée.

Le DOO constitue la partie opérationnelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes. Il **constitue à la fois le règlement du SCoT dont les prescriptions s’appliqueront** dans un rapport de compatibilité aux documents **d’urbanisme** locaux (PLU et cartes communales), et un cadre commun de référence, de méthodes **et d’actions permettant de concourir à la mise en œuvre des orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT, notamment à l’aide de recommandations**. Les prescriptions revêtent un caractère obligatoire, tandis que les recommandations sont de l’ordre du conseil.



# Un strict développement des ambitions du PADD

Le Document **d’Orientation** et **d’Objectifs** (DOO) **s’inscrit** dans le respect **des ambitions politiques du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Il reprend les quatre axes structurant le projet, et traduit, **pour chaque axe, les ambitions du PADD sous forme d’orientations, qui sont elles-mêmes subdivisées en objectifs.**

La mise en **œuvre** de chaque objectif est présentée sous la forme de Prescriptions – opposables – et de Recommandations.

## A | Les prescriptions

Les prescriptions **s’appliquent** aux documents de rang inférieur selon la hiérarchie des normes.

Les principaux documents de rang inférieur visés par le SCoT, via le DOO, sont les suivants (art. L142-1 CU) :

- Documents de planification territoriale et urbaine des communes **et de leurs groupements (les plans locaux d’urbanisme communaux et intercommunaux (PLU, PLUi), les cartes communales, les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)**. Ils sont mentionnés dans **le document sous l’expression générique « documents d’urbanisme locaux »**.,
- Documents de coordination et de programmation des politiques sectorielles (les programmes locaux de **l’habitat** (PLH, PLHi), les plans de déplacements urbains (PDU), les schémas de développement commercial).
- **Certaines opérations foncières et d’aménagement définie par décret en Conseil d’Etat** et précisées à **l’article R.142-1 du Code de l’urbanisme** telles que les Zones **d’aménagement** différé (ZAD), les Zones **d’aménagement** concerté (ZAC), les lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les réserves foncières de plus de 5 ha (**d’un** seul tenant) et les **autorisations d’exploitation commerciale**.
- **Les périmètres d’intervention pour la protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)**
- Les autorisations **d’exploitation** commerciale prévues par **l’article L.752-1** du code de commerce;
- **Les autorisations d’établissements cinématographiques prévues par l’article L.212-7** du code du cinéma et de **l’image** animée;
- **Les permis de construire tenant lieu d’autorisation d’exploitation commerciale** prévus à **l’article L.425-4**.



Le rapport **d’opposabilité** entre les prescriptions du DOO et les documents de rang inférieur est un rapport de compatibilité et non de conformité.

**En d’autres termes, ces documents doivent produire des propositions et des règles compatibles avec le SCoT, en cohérence et sans contradiction avec les prescriptions du DOO.** Une certaine marge de **manœuvre** est ainsi possible pour préciser et développer ces prescriptions.

Les prescriptions sont assorties de représentations graphiques (cartographies du DOO) qui revêtent la même valeur juridique que le texte. Ces illustrations devront être interprétées dans le cadre de la mise en compatibilité des **documents auxquels le SCoT s’impose**.

Les prescriptions sont parfois assorties de propositions **d’outils** de mise en **œuvre**, accompagnées de la mention « propositions de traduction données à titre **d’exemple** » ou « liste donnée à titre **d’exemple** ». La prescription porte alors sur la mise en **œuvre** effective, et non sur les moyens employés pour y parvenir, qui sont laissés au libre choix de la collectivité concernée en fonction de ses spécificités.

## B I Les recommandations

Les recommandations proposent un mode opératoire, des outils à mobiliser ou des actions complémentaires aux prescriptions. Elles sont des suggestions **qu’il** est souhaitable de mettre en **œuvre** en vue **d’atteindre** les objectifs du SCoT et de guider **l’élaboration** des documents **d’urbanisme** et autres projets. Elles **n’ont qu’une** portée incitative. Il **s’agit** :

- **Soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d’application et d’opposabilité du SCoT.**
- Soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents dits de rang inférieur, mais restent de nature optionnelle.



## Les champs **d'application** du DOO

Aux termes des articles L.141-5 à L141-23 du Code de **l'urbanisme**, le DOO doit notamment déterminer les orientations générales de **l'organisation de l'espace** et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions **d'un** développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Il précise également les conditions **d'un** développement équilibré dans **l'espace** rural entre **l'habitat, l'activité** économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

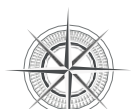
Il doit notamment poursuivre les objectifs suivants :

- Déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.
- Fixer des objectifs chiffrés de consommation des espaces et de lutte **contre l'étalement urbain par secteur géographique. Il peut déterminer** des bornes de densité de construction maximale ou minimale imposables aux PLU.
- **Définir des conditions et modalités d'ouverture à l'urbanisation (selon la densification des zones déjà urbanisées, l'ouverture aux réseaux).**
- Encadrer la qualité urbaine des secteurs sans documents **d'urbanisme**
- Préciser les conditions permettant de favoriser le développement **prioritaire de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs.**
- Définir les objectifs et les principes de la politique de **l'habitat** au regard, **notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique.**
- Définir les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements et les grands projets **d'équipements** et de dessertes par les transports collectifs.
- Préciser les objectifs relatifs à **l'équipement** commercial et artisanal et **aux commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire**
- Inciter au développement des infrastructures et communications numériques.

*Les articles correspondants sont repris en annexe*



- Inciter à la performance énergétique et environnementale des nouveaux quartiers et à la rénovation énergétique de **l'habitat** existant.
- **Définir la localisation, la nature et la capacité d'accueil des unités** touristiques nouvelles structurantes, notamment en matière de logement des salariés, y compris des travailleurs saisonniers.



# Axe 1

Pour une complémentarité  
des richesses du territoire  
et des bassins de vie



## 1.1 Révéler la montagne avant tout comme un espace de nature et de ressources

### A I Préserver les sites naturels remarquables

*Focus méthodologique :*

**D'après l'article L.141-5 du Code de l'urbanisme** proposé par la loi Grenelle 2, le DOO - Document **d'Orientation et d'Objectifs** – « détermine les orientations **générales de l'organisation de l'espace et des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers** ». **L'article L.141-10 précise qu'il « détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique ».** En lien avec les enjeux fondamentaux associés à la protection de la biodiversité sur le territoire, le SCoT doit être compatible avec : La Loi Montagne et son acte II (28 décembre 2016).

- Les Documents **d'Objectifs** (DOCOB) et les priorités **d'actions** des sites Natura 2000 du territoire.
- La Charte du Parc naturel régional des Pyrénées Catalanes.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Le SCoT devra prendre en compte les grandes orientations du SRADDET (celui-ci ne sera pas achevé avant **l'arrêt** du SCoT)
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur **d'Aménagement** et de Gestion des Eaux (SDAGE).


**Le SCoT s'appuie sur la Trame Verte et Bleue afin d'assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques. Les documents d'urbanisme locaux, et les politiques menées par les collectivités, doivent contribuer à la préservation et/ou à la restauration de la Trame Verte et Bleue pour permettre :**


- La limitation de la fragmentation des habitats.
- **L'identification** des grands corridors écologiques reliant les réservoirs **de biodiversité et les espaces d'intérêt biologique.**
- La fonctionnalité écologique et les déplacements des espèces au sein du territoire, mais aussi avec les territoires voisins.

## PRESCRIPTIONS

---

La cartographie du SCoT identifie les secteurs à enjeux de biodiversité à protéger sur le long terme. Ces sites présentent une valeur écologique et patrimoniale avérée et reconnue par des statuts de protection, de gestion, **d'engagement européen ou d'inventaire. La délimitation des « réservoirs de biodiversité »** et des « secteurs à enjeux » repose ainsi sur la superposition des réservoirs de biodiversité définis au SRCE (terrestres et aquatiques), des réservoirs de biodiversité identifiés dans le plan du PNR, des sites classés et inscrits, des Espaces Naturels Sensibles, des sites Natura 2000, des réserves **naturelles, des ZNIEFF de type I, des Plans Nationaux d'Actions, des Arrêtés** de Protection Biotope.

➔  Préserver les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Les réservoirs de biodiversité délimités sur la cartographie du DOO présentent un enjeu écologique majeur et **n'ont** pas vocation à être urbanisés. Ces espaces jouent un rôle essentiel parmi les milieux dans la préservation des espèces, **qu'elles** soient faunistiques ou floristiques. Ces réservoirs sont repris et précisés à **l'échelle** des documents **d'urbanismes**. Le zonage et le règlement de ces derniers définissent les modalités de protection ajustées à leur fonctionnement et à leurs caractéristiques **écologiques. Il s'agira notamment de :**


- Classer ces secteurs en zone naturelle « N » ou zone agricole « A » avec prescriptions spécifiques de protection au sein des documents **d'urbanisme locaux**.
- Favoriser le maintien ou la restauration de la biodiversité et des connexions écologiques entre ces espaces, en lien avec les objectifs définis par le SRCE et la Charte du PNR.
- Gérer les abords des réservoirs de biodiversité en conciliant maîtrise **de l'urbanisation et maintien des perméabilités naturelles. Les documents d'urbanisme locaux veilleront à ce que l'urbanisation n'enclave pas les réservoirs de biodiversité. Des continuités avec** des milieux naturels de qualités écologiques similaires seront maintenues. Des zones de transition entre les espaces urbanisés et les réservoirs de biodiversité seront mises en place (zones non aedificandi, zone tampon).
- Une attention particulière sera portée à la protection des réservoirs de biodiversité liés aux espaces forestiers abritant des espèces **indicatrices d'un bon état de conservation (comme le Grand Tétras)**. Ces secteurs sont compris dans les réservoirs de biodiversité. Ils sont représentés sur la carte du DOO par le symbole .

➔ ■ Proscrire les projets **d'aménagement** pouvant impacter les réservoirs de biodiversité. Une exception peut-être accordée aux aménagements décrits ci-après à condition qu'ils aient démontré l'impossibilité de l'évitement du projet au sein d'un réservoir de biodiversité, qu'ils soient adaptés à la sensibilité des milieux et qu'ils ne compromettent pas l'intérêt écologique des sites :

- Les projets d'intérêt général (au sens de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme) et les projets d'UTN inscrits au SCoT ou dans les PLU et dans la mesure où il est démontré qu'aucune solution alternative n'existe. Dans ce cas, chaque projet, après avoir mis en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels négatifs, devra identifier les incidences négatives résiduelles et le cas échéant élaborer des mesures de compensation à la hauteur du préjudice du projet sur les habitats et les espèces et sur la fragmentation écologique induite.
- Les exceptions listées ci-après, qui devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'insertion paysagère et de prise en compte des enjeux de biodiversité (habitats, espèces et continuités écologiques) sur ces secteurs naturels à forts enjeux :
  - Aménagements visant à requalifier le patrimoine bâti existant pour de l'habitat.
  - Aménagements et ouvrages nécessaires à l'entretien et l'optimisation des espaces et des équipements existants (dont ceux des domaines skiables), à leur gestion écologique, à leur valorisation touristique (refuges, sentiers) et à leur exploitation agricole (cabane pastorale), aquacole ou sylvicole (maintien et entretien des pistes forestières et des zones de stockage du bois, installations légères destinées à l'activité agricole ou sylvicole) à condition qu'ils soient adaptés à la sensibilité des milieux et ne compromettent pas l'intérêt écologique des sites.
  - Réalisation et entretien des réseaux d'eaux usées, d'eau potable, d'eaux pluviales, d'énergie et de télécommunication à condition qu'ils soient adaptés à la sensibilité des milieux et ne compromettent pas l'intérêt écologique des sites.
- Aménagements nécessaires à la gestion des risques (inondation, feu de forêt, avalanche, mouvement de terrain, chutes de blocs, rupture de barrage).
- Aménagements en faveur des liaisons douces : chemins piétons, pistes cyclables.




- Aménagements mineurs à vocation pédagogique, éducative, scientifique ou récréative à condition **qu'ils** ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité de ces espaces (observatoire pour la faune, installation de panneaux pédagogiques, constructions légères nécessaires à **l'accueil** du public dans le cadre **d'une** mise en valeur des intérêts écologiques des sites).
- Il **s'agira** par exemple de permettre le maintien et **l'entretien** des chemins forestiers, la réalisation de refuges, la réalisation **d'observatoires de la faune, la réalisation d'installations légères destinées à l'activité agricole ou sylvicole, la réalisation, et l'entretien** des réseaux eaux usées, eau potable, énergie, télécommunication, etc. (*liste donnée à titre **d'exemple** - non exhaustive*).






⇒  Garantir le maintien et la bonne gestion des habitats et éviter les perturbations significatives des espèces dans les secteurs à enjeux.



Ces secteurs à enjeux correspondent aux sites Natura 2000. Ils intègrent **par ailleurs les espaces de parcours pastoraux et d'estives dans leur fonctionnalité écologique, en lien avec l'activité agricole. Les secteurs se superposant aux réservoirs de biodiversité respectent les prescriptions décrites précédemment. Dans les secteurs à enjeux :**

- Les aménagements doivent être compatibles avec **l'objectif** énoncé **ainsi qu'avec les modalités de gestion des Document d'Objectifs (DOCOB) réalisés.** Les activités humaines ne sont pas exclues si **elles participent au fonctionnement de ces espaces et/ou qu'elles n'entraînent pas d'incidences significatives empêchant le maintien ou la restauration des milieux environnementaux.**
- Si des aménagements aux abords ou dans les zones Natura 2000 sont **susceptibles d'entraîner une incidence significative sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences, telle que prévue par le Code de l'Environnement, qui définira les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, et, à défaut, de compensation.**
- Les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou à leur fréquentation par le public sont autorisés. Sont notamment permis les cabanes pastorales et abris légers pour animaux, nécessaires au maintien des parcours. Les aménagements induits doivent être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer **d'altérations** significatives des sites. **Ceux-ci ne sont autorisés qu'en l'absence d'alternative d'implantation dans tout autre espace.**
- En dehors des secteurs maximum de potentiel urbanisable

cartographiés, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée (construction en dents creuses ou extension **attenante ou surélévation d'un bâtiment existant**) dans le respect des préoccupations paysagères, patrimoniales, architecturales et environnementales des sites concernés et sous réserve de démontrer **l'absence d'incidence sur les habitats et les espèces ayant entraîné la** définition du ou des sites Natura 2000 les concernant.

- Pour les projets sortant du cadre strict de la densification limitée situés dans les secteurs maximum de potentiel urbanisable , les **porteurs de projet devront réaliser une étude d'évaluation des incidences, intégrant un diagnostic naturaliste, afin d'identifier les enjeux notamment écologiques et d'orienter les projets vers les espaces les moins sensibles.** Ils devront prévoir des mesures de gestion et de suivi de la biodiversité. En dernier recours, les porteurs de projet devront proposer des mesures de compensation.
  - Les Orientations **d'Aménagement** et de Programmation (OAP) des Plans Locaux **d'Urbanisme** situées dans les secteurs à enjeux devront intégrer les enjeux de préservation de la biodiversité et préconiser des mesures pour préserver les continuités écologiques.
  - **Chaque projet situé en zone Natura 2000 devra, dans l'élaboration de son programme d'aménagement, tenir compte des principes du DOCOB (document d'objectifs) du site Natura 2000 concerné.** Les DOCOB sont présentés de manière synthétique à la section 4.4. « Evaluation des incidences du SCoT sur les sites Natura 2000 ». **Les projets situés sur la limite d'une zone sensible sont soumis à ces mêmes obligations.**
- ➔ Protéger la trame bleue et préserver les zones humides :

Les réservoirs de biodiversité de la Trame Bleue sur le territoire sont cartographiés sur la carte du DOO. Ils correspondent aux cours **d'eau**  , aux plans **d'eau**  et aux zones humides  . Ils sont à protéger :

- Protéger de façon stricte les réservoirs de biodiversité liés aux zones humides prioritaires  répertoriées sur la carte du DOO. **Ces espaces font l'objet d'un zonage réglementaire adapté dans les documents d'urbanisme locaux interdisant tout travaux de construction ou d'aménagement susceptibles d'affecter leur fonctionnalité (épuration, hydraulique, écologique, climatique, paysagère, **écosystémique...**) et leur caractère humide (végétation et pédologie).**
- Maintenir les fonctionnalités des zones humides .

- **En dehors de ces espaces, veiller que tout projet d'aménagement ou évolutions de documents d'urbanisme locaux entraînant une artificialisation des sols, étudient et visent à éviter et réduire les impacts directs ou indirects sur les zones humides : inventaires (base de données bibliographiques a minima et investigations en cas de présomption), analyse des incidences, et dans les cas où l'évitement et la réduction d'éventuels impacts sur une zone humide ne peuvent être envisagés, mise en œuvre de mesures de compensation permettant la remise en état ou la création de nouvelles zones humides conformément aux prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée.**
- Intégrer les mises à jour des données relatives aux zones humides réalisées par les organismes institutionnels (PNR, département) et les zones humides inventoriées dans le cadre de projets **d'aménagement**.
- **En accord avec le SDAGE Rhône Méditerranée, dès qu'une compensation est nécessaire, celle-ci sera à hauteur de 200% de la zone humide impactée.**
- **—** Pour les continuités écologiques de la trame bleue, les **documents d'urbanisme locaux veilleront à développer des politiques compatibles avec les objectifs de remise ou conservation en bon état physico-chimique et écologique des masses d'eau, en respect du SDAGE Rhône-Méditerranée.**
  - **Il s'agira par exemple de maintenir ou de rétablir les continuités écologiques des cours d'eau (continuité piscicole ou biologique et continuité sédimentaire) par l'aménagement des ouvrages traversants (il s'agit par exemple de la mise en place de passes à poisson dans le cas d'ouvrage hydraulique), de maîtriser les rejets vers les milieux naturels pour éviter tout risque de pollution ou encore de maintenir des espaces tampons aux abords des cours d'eau pour garantir le maintien des berges. (Liste donnée à titre d'exemple et non exhaustive)**
- **Prendre en compte le fonctionnement global de chaque cours d'eau et leurs composantes (espace de mobilité, nappe alluviale, lit mineur, lit majeur, etc.) dans l'élaboration des projets d'aménagement.**
- Pour chaque continuité écologique de la trame bleue, protéger les **espaces de bon fonctionnement des cours d'eau par un zonage spécifique. Un espace de bon fonctionnement est l'espace nécessaire à un cours d'eau pour bien assurer ses diverses fonctionnalités : faciliter l'écoulement des eaux de crue, favoriser l'équilibre sédimentaire, permettre les échanges entre eaux superficielles et**

souterraines, maintenir l'épuration des eaux, gérer la circulation des organismes aquatiques et terrestres associés. Il faut non seulement agir directement sur le lit actif du cours d'eau mais aussi sur ses annexes et son lit majeur. Il s'agit également de (ré)intégrer le cours d'eau dans le territoire et favoriser les services qu'il peut rendre : gestion de l'aléa inondation, recharge de nappe, tourisme vert, qualité de l'eau, préservation d'ouvrages d'art...



- Délimiter une zone tampon inconstructible (emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, zonage et règlement associé adaptés...) autour des cours d'eau. Une marge de recul de 10 mètres, à partir de chaque bord du lit mineur, est retenue pour les cours d'eau identifiés en tant que réservoirs biologiques (SDAGE, SRCE et PNR) dits cours d'eau primaires . Pour les cours d'eau affluents directs des cours d'eau primaires, une marge de recul de 5 mètres de part et d'autre sera retenue . La liste est précisée ci-après. Cette marge de recul s'impose également en zone bâtie, sur les linéaires encore exempts de constructions. La marge de recul pourra être réduite en fonction des contraintes locales, tout en conservant la continuité du corridor et en prenant en compte les zones inondables repérées dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
- Seuls sont autorisés, au sein de ces zones tampons, les aménagements destinés à assurer la sécurité vis-à-vis du cours d'eau (gestion du risque inondation), les aménagements destinés à l'entretien du cours d'eau et de ses abords ainsi que les ouvrages techniques liés à la gestion de l'eau (micro et pico-hydroélectriques, ouvrage de pompage...) et aménagements liés aux STEP.
- Dans le cadre du développement de nouvelles opérations d'aménagement, favoriser la requalification environnementale des cours d'eau situés en zone urbaine : réflexion sur la renaturation des berges, suppression des obstacles infranchissables, débusage du cours d'eau, en intégrant les considérations associées au risque inondation de certains secteurs du territoire.
- Lorsque les projets d'urbanisation croisent les cours d'eau de la trame bleue, envisager de réaliser une étude d'incidences orientée vers le maintien, le renforcement et/ou la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces.






Illustration 1.1-a : Liste des cours d'eau

Cours d'eau primaire	Cours d'eau secondaires associés
La Têt	Rec del Mol
	Ruisseau de la Pradeille
	Rec de Brullà
	el Jard
	el Rialet
Rivière de Cabrils	Rec de l'Oratori
	Ruisseau de Railleu
	Torrent de Talau
	Rivière de Pujols
	Ruisseau de l'Abrut
	Rivière de Caudiès
	Ruisseau de Brilles
	Rec de la Gleva
	Torrent de Moncles
	Ruisseau du Col de la Llosa
	Rec de la Coume de Saint-Jean
	Rec de Fontanal Gros
	Torrent de Barbot
L'Aude	Rec del Roc Mari
	Rec del Pleit
	Rec del Torrentell
	Rec de l'Oriol
	Rec del Bosc
	Rec de la Falguera
	Rec Rivu
	Rec dels Cirers
	Rec del Bac de Saboia
	Rec del Solà Gran
	Rec de Font Clara
	Rec d'en Calvet
	Rec de l'Homme Mort
	Rec de Rocatilles
	Rec del Cortal
Rec de la Balmeta	

el Galba	el Torrent
	Rec dels Clots de Bidet
	Rec de la Peira Escrita
	Rec del Cirerol
La Lladura	Rec de Vallsera
	Rec de l'Oliva
L'Ebre	Rec de les Canaletes
	Rec de Sant-Joan
	Rec de Via
	Rec de Ricaut
	Rec de Galamany
	L'Angust

- Préciser et spatialiser les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue du territoire à **l'échelle** des documents **d'urbanisme**

Les continuités écologiques assurent la connexion entre les réservoirs de biodiversité et participent à la bonne circulation des espèces animales et/ou végétales permettant de maintenir une biodiversité riche sur le territoire. Les continuités écologiques reprises dans la cartographie du DOO sont une déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et du schéma des continuités écologiques du PNR. La perméabilité environnementale de ces continuités est à préserver afin de faciliter les mobilités des espèces entre les réservoirs de biodiversité également cartographiés. Les continuités écologiques identifiées sur la cartographie du DOO sont :

-  Les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques et humides à préserver ou à restaurer. Il **s'agit** des portions de cours **d'eau** reliant entre eux les réservoirs biologiques et les réservoirs **de biodiversité des milieux humides**. **L'enjeu est une restauration** fonctionnelle et écologique de ces espaces (reconstitution des continuités piscicoles, voire sédimentaires, contrariées par les **ouvrages de prises d'eau d'usines hydroélectriques** ou de canaux **d'irrigation, préservation de la fonctionnalité des zones humides**).
-  Le couloir de migration pour **l'avifaune** traversant le territoire du nord au sud (col de la Perche).
-  Les continuités écologiques liées aux espaces ouverts à maintenir en lien avec les estives et parcours, les plateaux et fonds de vallée (prairies de fauche), les continuums de landes, pelouses et crêtes rocheuses.

-  Les continuités écologiques liées aux espaces forestiers visant à faciliter le déplacement des espèces patrimoniales entre **réservoirs de biodiversité**. Il s'agit de **maintenir les connexions** entre les forêts du Massif du Carlit, de connecter les forêts du Massif du Madres à celles situées au Sud de la vallée de la Têt (Forêts du Massif du Cambre **d'Aze – Carança** et du Massif du Canigou). Ces connexions **s'établissent** au-delà du territoire (corridors limitrophes).

Pour garantir le maintien ou la restauration de ces continuités il **s'agit** de :

- Préciser ces continuités à **l'échelle** des documents **d'urbanisme** locaux en tenant compte de la qualité écologique et fonctionnelle des sites (points de rupture et les éléments paysagers présents, à pérenniser ou créer) et leur attribuer un zonage adapté (zone naturelle ou **agricole indicée, trame superposée au zonage...**) **associé à un règlement** interdisant les nouvelles constructions ou aménagements perturbant les fonctionnalités écologiques.
- Lorsque les continuités écologiques ne sont pas en contact direct avec **l'urbanisation ou des projets structurants pour le territoire** (UTN, ZAE...), elles ont vocation à conserver leur dominante naturelle, agricole ou forestière.
- Lorsque les continuités sont en contact direct avec **l'urbanisation** ou des projets structurants pour le territoire, les documents **d'urbanisme garantissent que l'évolution de l'urbanisation ou la mise en œuvre de ces projets** préservent une continuité écologique dans ou en lisière **de l'espace urbain nouveau, en lien avec les continuités écologiques** hors de la zone urbaine.
- Dans le cas où des corridors sont repris en zonage agricole, prévoir un règlement spécifique veillant à concilier **l'activité** agricole avec la fonctionnalité écologique des corridors.
- Relier ou prolonger les corridors écologiques par la mise en réseau des espaces de nature dans les zones urbanisées : valorisation et mise en continuité des fonds de parcelles, jardins publics, végétalisation des parkings et des liaisons piétonnières.
- Sécuriser les passages de faune sur les secteurs routiers où des collisions avec la faune sauvage sont fréquemment observées et aménager des franchissements. La RN116 représente le principal obstacle au déplacement de la faune sur le territoire. De même, cette possibilité sera étudiée dans le cadre de **l'évolution** des grandes **infrastructures existantes ou dans le cadre de l'aménagement de** nouvelles infrastructures.



- ➔ Favoriser les principes de gestion différenciée dans les espaces nécessitant un entretien, avec une attention spécifique sur la limitation **de l'usage des produits phytosanitaires et sur la mise en place des clôtures perméables** de façon à laisser circuler les espèces librement. L'**usage** de phytosanitaires est interdit à moins de 5 m du lit mineur.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Favoriser la mise en place **d'une** gestion sylvicole favorable à la biodiversité, qui prend en compte les rythmes et les exigences écologiques des espèces revêtant un enjeu fort.
- ➔ Imposer le recours à des essences végétales locales dans une bande **de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Privilégier le recours** aux essences locales dans les aménagements paysagers. Intégrer la problématique des plantes invasives pour contrer les impacts écologiques et socio-économiques de ces espèces. Les documents **d'urbanisme locaux pourront utilement annexer une liste des espèces** recommandées et des espèces à proscrire (Espèces végétales Exotiques Envahissantes EVEC).
- ➔ Suivre la fréquentation sur les espaces naturels pour anticiper les conflits **d'usage, liés à l'évolution des pratiques, et la dégradation des milieux** naturels sur les sites naturels déjà aménagés, concentrant les priorités des interventions.
- ➔ Proposer des sites **d'accueil** pédagogiques des espaces naturels.
- ➔ Anticiper les évolutions climatiques et leur impact sur les habitats des espèces emblématiques, dans les espaces naturels du Parc, par un travail entre scientifiques et gestionnaires, en organisant le suivi écologique des espèces emblématiques du territoire, en cartographiant leurs habitats et **l'évolution** de ces habitats dans le temps, en permettant **l'accueil** sur le territoire de formations, **d'événements** scientifiques en lien avec ces sujets, etc.



## B I Préserver la ressource en eau

La prise en compte de la ressource en eau se veut transversale à l'échelle du SCoT, en protégeant les milieux aquatiques et humides (trame bleue), en préservant la qualité des eaux superficielles et souterraines, en assurant la disponibilité de la ressource en eau potable et en prévenant les risques d'inondation.

### PRESCRIPTIONS

---

- Sécuriser **l'approvisionnement** en eau potable
  - Identifier les possibilités d'approvisionnement en eau potable de certains secteurs comme un préalable nécessaire aux choix de dimensionnement des nouveaux projets d'aménagement.
  - Conditionner tout projet de développement de l'urbanisation à la vérification de la disponibilité en eau potable sur les plans quantitatif et qualitatif, à minima en période de pointe de consommation et en période de creux d'alimentation des ressources. Ces éléments sont étudiés à l'échelle communale et intercommunale.
  - Développer la restructuration et modernisation des réseaux en identifiant les dysfonctionnements et en priorisant les interventions de façon à constituer un maillage à l'échelle supra-communale et optimiser les ressources en eau déjà exploitées.
  - Diminuer la pression sur la ressource en eau en améliorant les rendements des réseaux de distribution (performance des réseaux, limitation des fuites).
  - Protéger les zones de captage pour l'eau potable afin qu'elles bénéficient d'une occupation des sols compatible avec la qualité de la ressource. Procéder de même pour les périmètres de captage définis par l'hydrogéologue agréé (pour les captages sans DUP) lorsqu'ils existent.
  
- Réduire les pressions sur le milieu aquatique en maîtrisant mieux les rejets
  - Choisir prioritairement les sites d'extension d'urbanisation dans des secteurs déjà raccordés à un réseau d'assainissement capable de supporter un accroissement de population ou dont le réseau pourrait être étendu.
  - Favoriser une gestion raisonnée et intégrée des eaux pluviales au

sein de chaque nouvelle opération d'aménagement concernant l'espace public ou privé pour limiter les rejets directs au sein des réseaux : il s'agit de privilégier la rétention/infiltration, la gestion en surface (noues, fossés, surfaces perméables) afin de tendre vers le dé raccordement. Lorsque cela n'est pas possible, justifier de l'impossibilité technique de faire du « zéro rejet » aux réseaux.

- Les documents d'urbanisme localisent les nouveaux aménagements liés aux STEP selon les schémas d'adduction en eau et d'assainissement en cours.

⇒ **Finaliser l'élaboration des schémas d'adduction en eau et d'assainissement** sur chaque commune et les prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

⇒ Réduire les consommations liées aux équipements spécifiques du territoire en optimisant notamment le matériel pour la production de neige de culture et en pensant les systèmes dans leur multifonctionnalité (retenue collinaire, réseau d'alimentation pour les enneigeurs et défense incendie...)

## RECOMMANDATIONS

---

⇒ Prendre en compte l'ensemble des usages de l'eau :

- **Intégrer les objectifs et enjeux spécifiques liés à l'hydroélectricité** définis dans les contrats de rivière visés (maintien ou restauration des continuités écologiques, gestion des débits et des dérivations, **entretien des infrastructures**). Il s'agit de maintenir l'activité hydroélectrique existante par une bonne gestion des sites en partenariat avec les exploitants dans le respect du fonctionnement des milieux aquatiques et des contextes paysagers.
- Anticiper les besoins en irrigation en lien avec les évolutions climatiques : les ressources d'eau présentes sur le territoire sont utilisées en période d'étiage pour soutenir l'irrigation dans les parties aval des bassins où les besoins sont importants.
- Optimiser les équipements de production de neige et anticiper les besoins liés au développement de nouvelles pistes. S'assurer préalablement que la ressource est bien sécurisée avant tout projet d'extension des domaines skiables.
- Permettre le maintien des activités de loisirs et sports en lien avec la ressource en eau conditionné à l'état des eaux et des milieux.







- Réaliser des études et diagnostic pour avoir une vision complète des types **de ressources en eau et diversifier les solutions d’approvisionnement en eau potable** pour ne pas cibler une seule ressource.
- Assurer un suivi à **l’échelle** intercommunale.
- **Être vigilant sur l’exploitation des ressources karstiques, notamment sur les possibles conséquences de contamination via des échanges encore mal connus entre compartiments.**
- **Etudier le rôle des canaux dans l’alimentation en eau des forages d’alimentation en eau potable.**
- Encourager le développement de la récupération et réutilisation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur :
  - **L’eau de pluie collectée pourra être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment, comme l’arrosage des espaces verts.**
  - **L’eau de pluie collectée pourra aussi être utilisée à l’intérieur du bâtiment, mais uniquement pour l’évacuation des excréta ou le lavage des sols.**
- Elaborer et mettre en **œuvre** le schéma directeur **d’alimentation en eau potable et d’assainissement à l’échelle intercommunale** et/ou bassins hydrographiques.



## C I Mettre en scène les vues sur les grands paysages

### PRESCRIPTIONS

---

- **■ ■** Protéger les lignes de crête et les sommets dans les PLU.
  - **L’urbanisation y sera interdite ou fera l’objet de mesures spécifiques** (OAP, règlement) pour limiter son impact paysager (hauteur, implantation, présence végétale).
- Encadrer **l’urbanisation** dans la pente et prendre en compte **les covisibilités d’un versant à l’autre des plaines d’altitude par une réglementation spécifique** dans les PLU, afin de limiter **l’impact** visuel des constructions. (pouvant par exemple concerner les hauteurs, espaces inconstructibles, l’orientation des faîtages, etc.)

- ↻  Protéger les points de vue identifiés par le DOO
  - Porter une attention particulière à **l'insertion** paysagère des nouvelles constructions et aménagements situés dans les cônes de vue par **la mise en œuvre de prescriptions particulières pour garantir une parfaite inscription dans l'environnement.**
  - Mettre en place des mesures dans les documents **d'urbanisme** locaux afin de préserver le caractère et **l'ouverture** des points de vue identifiés
    - Par des inscriptions graphiques (emplacements réservés, protection au titre du L 151-19 CU, **Zone agricole protégée**, ...)
    - Par la préservation des espaces ouverts situés dans les cônes de vue (choix de la localisation des nouvelles zones à urbaniser en **dehors des cônes de vues, maîtrise de l'urbanisation et du développement végétal**), etc.
    - (*Propositions de traduction données à titre **d'exemple** : **d'autres** outils peuvent être proposés*)
  
- ↻  Identifier et préserver les caractéristiques et la qualité des ensembles paysagers remarquables situés à proximité des villages : espaces bocagers, terrasses agricoles, chaos rocheux, espaces ouverts autour des villages, etc. Définir les conditions de leur préservation et de leur valorisation, par un zonage spécifique, une réglementation adaptée **pour les constructions et aménagements, des protections mises en œuvre** dans le cadre des PLU (L151-19, L 151-23), etc. (*propositions de traduction données à titre **d'exemple** : **d'autres** outils peuvent être proposés*)
  
- ↻  Valoriser les cols, lieux de découverte majeurs des paysages du territoire, par la mise en **œuvre d'un** règlement adapté dans les PLU (**encadrement strict de l'urbanisation**), ou **d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**.
  
- ↻  Prendre en compte les points de dégradation paysagers dans **les documents d'urbanisme** : inciter à leur requalification par leur intégration dans des OAP sur des sites de fortes sensibilités paysagères (cols), par la mise en **œuvre** du droit de préemption urbain, par une **réglementation spécifique sur l'insertion paysagère des bâtiments d'activité**, par la réhabilitation dans le cadre de projets **d'UTN** locales, etc. (*propositions de traduction données à titre **d'exemple** : **d'autres** outils peuvent être proposés*)

- Hangar artisanal et dépôts de bois à Matemale (Camp de la Mata bord de RD 118).
  - Abords du hangar artisanal et dépôts de bois aux Angles, en bordure de RD 32.
  - Friche touristique « Les Cariolettes » sur la berge du Lac de Matemale.
  - Friche touristique hôtelière au bord du Lac de Matemale,
  - Col de la Perche : secteur de la gare - garage automobile et point de vente de matériaux de construction (communes de Bolquère et la Cabanasse).
  - Carrefour des Bouillouses (sur la RD 118 - abris saisonniers fruits et légumes).
  - Entrepôts de la DIRSO à Mont-Louis (en bordure de RD 118) dans le périmètre **d'AVAP**
  - Abords de la station **d'épuration** de Bolquère
  - Chantier non abouti de **l'UTN** de La Pleta à Font-Romeu
  - Aérodrome de la Llagonne
  - Entrées de ville de Formiguères, Les Angles
- ➡  Maintenir la qualité des axes de découverte des paysages du territoire, et en particulier la ligne du Train Jaune (  )
- Ne pas urbaniser de façon linéaire le long des axes recensés, sauf en cas de projet structurant participant à la qualité et à la composition paysagère des espaces bâtis, traité et justifié au cas par cas
  - Identifier les enjeux paysagers et protéger le cas échéant les terrains participant à la création de fenêtres paysagères depuis les axes
  - Interdire le camping-caravaning en dehors des aires dédiées

## RECOMMANDATIONS

---

- ➡ Pour encadrer les constructions dans les pentes, les Plans locaux **d'urbanisme** pourront prendre en compte les éléments suivants :
- Gabarits limitant **l'impact** des constructions sur le grand paysage.
  - Limitation des modifications majeures de terrain (remblais et décaissements), par exemple en privilégiant des systèmes en paliers ou terrasses accompagnant la pente existante.
  - Traitement qualitatif de **l'ensemble** des façades des bâtiments :

ne pas délaissier les toitures et les « dessous » (terrasses, construction sur pilotis, etc.) qui sont très visibles dans les quartiers en pente.

- Localisation des garages et aires de stationnement à proximité des accès pour limiter la présence visuelle des voies carrossables et les systèmes de rampes (privilégier les accès directs depuis la rue ou **l'intégration des stationnements au volume de la construction, ...**).
  - (Liste donnée à titre **d'exemples** : non exclusive et non exhaustive)
- ⇒ Les plans locaux **d'urbanisme** pourront identifier les reliefs à protéger de **l'urbanisation** pour préserver la silhouette urbaine des villages et leur cadre paysager, en complément des reliefs identifiés dans la cartographie du DOO et en lien avec les points de vue sur les silhouettes urbaines définis en 1.1.B.
- ⇒ En cas **d'urbanisation envisagée sur une hauteur visible**, les plans locaux **d'urbanisme pourront encadrer l'implantation des constructions** :
- En limitant les hauteurs et en privilégiant une implantation en aval, pour réduire les impacts sur la qualité paysagère.
  - En regroupant les constructions pour réduire le mitage du paysage.
  - En maintenant une présence végétale forte pour dissimuler les constructions.
- ⇒ **Compléter localement l'inventaire des cônes de vue identifiés par le DOO** : points de vue sur le grand paysage, perspectives vers le patrimoine remarquable...
- ⇒ Compléter localement la liste des ensembles paysagers remarquables dans les PLU.
- ⇒ Sensibiliser les habitants et les visiteurs à la qualité des paysages (visites pédagogiques, panneaux informatifs, ...) :
- Mettre en scène les points de vue sur les grands paysages : **dégager les vues dominantes, aménager des aires d'arrêts** pour quelques véhicules ou pour les cyclistes, renseigner les visiteurs sur le **paysage traversé (sur sa géographie, son histoire, ...)**.
  - Des aménagements légers destinés à **l'accueil** et à **l'information** du public sur les sites de points de vue et de cols pourront être réalisés : aires de stationnement, belvédère, table **d'orientation**, signalétique, **végétalisation, ... Ces aménagements devront s'intégrer de façon qualitative dans les paysages et l'environnement** (cf. 2.3).



- **S'appuyer sur les acteurs locaux pour sensibiliser les habitants et visiteurs du territoire à ses richesses naturelles et paysagères** (ONF, associations naturalistes, etc.).
- ⇒ **Améliorer la qualité des espaces publics le long des axes de découverte dans la traversée des secteurs urbanisés et sur les points d'arrêts.**
- ⇒ **Compléter la liste des points de dégradation paysagers et mettre en œuvre des actions de requalification ciblées.** Cette liste est issue de la Charte du PNR et du diagnostic du SCoT et peut être complétée localement : réhabilitation des friches touristiques ou bâtiments désaffectés, requalification des abords de carrières, bâtiments artisanaux **ou techniques, zones de dépôts de matériaux, espaces d'accueil des stations**(espaces de stationnement), et autres éléments à forts impacts paysagers (campings, centrales **photovoltaïques...**) espaces publics et entrées de villages dégradés, bâtiments agricoles présentant un impact fort sur le paysage et habitations désaffectées (nombreux et non recensés) (etc.)



## 1.2 Soutenir l'activité agricole et la sylviculture de montagne, garantes des grands équilibre naturels

### A | Pérenniser l'activité agricole et permettre le développement d'un projet agricole circulaire


Définition :

*Economie circulaire : L'économie circulaire désigne un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, eau, énergie) ainsi que la production des déchets. Il s'agit de rompre avec le modèle de l'économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter) pour un modèle économique « circulaire ».*



*Les espaces agricoles stratégiques : Recouvrent les espaces à dominante agricole les plus productifs, facilement exploitables et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations :*

- Les terres mécanisables de plaine
- Les terres irrigables
- Les terres à bon potentiel agronomique
- Les terres proches d'un bâtiment d'exploitation
- Les terres nécessaires au maintien de l'accessibilité aux exploitations
- Les terres nécessaires au maintien de la continuité des parcours pastoraux
- Ces espaces ne sont pas nécessairement en exploitation mais peuvent facilement retrouver une destination agricole.
- Chacun des critères peut suffire à définir le caractère stratégique d'une parcelle agricole. Par ailleurs, des critères de définition supplémentaires peuvent être précisés dans le cadre des PLU.

## PRESCRIPTIONS

⇒  Protéger les espaces agricoles stratégiques dans les plaines **d'altitude** et aux abords des villages dans les documents **d'urbanisme** locaux

- Les classer en zone agricole dans les plans locaux **d'urbanisme** (zone A éventuellement indiquée en fonction des spécificités des terres : Atvb, Ap, etc.).
- Protéger ces espaces de l'urbanisation en dehors des bâtiments nécessaires à la sécurité des usagers et des bâtiments d'exploitation forestière et agricole, sous réserve d'une intégration environnementale et paysagère de qualité.

-  Maintenir les parcours pastoraux dans les espaces naturels
  - Préserver les terres nécessaires à la continuité des parcours, **notamment à proximité de l'urbanisation et à travers les espaces forestiers**. La localisation de ces espaces stratégiques pour le maintien des parcours est à préciser dans les diagnostics agricoles des PLU.
  - Autoriser la mise aux normes et la construction de cabanes **pastorales et d'abris légers pour les animaux** dans les documents d'urbanisme locaux pour permettre le maintien du gardiennage des troupeaux. Privilégier le recours aux matériaux locaux.
  - Maintenir les parcours à travers les pistes de ski en dehors des périodes **d'activité** sportive et de loisirs
  
- **Justifier les choix d'extension éventuels au regard de l'intérêt agricole** des parcelles concernées (cf. 3.1.B,  secteurs maximum de potentiel urbanisable ) :
  - Les **extensions urbaines doivent être contenues afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels**. Cet **objectif conduit à limiter le nombre d'hectares urbanisables au-delà des enveloppes urbaines existantes**. Les documents **d'urbanisme** (PLU et Cartes communales) devront définir leur projet en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation des sols par le logement définis par le DOO (cf. 3.1.B).
  - Prioriser les extensions urbaines par reconquête sur des friches bâties ou de la forêt peu qualitative lorsque cela est possible. Les **projets d'extension se feront prioritairement sur les secteurs non valorisés par l'agriculture, ou ne pouvant pas être facilement remis en exploitation (morcellement)**.
  
- Dans les documents d'urbanisme, identifier les structures agro-environnementales et les structures agricoles patrimoniales, préciser leurs caractéristiques et leur localisation et définir les conditions de leur préservation (murets, haies, terrasses, bosquets, ripisylves, canaux d'irrigation...). Ces structures peuvent notamment être intégrées dans des ensembles paysagers remarquables (cf. 1.2.D).
  
- **Préserver et soutenir la création et l'extension des exploitations agricoles dans les documents d'urbanisme locaux en limitant l'implantation** de logements à proximité des bâtiments **d'élevage**, dans le respect des périmètres réglementaires d'éloignement (hors logement nécessaire à l'exploitation agricole).

- ➔ Maintenir et améliorer les accès aux parcelles agricoles pour permettre de préserver leurs usages et leur fonctionnalité (notamment en cas **d'urbanisation** ou de projet **d'infrastructure**). Dans les documents **d'urbanisme locaux**, les **OAP liées aux principaux projets de développement urbain** prendront en compte la desserte des parcelles agricoles environnantes, en anticipant les aménagements viaires de façon à ne pas entraver les possibilités de circulation.
- ➔ **Définir les conditions d'intégration urbaines, architecturales et paysagères** des bâtiments agricoles (hauteur, emprise, implantation, matériaux, couleurs, traitement des abords, etc.) dans les documents **d'urbanisme locaux pour assurer le maintien de la qualité des espaces agricoles**.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **Affiner la délimitation des espaces agricoles stratégiques à l'échelle parcellaire** dans les PLU, en **s'appuyant sur un diagnostic agricole intégrant les critères précédemment définis**.
- ➔ Assurer le maintien des continuités de sentiers à travers les espaces agricoles, **et favoriser le développement d'aménagements légers permettant la découverte des paysages remarquables de l'altiplano** (sentiers, itinéraires de randonnée, voie verte, points de vue, panneaux d'interprétation, etc.).
- ➔ Accompagner la protection des terres agricoles par la mise en **œuvre d'outils** permettant de sécuriser durablement le foncier agricole à **potentiel d'activité pour éviter la spéculation : protections des espaces naturels agricoles (PAEN), zones agricoles protégées (ZAP)**. Cela consiste à **créer une servitude d'utilité publique permettant de soustraire de la pression urbaine les terres agricoles les plus stratégiques**.
- ➔ Créer des espaces de transition ou espaces tampons entre les activités agricoles et le développement urbain. La définition précise **et la qualification des limites d'urbanisation permet de consolider durablement les terres agricoles**. Ces espaces tampons peuvent être **constitués de plantations, de jardins potagers, d'espaces de promenade, d'équipements sportifs, etc.** Les documents d'urbanisme pourront en déterminer la nature (taille et constitution) (*voir également 3.3.A*).




- Protéger les terres agricoles soumises à la pression forestière :
  - **Soutenir les outils collectifs (AFP, Charte forestière, PAEN...) de gestion de l'espace.**
  - Mettre en **œuvre** des actions en faveur du maintien des parcours et de réouverture de milieux sur les espaces les plus stratégiques pour **l'agropastoralisme.**
- Entretenir un dialogue pérenne avec la profession agricole et les **acteurs de l'action foncière.**
- Appuyer le développement de produits de qualité, en lien avec **la marque Parc ou d'autres labels (IGP, AOP, etc.), et accompagner l'évolution du monde agricole (agriculture raisonnée ou biologique).**
- Favoriser le développement de nouvelles filières agricoles :
  - Les communes devront être attentives à préserver les terres les plus stratégiques pour le développement de nouvelles filières à haute valeur ajoutée (maraîchage, élevage de petits animaux, apiculture, plantes aromatiques et médicinales). Souvent associées à de la vente directe, voire de la transformation sur place, ces filières nécessitent de petites surfaces **d'exploitation** à proximité des lieux de vie.
  - Envisager la préservation et la valorisation de terres agricoles dans **l'enveloppe** urbaine ou à proximité directe à travers par **exemple la mobilisation de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme** (localisation dans les zones urbaines de terrains cultivés non bâtis pour la préservation des continuités écologiques).
- Favoriser le développement de circuits courts et la diversification des activités agricoles.
  - Les **documents d'urbanisme éviteront d'obérer les possibilités de diversification de l'agriculture et de l'aquaculture vers des activités connexes** et de nouveaux circuits de distribution (agri-tourisme, vente directe sur le site de **l'une** des exploitations, ateliers de transformation, **magasins de producteurs sur le site d'exploitation ou à proximité, AMAP, marchés non sédentaires, locaux mis à disposition, etc.**).
  - Envisager les possibilités **d'aide** au développement de filières courtes et de partenariats, notamment dans le cadre de projets touristiques.



## B I Dynamiser la filière bois et ses débouchés

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔  Protéger les espaces forestiers productifs
  - Intégrer les éléments connus et publiés de perspectives forestières de niveau communal dans le diagnostic des plans locaux **d'urbanisme**, permettant de cadrer toutes les politiques de développement de **l'urbanisation**. **Ce diagnostic permettra de mettre en évidence les espaces à protéger**, car à enjeu pour les activités sylvicoles.
- ➔ Ne pas contraindre les accès aux forêts de production
  - Garantir la libre circulation des engins forestiers.
  - Maintenir les voies **d'accès** aux parcelles exploitées.
- ➔ Envisager **l'augmentation de la capacité des dessertes forestières** (augmentation du tonnage) pour les voies **aujourd'hui** limitées (Garrotxes) lors des futurs travaux de voirie. Intégrer les caractéristiques minimales des voies de desserte forestière dans les PLU (OAP trame viaire, réglementations de zones) ou rechercher des solutions alternatives (aide financière au surcout du transport par exemple).
- ➔ Réserver **l'espace nécessaire au contact des infrastructures forestières** pour accueillir les sites de stockage et de tri du bois (chargeoirs, **écorçage**) et des places de retournement à l'usage des grumiers.
- ➔ Réserver les surfaces nécessaires à **l'implantation de plateformes** de stockage bois, de places de dépôts et de hangars de séchage, **en forêt et dans les zones d'activités dédiées à la filière bois locale** (par exemple à Matemale à proximité de la scierie).

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Dans le cadre de **l'élaboration** des PLU, il est souhaitable **qu'une** réflexion approfondie soit menée pour repérer, protéger et gérer les forêts jouant un rôle de protection contre les risques naturels afin de maintenir ce rôle.
- ➔ Favoriser une approche intercommunale de la forêt et une approche avec les territoires voisins. **Les collectivités pourront s'appuyer sur des outils opérationnels** afin de maîtriser la gestion forestière :

- Les règlements de boisement, qui permettent à **l'échelle d'une** ou de plusieurs communes de déterminer des espaces stratégiques où la plantation de nouveaux boisements est interdite.
  - Les documents **d'aménagement** forestier, qui précisent, pour les forêts publiques, les modalités de gestion des massifs forestiers, ainsi que les conditions de leur évolution à long terme (plan de gestion ONF existant)
  - Les documents de gestion durable applicables aux forêts privées, qui sont obligatoires uniquement pour les forêts de plus de 25 hectares.
  - Les chartes forestières, documents structurants pour mobiliser les propriétaires privés et les accompagner (via des contrats forêt) pour la gestion durable des massifs. Actuellement, le territoire des **Garrotxes dispose d'une charte forestière, gérée par une Association** foncière, en partenariat avec le Parc naturel régional.
- ➔ Favoriser le maintien des continuités forestières, mobiliser la profession forestière et les acteurs pour une gestion durable de la forêt
  - ➔ Encourager la possibilité de la construction bois et/ou des revêtements bois et développer les projets de valorisation du bois local (**bois d'œuvre et bois-énergie**).
    - Promouvoir **l'utilisation des matériaux locaux dans la construction** des bâtiments publics (partenariats publics /privés) et privés (hangars agricoles, hébergements touristiques, etc.).
    - Favoriser une architecture contemporaine en privilégiant **l'utilisation** du bois dans les constructions de hangars et de bâtiments agricoles.
  - ➔ Les PLU pourront intégrer une analyse des modalités de desserte forestière des principaux massifs boisés, dans le cadre **d'une** réflexion associée avec les gestionnaires et exploitants, en adéquation avec les enjeux liés à la biodiversité et la prise en compte des risques naturels. Des emplacements réservés pourront être définis le cas échéant, afin **d'organiser** la desserte des massifs actuellement peu accessibles.
  - ➔ Proposer des alternatives de débardage (par câble, par traction animale, par zeppelin, par pistes de contournement, etc.) sur des secteurs à enjeux (volumes et qualités des bois disponibles, difficultés **d'accès**, préservations **d'habitats** naturels fragiles, etc.) ; en évaluer la **faisabilité technique et économique. Ces alternatives, qui facilitent l'accès** à la ressource dans certaines situations, sont de plus favorables à la



réduction des émissions de gaz à effet de serre en limitant le transport par route.

- ⇒ **Afin de garantir l'articulation entre l'optimisation de l'exploitation de la ressource forestière et la préservation de l'environnement, notamment** la protection des habitats naturels et la réponse aux enjeux liés à la qualité de **l'air** (émission de GES notamment), les exploitations forestières chercheront à appliquer les recommandations suivantes :
- Gérer les forêts exploitées en couvert végétal continu (pas de coupe rase, maintien de bois mort et de la flore) pour éviter **l'érosion** des sols
  - Minimiser les travaux du sol : les limiter aux travaux à faible impact, notamment au regard du tassement, et ne portant que sur les horizons superficiels du sol.
  - Réaliser les récoltes en respectant les périodes de sensibilité de la faune (reproduction, **hivernage...**).
  - Conserver les zones de biodiversité remarquable et protéger les zones humides
  - Respecter les aménagements forestiers, les plans simples de gestion, les chartes : SRGS (Schémas Régionaux de Gestion Sylvicole), RTG (Règlement Type de Gestion), CBPS (Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles).
  - Maintenir la résistance des forêts face aux aléas, préserver la biodiversité ordinaire et remarquable en favorisant la diversité des essences
- ⇒ Assurer le maintien et la valorisation du bocage cerdan et **l'entretien** des espaces forestiers (**débroussaillage, protection contre l'incendie**) en **structurant les débouchés locaux de l'exploitation des déchets de coupe** (paillage, biomasse, bois-énergie, etc.). **S'appuyer** pour ce faire sur **l'étude** réalisée par le PNR.
- ⇒ Organiser la gestion de la fréquentation des espaces forestiers (engins **motorisés**) et **gérer les conflits d'usage** (**signalétique, aménagements** conséquents, arrêtés municipaux, etc.).
- ⇒ **Favoriser l'ouverture de la forêt à la fréquentation ludique et touristique**, été comme hiver (balisage des randonnées).



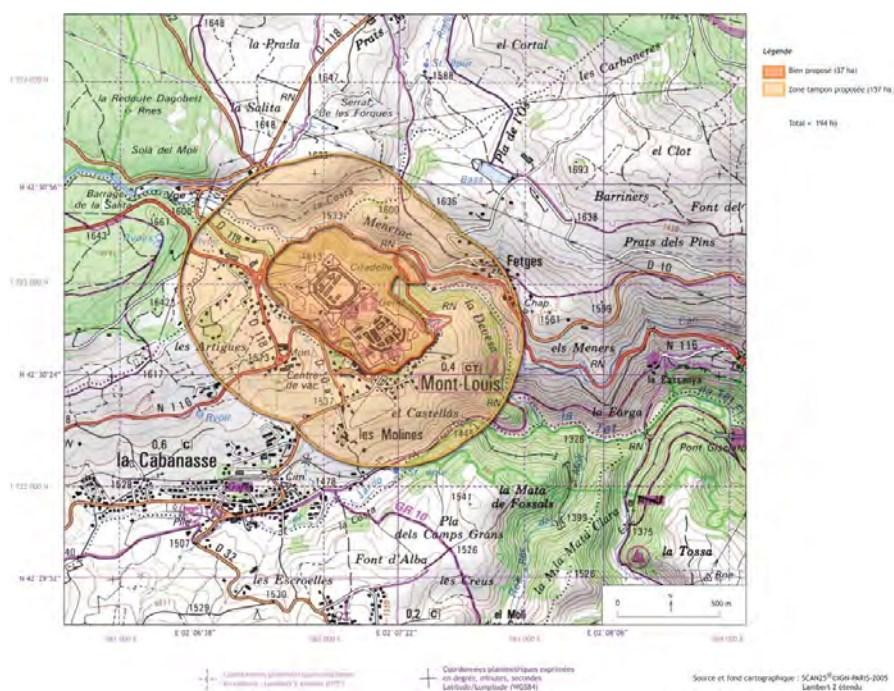
### 1.3 Reconnaître le patrimoine bâti comme bien commun et faire de Mont-Louis (UNESCO) le centre culturel névralgique du territoire

#### A I Mettre en valeur le patrimoine et améliorer l'accueil dans la ville de Mont-Louis (UNESCO)

#### PRESCRIPTIONS

- ➔ **Approuver le projet d'AVAP intercommunale de Mont-Louis** pour la préservation et la valorisation du site classé à l'UNESCO et de sa zone tampon.

Illustration 1.3-a : Périmètre UNESCO de la citadelle Vauban de Mont-Louis, et délimitation de sa zone tampon



Source : UNESCO, Fortification de Vauban, Localisation des sites et délimitation de leur périmètre et de leur zone tampon, cartographies, [[https://whc.unesco.org/fr/list/1283/multiple=1&unique\\_number=1514](https://whc.unesco.org/fr/list/1283/multiple=1&unique_number=1514)]

- ➔ Assurer la mise en application du SPR sur le territoire des communes concernées (Mont-Louis, La Llagonne, La Cabanasse, Saint-Pierre-dels-Forcats, Sauto-Fetges et Bolquère).
  - Dans le cadre des futures élaborations, révisions et modifications, les Plans locaux d'urbanisme devront être mis en compatibilité avec le SPR et son Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), qui remplacera à terme l'AVAP. Le PVAP ayant le caractère

d'une servitude publique, cette mise en compatibilité relève de la **procédure simplifiée, visée à l'article L153-52 à -58 du code de l'urbanisme**, dont l'enquête publique porte à la fois sur le projet de SPR et sur les évolutions du PLU rendues nécessaires par la mise en compatibilité avec celui-ci.

- Les prescriptions du SPR s'appliquent directement aux communes soumises au Règlement National d'Urbanisme dans le cadre des autorisations d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

➔ Mettre en **œuvre** un projet **d'ensemble** pour la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti de la ville de Mont-Louis, la requalification de ses espaces publics et le renforcement de **l'attractivité** touristique

- Envisager la réhabilitation du bâti existant, par anticipation sur le SPR, dans le respect des règles touchant aux travaux patrimoniaux, **en faisant appel à un « homme de l'art » (architecte du patrimoine).**
- Maintenir et si possible renforcer le programme de réhabilitation des remparts, ainsi que le programme de réhabilitation de la voirie et de **l'espace public**, sur la base **d'un** projet-programme de qualité **élaboré par une maîtrise d'œuvre compétente.**
- Rechercher la mobilisation de **l'ensemble** des outils de la réhabilitation et du renouvellement urbain comme des partenaires financiers. Ce projet doit permettre la valorisation du patrimoine, son adéquation avec la qualité **d'usage** des logements et **l'attractivité** des activités **commerciales et touristiques. Il devra notamment s'effectuer dans le respect des protections prévues par le classement ou l'inscription de monuments historiques, et dans le respect des prescriptions du SPR.**

➔ Les abords de la citadelle de Mont-Louis appartenant à d'autres communes, et en **l'attente d'un** SPR applicable, les documents **d'urbanisme** des communes périphériques (La Cabanasse, La Llagonne, Sauto- Fetges, Bolquère, Saint-Pierre-dels-Forcats) devront prêter une attention particulière à la qualité architecturale des édifices, à créer ou existants et en restructuration, en situation de covisibilité avec la Citadelle.



## RECOMMANDATIONS

---


- ➔ **Mettre en œuvre des projets structurants pour la mise en valeur** touristique de Mont-Louis, par des projets de réhabilitation de bâtiments existants :
  - Réserver un site pour la création d'un centre culturel et/ou d'interprétation du patrimoine à Mont-Louis
  - Réserver un site pour la création d'un projet d'accueil mixte et intergénérationnel : accueil des touristes en saison, accueil des seniors isolés tout au long de l'année.
  - Réserver un site pour la création d'un « tiers-lieu », qui pourrait être spécialisé dans les métiers du patrimoine bâti et non bâti.
  
- ➔ Mettre en **œuvre** des opérations **d'aménagement** pour améliorer **l'accueil** des visiteurs
  - Repenser **l'ensemble** des accès et voiries entre **l'arrivée** à Mont Louis, de **l'aval**, par la RN 116 et le carrefour de la RD 618 : positionnement du Portail (ci-dessous), accès clairs et directs à la gare, poches de stationnement complémentaires (*Rappel : cf. en 3-5 les propositions concernant le réaménagement de la gare de Mont Louis-La Cabanasse.*)
  - Un « Portail de la Citadelle et du territoire » devra être aménagé **hors les murs, à l'entrée, pour l'orientation et l'information des visiteurs**. **L'accès** des véhicules des visiteurs doit être régulé dans la citadelle ; le stationnement visiteurs peut être réaménagé dans les Douves ou sur un site extérieur à proximité directe à étudier à cet effet (exemple Centre DIRSO, Gare SNCF de la Cabanasse, etc.). Ce **point d'accueil pourra être mutualisé avec les Communautés de communes voisines** pour orienter vers la découverte du territoire élargi : Pyrénées-Cerdagne et Conflent-Canigó.
  - Les espaces publics nouveaux réserveront des emplacements aux terrasses commerciales.
  - Les glacis devront également faire **l'objet d'un projet-programme paysager**.
  - **L'Église** Saint-Louis peut être utilisée pour des manifestations culturelles (concerts, etc.). Néanmoins, il faudra envisager de « restaurer les restaurations » **qu'elle** a subies jadis.
  
- ➔ **Mettre en œuvre une/des opérations groupées de réhabilitation**  
Dans ce cadre, s'impose notamment la restauration des façades des habitations et des devantures des commerces.




## B | Préserver l'identité des centres de villages anciens du territoire

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔  Préserver les silhouettes des villages et des bourgs visibles **depuis les plaines d'altitude et les routes.** (voir également 3.3.A)
- Identifier les silhouettes urbaines et villageoises remarquables dans les PLU, et définir les conditions de leur protection.
  - Prendre en compte les points de vue emblématiques sur les villages, définis dans la cartographie du DOO, lors de la mise en **œuvre** des **documents d'urbanisme locaux**. **Repérer ces points de vue sur les documents d'urbanisme et s'y référer à chaque transformation ou chaque construction du bâti en centre-bourg ou en périphérie.**
  - En cas de développement urbain d'importance (opération d'ensemble, zone à urbaniser, etc.) pouvant faire évoluer la silhouette villageoise, les PLU prévoient des Orientations **d'Aménagement** et de **Programmation (OAP)** ainsi que des **règles d'insertion architecturales** et paysagères adaptées.
- ➔ **】** **【 Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages et hameaux, c'est-à-dire des espaces non bâtis préservant la perception de leur unité dans le paysage. Ces coupures d'urbanisation constituent également des espaces de respiration, des fenêtres dans le tissu urbain, et des supports de continuités écologiques. Stopper toute nouvelle urbanisation le long des voies concernées.**
- ➔ Améliorer la qualité de perception des entrées de villages depuis les routes d'accès :
- Optimiser **l'intégration** des zones et bâtiments **d'activités aux paysages d'entrées de bourg** (implantation des volumes, colorimétrie, accompagnement végétal...).
  - Limiter les extensions urbaines linéaires positionnées en entrée de bourg.
  - Harmoniser la signalétique du territoire selon la Charte Signalétique du PNR et supprimer les publicités illégales.
- ➔ Préserver la ceinture jardinée et cultivée des villages ou la reconstituer en cas **d'extension**, afin de gérer la transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles. (cf. 3.3.A)

-  Identifier et préserver les caractéristiques patrimoniales des tissus bâtis anciens, vecteur de **l'identité** et de **l'attractivité** du territoire de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes
  - Délimiter **un zonage reconnaissant l'intérêt paysager et patrimonial** de ces ensembles bâtis dans les documents **d'urbanisme** locaux (zone U indicée, sur-zonage au titre du L151-19 CU, OAP patrimoniales, *(propositions de traduction données à titre **d'exemple** : **d'autres outils peuvent être proposés**)*).
  - Définir les caractéristiques du bâti traditionnel dans le diagnostic **des documents d'urbanisme locaux**. Les communes pourront pour cela **s'appuyer sur la cartographie du DOO, sur les cahiers Paysages** annexés à la Charte du Parc naturel régional, et sur le livre du PNR « Bâti traditionnel des Pyrénées Catalanes ».
  - Les actions de transformation du bâti historique et les nouvelles **constructions contemporaines devront s'inscrire en cohérence avec** les principes **d'organisation d'ensemble** des centres anciens : **implantation sur la parcelle et par rapport à l'espace public, gabarits**, orientation des façades, disposition des ouvertures, etc. *(liste donnée à titre **d'exemple**)*.
  - Prendre en compte les possibilités **d'évolution de l'aspect** extérieur **des constructions dans les règlements d'urbanisme** (architecture contemporaine, nouveaux matériaux, nouvelles formes), pour **préserver l'identité architecturale de ces ensembles bâtis tout en** permettant leur adaptation.
- Prendre en compte le patrimoine rural et villageois dans les projets **d'aménagement** et dans les projets **d'espaces** publics, en particulier en termes de covisibilité ou de concurrence visuelle.

## RECOMMANDATIONS

---

- La liste des points de vue emblématiques sur les silhouettes villageoises **pourra être complétée dans les documents d'urbanisme** locaux.
- Pour les communes non couvertes par un document **d'urbanisme**, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- ➔ Envisager la mise en œuvre **d'opérations** groupées de réhabilitation du bâti ancien : OPAH, ORI (cf. 3.1.A)
- ➔ Réinvestir le patrimoine bâti des centres villages pour des usages diversifiés – **après l'avoir clairement identifié** -, afin de renforcer **l'attractivité** des centralités existantes.
  - Réinvestir prioritairement le patrimoine architectural ancien pour la réalisation de nouveaux équipements ou **l'accueil** de services publics.
  - Mettre en place une politique foncière mesurée et finement adaptée sur les centres existants.
- ➔ Les actions de réhabilitation du bâti historique existant devront **s'effectuer dans le respect du caractère patrimonial de l'édifice**, sans exclure les aménagements contemporains. Elles devront dans ce sens respecter une certaine sobriété et feront l'objet d'attention dans la mise en œuvre des matériaux, des formes et des couleurs (matériaux locaux et pérennes, harmonie des teintes).
- ➔ Mettre en œuvre une démarche de valorisation des entrées de village **dans les plans locaux d'urbanisme :**
  - Assurer des transitions douces entre espaces bâtis et espaces ouverts : plantation de haies, implantation du bâti, qualité architecturale, ...
  - Créer un effet de porte en jouant sur la végétation et les ouvertures sur le grand paysage.
  - Marquer les entrées avec une signalétique adaptée et des aménagements paysagers.
  - Mettre en œuvre un règlement adapté ou une opération d'aménagement et de programmation pour la requalification des entrées de villages ou de bourgs : restructuration des espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons/cycles, requalification des seuils d'entrée, mise en valeur des premiers plans paysagers, résorption des points noirs architecturaux et paysagers ...
- ➔ Encadrer la publicité et la signalétique en se basant sur la Charte Signalétique du PNR (PNR-SIL).
- ➔ **Envisager l'élaboration d'un règlement local de publicité à l'échelle** intercommunale (RLP), permettant de **s'affranchir** de l'interdiction de la publicité sur le territoire du Parc naturel régional en encadrant son usage en agglomération. La Charte Signalétique du Parc propose un ensemble

de recommandations à intégrer dans une telle démarche.

- ⇒ Renforcer la cohérence et la qualification des formations du BTP (apprentissage et perfectionnement) pour le développement d'un habitat traditionnel, néanmoins adapté aux exigences actuelles du bioclimatisme.
- ⇒ Engager une étude pour la création d'un espace pérenne pour la valorisation des métiers d'art et de l'artisanat local. Celui-ci pourrait utilement être localisé dans les Garrotxes.

## C I Protéger et valoriser les éléments de patrimoine dans leur diversité

### PRESCRIPTIONS

---

- ⇒ Valoriser les éléments de patrimoine majeur et leurs abords.



: le patrimoine bâti.




: le patrimoine naturel.

Ces éléments de patrimoine sont constitués des Monuments historiques et de leur périmètre de protection, des monuments recensés à l'inventaire, et des espaces naturels remarquables (sites classés, patrimoine géologique, etc.)

- ⇒ ● Une attention particulière est à porter aux ouvrages et matériel de la ligne du Train Jaune protégés au titre des Monuments Historiques, et à la requalification des abords des gares pour l'accueil et l'orientation des visiteurs. Les communes concernées devront prévoir dans leur PLU des dispositions pour la mise en valeur de la ligne du Train Jaune et de ses abords, et pour son intégration dans la stratégie touristique et de mobilité.
- ⇒ Compléter la liste des éléments de patrimoine majeur par un inventaire du patrimoine local dans le cadre de l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme :
  - **Patrimoine ordinaire vecteur d'identité** : habitations traditionnelles, ensembles urbains de qualité, patrimoine vernaculaire (murets, orri), patrimoine lié à l'eau (canaux, lavoirs, fontaines), jardins remarquables, structures agricoles (haies bocagères, terrasses), etc.



- Patrimoine XXe siècle : patrimoine Art Déco, patrimoine climatique, patrimoine scientifique, patrimoine olympique.
  - (Liste donnée à titre **d'exemple** - non exhaustive)
- ⇒ Préciser les modes de protection ou de valorisation des éléments de patrimoine et de leurs abords :
- Les monuments historiques et les sites classés devront figurer sur le **plan des servitudes annexé aux documents d'urbanisme locaux**
  - Les plans locaux **d'urbanisme** pourront notamment recourir à l'**article L.151-19 CU**, ou à des **Orientations d'aménagement et de programmation** sur le thème patrimonial, ou le L.151-23 CU pour les **structures végétales également supports d'accueil de la biodiversité** (haies bocagères, arbres isolés, ceintures de jardins des villages, etc.) ; on pourra également recourir aux espaces boisés classés (EBC; L113-1CU) pour protéger les espaces forestiers et plantés remarquables de tout évolution (*propositions de traduction données à titre d'exemple : d'autres outils peuvent être proposés*)
- ⇒  **Permettre la création d'itinéraires autour du patrimoine à l'échelle** de la Communauté de communes par la prise en compte des tronçons existants et des projets dans les documents d'urbanisme locaux.

## RECOMMANDATIONS

---

- ⇒ Mettre en œuvre un **schéma d'interprétation du patrimoine** intercommunal, définissant à court, moyen et long terme les actions à entreprendre :
- Définition des sites patrimoniaux susceptibles **d'accueillir** des touristes par bassins de vie
  - Actions **d'aménagement** et de réhabilitation à engager
  - Vocation des sites patrimoniaux
  - Programme événementiel
- ⇒ Réserver un site pour le développement d'un centre de valorisation des métiers **d'art** et de **l'artisanat** dans les Garrotxes.
- ⇒ Mettre en œuvre des campagnes de restauration ciblées pour la valorisation du « petit patrimoine » et des éléments de patrimoine méconnus, en lien avec une stratégie de développement touristique.



- Poursuivre le développement de chemins touristiques et itinéraires autour du patrimoine local dans les documents **d'urbanisme**
  - Compléter les itinéraires intercommunaux par des boucles de découverte locales
  - Organiser **l'accessibilité** des éléments de patrimoine à proximité des chemins de randonnée
  
- Mettre en place une signalétique adéquate et harmonisée le long des itinéraires de découverte du territoire (boucles cyclo, voies vertes, sentiers de randonnées, etc.) pour valoriser le patrimoine local.





# Axe 2

## Vers un tourisme durable



## 2.1 Soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et diversifier l'offre touristique globale

### A | Rénover, entretenir, restructurer et développer les équipements des stations de montagne

Focus méthodologique / définitions :

Les pistes de ski alpins et les domaines skiables sont définis comme suit (article R122-4 CU) : « 1° Une piste de ski alpin est un parcours sur neige réglementé, délimité, balisé, contrôlé et protégé des dangers présentant un caractère anormal ou excessif, éventuellement aménagé et préparé, réservé à la pratique du ski alpin et des activités de glisse autorisées ; 2° Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin. Un domaine skiable peut s'étendre sur le territoire de plusieurs communes. Une commune peut comporter plusieurs domaines skiables. »

Les sites vierges sont définis dans l'article R 122-2 du Code l'environnement :

- Un site vierge est un « site non accessible gravitairement depuis les remontées mécaniques ou du fait de la difficulté du relief, ou accessible gravitairement mais ne revenant pas sur une piste ou départ de remontées mécaniques »
- Pour définir la superficie des travaux de piste, on prendra en compte l'emprise des terrassements y compris talus et simple régilage du sol, à laquelle on ajoutera l'emprise des déboisements ne donnant pas lieu à des terrassements.

### PRESCRIPTIONS

- ➔ Améliorer globalement l'offre d'activités hivernales en privilégiant la création, la modernisation et le renouvellement des infrastructures au sein des périmètres aménagés des domaines skiables (remontées **mécaniques, accueils d'altitude, enneigeurs, etc.**)
- ➔ Sur le territoire de la Communauté de communes, les évolutions des domaines de ski alpin respecteront les principes suivants :
  - La création de nouveaux domaines skiables et les extensions de plus de 100 ha relèvent des UTN structurantes au titre du R122-8 du Code de l'urbanisme. Le SCoT de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes ne prévoit pas de projet de cette ampleur. Si de tels aménagements devaient voir le jour, le SCoT devra être révisé ou modifié.

- Le développement **d'activités** liées aux domaines de ski se fera au sein des domaines de ski alpin délimités par le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes en vigueur.
  - **Pour tout projet d'extension de domaine skiable, un diagnostic écologique** devra être réalisé par un écologue afin de définir les **principes d'aménagement en cohérence avec la faune et la flore présentes sur le site et d'élaborer des mesures de gestion** pour réduire les impacts sur la biodiversité pendant les travaux et en phase **d'exploitation**.
- ➔ Les travaux de piste en site vierge respecteront les principes suivants
- **Ils peuvent être réalisés s'ils ont pour objectif de renforcer la garantie d'enneigement et/ou la performance énergétique et environnementale** du domaine (optimisation des équipements, limitation des déplacements motorisés, reconfiguration et réduction du nombre de remontées mécaniques, diminution des besoins en eau, etc.).
  - Ils sont accompagnés de mesures visant la diversification des activités **touristiques (création d'espaces pour de nouvelles activités, amélioration de la traversée en été, etc.)**
- ➔ Les travaux de piste en site vierge sur une emprise de plus de 4 ha relèvent des unités touristiques nouvelles structurantes au titre du R122-8 du Code de **l'urbanisme**, même si **l'extension** du domaine skiable est de moins de 10 ha.
- ➔ Les liaisons téléportées entre domaines skiables sont des unités touristiques nouvelles structurantes dont le SCoT prévoit la nature et les **principes d'implantation, conformément au Code de l'urbanisme**.
- Le **SCoT n'intègre pas de projets de ce type**. Si un tel projet devait voir le jour, le SCoT devra être révisé ou modifié.
- ➔ La **création de remontées mécaniques n'ayant pas pour objet de desservir un domaine skiable**, pouvant transporter plus de 10 000 voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 m sont des unités touristiques nouvelles structurantes dont le SCoT prévoit la nature et les **principes d'implantation, conformément au Code de l'urbanisme**.



- Le SCoT n'intègre pas de projets de ce type. Si un tel projet devait voir le jour, le SCoT devra être révisé ou modifié.
- ➔ Les équipements touristiques et de loisirs créés devront réduire au maximum leur impact sur **l'environnement** et la biodiversité, et chercheront à **s'intégrer** au paysage été comme hiver (limitation des terrassements, insertion paysagère des départs et arrivées de téléportés, maintien maximum de la végétation en place, réensemencement des pistes, etc.). Ils limiteront leur incidence sur le maintien et/ou le développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Ils anticiperont leur besoin en eau en adéquation avec la ressource disponible.
- ➔ Les travaux de modernisation et de requalification des équipements **des domaines skiables s'orientent de façon privilégiée vers des aménagements participant :**
- A la montée en gamme de **l'offre** touristique des stations de montagne.
  - Aux économies **d'énergie** (mise en place **d'enneigeurs** de dernière génération, optimisation des remontées mécaniques).
  - Au moindre impact sur la ressource en eau et la biodiversité.
  - Au moindre impact sur les paysages.
  - **A l'extension de la saison touristique et à la diversification des activités** (remontées mécaniques été/hiver, aménagements ludiques, activités nordiques et de pleine nature, etc.).

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Pour rappel, la création, le remplacement ou **l'extension** de remontées **mécaniques, lorsqu'elles n'entraînent pas une augmentation du domaine skiable supérieure à 10 ha, ne font pas l'objet d'UTN** (cf. R122-8 et R122-9 CU). Elles sont réalisées conformément à la réglementation en vigueur.



## B | Poursuivre la diversification des activités hors ski alpin et des activités à **l'année**

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Développer l'offre touristique en s'appuyant en priorité sur la modernisation des aménagements et installations existants.
- ➔ Organiser des zones d'activités touristiques adossées aux stations, dont le périmètre est compatible avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes en vigueur. Elles sont susceptibles d'accueillir des aménagements légers (ex. : activités nordiques, pistes de luge, fil neige, balisage, etc.).
- ➔ Ces zones n'ont pas vocation à accueillir la construction ou l'extension d'hébergements touristiques, autre qu'un refuge, des aménagements visant à développer la pratique de sports et de loisirs motorisés ainsi que la création de terrains de golf.
- ➔ Les nouveaux équipements touristiques et de loisirs seront réalisés prioritairement :
  - Au sein des enveloppes urbaines existantes.
  - Au sein des sites déjà aménagés pour la pratique d'activités nordiques, de pleine nature, de sports et de loisirs, tels qu'ils figurent au Plan de la Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes en vigueur. Une attention accrue sera portée sur l'intégration environnementale et paysagère de ces aménagements (cf. 2.3).
- ➔ Accompagner l'évolution et la modernisation des stations de montagne par le développement d'activités touristiques et de loisirs ouvertes à l'année et d'activités hivernales complémentaires au ski alpin :
  - Les documents d'urbanisme locaux assureront le développement des activités alternatives au ski alpin en station (activités nordiques, pistes de luge, fil neige, balisage, etc.), en réservant les espaces nécessaires à la création de tels équipements.
  - Les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'accessibilité des sites d'activités sportives, de loisirs et de pleine nature dont nordiques dissociés des stations.
- ➔ Les équipements touristiques et de loisirs créés devront réduire au maximum leur impact sur l'environnement et la biodiversité, et





chercheront à **s'intégrer** au paysage été comme hiver. Ils limiteront leur incidence sur le maintien et/ou le développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Cela inclut, de façon non exhaustive, les aménagements à destination des activités nordiques, des activités de pleine nature, des activités aquatiques, des parcours sportifs et pistes de VTT, etc.

⇒ **■** Les lacs de montagne, les plans **d'eau** et leurs rives naturelles sont protégés dans le cadre du SCoT conformément à la loi. Les retenues collinaires et autres plans **d'eau** artificiels de moins de 2 ha sont **considérés comme des lacs et plans d'eau de faible importance, où la règle de protection des rives naturelles ne s'applique pas.**

⇒ **□** **Poursuivre l'aménagement de la Zone d'Activités Touristiques du** Lac de Matemale au sein de son périmètre en visant **l'amélioration** et la requalification globale du site :

- Mise aux normes et sécurisation des équipements publics (poste de secours pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite, sanitaires et douches, places à feu et coin pique-nique, espaces **d'informations touristiques, etc.**) ;
- **Développement d'infrastructures** en faveur de la mobilité à **l'intérieur** et à **l'extérieur** du site (parcs à vélos, abri-navettes, parking voitures et camping-cars, réfection et agrandissement de la voirie, signalétique, cheminements doux dont tour du lac, etc.);
- Maintien et accueil de nouveaux prestataires **d'activités** liés **aux activités nautiques, de pleine nature et d'accueil des visiteurs** (viabilisation de certaines parcelles destinées à accueillir des activités **sportives, nautiques et de loisirs, rédaction et mise en place d'une charte environnementale, paysagère et architecturale, etc.**). Les hébergements touristiques sont interdits, excepté les réhabilitations des programmes et des friches existantes et le développement des aires de campings et de campings-cars.
- Les aménagements et activités seront adaptés à la situation en milieu **naturel et à la proximité du plan d'eau, conformément à la situation en discontinuité de l'urbanisation.** Certains projets, **s'apparentant à de l'urbanisation mais nécessaires au développement de la ZAT** (parking, restaurants, etc.), peuvent néanmoins être envisagés. Ils nécessiteront, le cas échéant, la mise en **œuvre d'études** démontrant **qu'ils sont compatibles avec les préconisations de la Loi Montagne** (étude de discontinuité). Celles-ci seront réalisées, en fonction de **l'avancée** des projets, dans le cadre des Plans locaux **d'urbanisme**

concernés (Les Angles, Matemale).

- ➔ Le SCoT identifie des itinéraires de déplacements doux structurants (piétons  et cycles ) à conserver, modifier ou à créer. Ces itinéraires à pied et/ou à vélo (GR-GRP – Boucles cyclo-touristiques et **voies vertes**) visent à favoriser l'itinérance à l'échelle du territoire (découverte du patrimoine local sur plusieurs jours). Les PLU prendront en compte la présence de ces grands itinéraires et les compléteront si nécessaire (exemples : itinéraires transfrontaliers, voies romaines, chemins de Saint-Jacques de Compostelle, etc.). Ils prévoiront si besoin des emplacements réservés pour permettre le maintien à long terme de leur fonctionnalité.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **L'aménagement, la mise en réseau et la sécurisation des itinéraires structurants** est à réaliser en priorité. Au-delà des itinéraires structurants, **les documents d'urbanisme pourront inclure un recensement des chemins ruraux à vocation touristique** (tour des villages, etc.).
- ➔ **L'offre d'activités de pleine nature est à coordonner et à harmoniser globalement.** La création et la valorisation de nouvelles activités tout public est à rechercher. Les sites de pratiques devront autant que possible **être reliés à des points d'attrait** touristiques du territoire (Gare du Train Jaune, Grottes de Fontrabieuse, Four solaire, patrimoine naturel et culturel remarquable, etc.).
- ➔ **Développer des supports d'information pédagogiques et d'interprétation** sur le patrimoine naturel et culturel, à destination des habitants, de visiteurs et des scolaires (patrimoine bâti, patrimoine défensif, patrimoine vernaculaire, patrimoine géologique, zones humides, paysages, etc.).



## 2.2 Améliorer **l'accueil** des visiteurs

### A | Favoriser un développement de qualité des hébergements touristiques et une gestion **économe de l'espace**

#### PRESCRIPTIONS

---

- Le développement de **l'hébergement** touristique doit **s'orienter vers une diversité des formes et des typologies d'hébergements**, répondant à la demande des visiteurs : résidences avec services, hôtels classés, maisons isolées, appartements en pieds de pistes, etc. (*liste donnée à titre d'exemples et non exhaustive*). Les plans locaux d'urbanisme préciseront les caractéristiques de cette demande sur les plans qualitatifs et quantitatifs dans leur diagnostic et promouvoir la diversification des hébergements touristiques.
- Donner la priorité à la densification dans **l'enveloppe** urbaine existante pour la création de nouveaux hébergements touristiques
  - En évaluant dans les documents d'urbanisme les possibilités de réhabilitation ou de remise en tourisme de **l'offre** existante.
  - En justifiant les projets situés en extension voire en discontinuité par **l'absence** de solutions alternative techniquement ou financièrement viable.
- Favoriser la modernisation et la mise aux normes (sécurité, accessibilité) **des centres de vacances et autres structures d'hébergement liées au tourisme social**.
- Les nouvelles opérations touristiques envisagées (hors camping) répondront aux objectifs de limitation de la consommation **d'espaces définis au 3.1 :**
  - Elles **s'intégreront** dans le calcul des densités moyennes communales en appliquant au besoin un ratio moyen de lits par logements.
  - Elles appliqueront la densité minimale de 15 logements/ha par opération.
  - Elles seront intégrées dans le calcul des nouvelles zones urbanisées pour **l'évaluation** du SCoT et seront comprises dans les enveloppes maximales **d'urbanisation** définies par bassin de vie.
  - Elles seront localisées au sein des enveloppes urbaines et des secteurs maximum de potentiel urbanisable. Des UTN locales pour



permettre la requalification/réhabilitation de friches touristiques/**points noirs paysagers situés en discontinuité de l'urbanisation** (point de dégradation paysagère) pourront être localisées en dehors des zones de potentiel maximum urbanisable. Au titre de la requalification **paysagère, elles pourront conduire à la création d'hébergements** touristiques.

- Les résidences secondaires sont directement assimilées à des logements et répondent aux mêmes critères définis en 3.1.
- Le ratio du nombre de lits par logements à prendre en compte pour le **calcul des densités pour la création d'hébergements touristiques** sera précisé en fonction du type **d'hébergements** envisagés, à partir des bases suivantes :
- Hôtel : moyenne de 2 lits par logement.
  - Club et villages de vacance, hébergements avec gestion hôtelière : moyenne de 3 lits par logement.
  - Résidence de tourisme, meublés classés : moyenne de 4 lits par logement.
- **Les nouvelles opérations d'hébergement touristique seront des opérations exemplaires.** Elles devront répondre à des objectifs de **performance énergétique, d'intégration écologique et paysagère, de mixité fonctionnelle** (hébergements, équipements, etc.), et de mixité sociale (accueil de saisonniers, de salariés des stations), etc. Des objectifs complémentaires peuvent être proposés.
- **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** sont des UTN structurantes. Le **DOO précise leur localisation, leur consistance et leur capacité d'accueil** (cf. 2.4).
- Les surfaces **d'équipements**, de commerces ou de parkings publics sont exclues du décompte de la surface de plancher dès lors **qu'ils** sont ouverts au public.
  - Les surfaces de logements spécifiquement destinées aux personnels (logements pour les saisonniers ou les personnels permanents) ne sont pas comptabilisées dans la SDP touristique. Les logements créés à destination des résidents permanents et secondaires sont également exclus.
  - En cas **d'opération** en reconstruction, la surface prise en compte

correspond à l'augmentation de la surface de plancher par rapport à l'état initial (cf. R122-6 CU).

- ➔ Pour rappel, **les autres prescriptions du SCoT s'appliquent** également aux opérations **d'hébergements** touristiques, notamment les orientations en matière de protection des espaces agricoles et naturels, de la trame verte et bleue, des paysages, la gestion des risques naturels, etc.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Pour promouvoir la diversification des typologies d'hébergements touristiques, les communes et l'intercommunalité pourront veiller à :
- Combler les manques identifiés sur certains segments de l'hébergement touristique (**hôtellerie haut de gamme, résidences avec services, etc.**), en tenant compte de la demande locale et de la spécificité de chaque site, par des incitations dans les documents **d'urbanisme**.
  - Rechercher une montée en qualité pour tous les types **d'hébergements, par le développement d'aides à la rénovation, la mise en place de labels, etc.**
  - Maîtriser le développement du parc de résidences secondaires, en favorisant :
    - La diversification qualitative du parc **d'hébergements** touristiques (conventions Loi Montagne, OAP ou règlement des documents **d'urbanisme, etc.**).
    - La réhabilitation du parc existant, notamment sur le plan énergétique (AMI-Tourisme, ORIL, etc.).
    - Le développement de la location touristique dans le parc existant (incitations auprès des propriétaires, plateformes locatives, etc.).
  - Préserver l'**hôtellerie** traditionnelle et **l'accompagner** dans sa progression sur le plan qualitatif.
- ➔ Mettre en place un observatoire intercommunal, en lien avec les offices de **tourisme, de l'offre d'hébergements touristiques, incluant les résidences secondaires**, pour améliorer la connaissance du parc et alimenter les **documents d'urbanisme locaux** :
- Année de construction, état général, typologie des logements.
  - Nombre **d'hébergements** par typologie (résidence avec service,



meublés, gîtes, campings, hôtel, etc.) et évolution dans le temps.

- Typologie de la clientèle (famille/couples/amis) et attentes spécifiques.
  - Suivi de la fréquentation dans le temps par type **d'hébergements**.
  - Profil des propriétaires et gestionnaires **d'hébergements**, attentes spécifiques, freins à la location, etc.
  - Etc.
- ⇒ **Les plans locaux d'urbanisme pourront préciser les critères d'exemplarité pour la création d'hébergements touristiques, et mettre en œuvre des bonus constructifs pour les projets répondant à ces critères (dépassement des règles relatives au gabarit prévus par l'article L151-28 CU, dans une limite de 30%, pour l'exemplarité énergétique ou environnementale, ou encore pour la création de logement sociaux (saisonniers) à hauteur de 50%). Ces dépassements se feront en compatibilité avec le respect de la Loi montagne, notamment en termes de protection des terres agricoles et naturelles et d'intégration paysagère des constructions.**
- ⇒ **Envisager la création d'un label qualité à l'échelle intercommunale voire inter-SCoT pour la valorisation des hébergements touristiques, intégrant les locations touristiques en résidences secondaires. Ce label pourra utilement s'appuyer sur les critères de la marque Parc pour les hébergements, et répondre :**
- A des critères de services (mise en place de conciergerie, accès à des équipements spécifiques, partenariats avec les stations et les sites touristiques).
  - A des critères environnementaux (mode de chauffage, isolation, etc.)
  - A des critères de qualité (réhabilitation récente, équipements disponibles, durée d'occupation).
  - Etc.
- ⇒ **Appuyer et relayer les dispositifs mis en œuvre par l'AMI-Tourisme pour la remise en marché du parc d'hébergements existant.**
- ⇒ **Développer des systèmes d'avantages pour les propriétaires de résidences secondaires et appartement meublés en contrepartie d'un certain nombre de semaines d'occupation par an (idéalement plus de 8).**
- ⇒ **Rechercher la mise en œuvre de conventionnements Loi Montagne pour contrôler les opérations d'aménagement touristique pendant les phases de conception mais aussi pour toute la durée de l'exploitation de ces**



équipements, pour garantir une certaine pérennité des lits créés dans les circuits marchands.

## B | Permettre **l'évolution** et **l'adaptation** des campings et aires de camping-cars

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Les campings et aires de camping-cars peuvent être réalisés en respectant les principes suivants :
  - Ils sont situés dans les secteurs dédiés aux activités touristiques figurant sur le Plan du Parc Naturel Régional en vigueur (domaines de **ski alpin, zones d'activités adossées aux domaines de ski alpin, sites aménagés pour la pratique d'activités de pleine nature**), dans les enveloppes urbaines ou dans les secteurs maximum de potentiel urbanisable.
  - Leur implantation prendra en compte les risques naturels, et notamment le risque inondation.
  - Une attention accrue sera portée à leur intégration visuelle et paysagère pour ne pas fragiliser la qualité du contexte naturel et / ou patrimonial (cf. 2.3) : végétalisation, sols perméables, aménagements et signalétique sobres.
  
- ➔ **L'aménagement** de terrains de campings, en création ou extension, de plus de 5 ha, constituent des Unités Touristiques Nouvelles Structurantes.
  - Le SCoT n'en prévoit pas. Si des projets de ce type devaient voir le jour, le SCoT devra être modifié ou révisés.

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Accompagner **l'évolution** des hébergements de plein air en permettant **le développement d'hébergements de nouvelle génération (habitation légère de loisirs, cabanes dans les arbres, bungalows, tentes meublées, etc.) tout en veillant au respect de la qualité d'insertion paysagère et environnementale.**



## C I Assurer le développement des refuges, accueils **et restaurants d'altitude en discontinuité de l'urbanisation, pour une activité toutes saisons**

### PRESCRIPTIONS

---

- Les projets de modernisation des refuges existants, y compris avec extension, sont autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur, dès lors que toutes les précautions sont prises pour garantir leur bonne intégration dans les paysages et **l'environnement**.
- Les nouveaux refuges doivent satisfaire les critères suivants :
  - Être justifiés par leur situation sur un circuit itinérant ou à un point de départ important pour la pratique de plusieurs activités de pleine nature
  - **Faire l'objet d'une étude spécifique visant à garantir leur bonne intégration dans l'environnement et les paysages**
- Les projets de modernisation, y compris avec extension, des bâtiments **d'accueil et restaurants d'altitude existants liés à une station ou dans un domaine skiable**, sont autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur, dès lors que toutes les précautions sont prises pour garantir leur bonne intégration dans les paysages et **l'environnement**.
- **Les nouveaux bâtiments d'accueil et restaurants d'altitude et les extensions des équipements existants** doivent satisfaire les critères suivants :
  - Être justifiés par un déficit **d'équipements** au regard de la fréquentation du secteur.
  - Être situés au sein du périmètre aménagé des domaines skiables et à proximité **d'une** arrivée de remontée mécanique ou à la croisée de **plusieurs pistes de ski ou d'itinéraires de randonnée**.
  - **Être reliés au réseau public d'assainissement, sauf si une étude démontre que l'assainissement autonome est satisfaisant sur le plan environnemental et/ou que le raccordement au réseau public rend impossible l'équilibre financier du projet.**
  - **Faire l'objet d'une étude spécifique visant à garantir leur bonne intégration dans l'environnement et les paysages.**

## D | Garantir le logement des saisonniers

### PRESCRIPTIONS

---

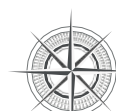
- ➔ Réaliser une étude dans le PLU sur **l'offre** de logements existante à destination des saisonniers dans les communes-stations. Evaluer les besoins en logements saisonniers du territoire (volume, **type d'hébergements, surfaces, localisation, besoins en réhabilitation/ rénovation, etc.**) par le biais d'un diagnostic précis.
- ➔ Prévoir une offre diversifiée de logements pour les saisonniers, **s'adaptant à la diversité de leurs profils (familles, doubles saisonniers, etc.)** : résidences, maisons partagées, logements locatifs sociaux, etc.

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Envisager la mise en **œuvre d'un** observatoire intercommunal de **l'offre** et des besoins en logements à destination des saisonniers, pour suivre les évolutions du parc de logements leur étant accessible.
- ➔ Etudier la vacance des logements sociaux qui pourraient être mobilisés en saison pour le logement des saisonniers.
- ➔ Inscrire les saisonniers comme public cible des politiques locales de **l'habitat** (PLU, PLH, OPAH, etc.)
- ➔ Selon les besoins identifiés en amont, sur chaque commune disposant **d'une** station de montagne, les communes pourront mettre en place **les éléments suivants dans leurs documents d'urbanisme :**
  - Un pourcentage ou une règle de proportionnalité de lits dédiés aux saisonniers à créer en parallèle des nouveaux projets de logements en station (dans le cadre des UTN par exemple)
  - La production de foyers saisonniers ou **l'acquisition** / transformation de logements existants à destination des saisonniers
  - La mobilisation temporaire de logements vacants ou **d'hébergements** touristiques peu attractifs en station
- ➔ Remettre en marché des logements vacants du secteur privé par **l'amélioration** de la mise en relation offre/demande sur le territoire, la **prospection et l'animation auprès des propriétaires privés. Prévoir un programme dédié** (aide technique et financière).

- Etudier la mobilisation de logements spécifiques vacants en saison (résidences étudiantes) pour le logement des saisonniers.
- Envisager la réalisation d'espaces d'accueil pour les véhicules des saisonniers itinérants au plus près des stations et proches des services, commerces, salles communes, etc.
- Développer des habitations légères et temporaires pour répondre à des besoins ponctuels de logements en saison sur le modèle des solutions développées dans certaines agglomérations pour les étudiants ou dans le cas d'évènements (Mobil 'Home, containers aménagés, etc.) en veillant à leur intégration paysagère (cf. 2.2.C).
- Créer une **plateforme à l'échelle de la Communauté de communes**, pour relayer l'offre de logements à destination des saisonniers, loués à l'année ou à la saison : plateforme internet, guichet unique, Maison des saisonniers, etc. La mise en place de labels qualité est également à envisager.



## 2.3 Accompagner les aménagements touristiques dans un souci de qualité

### A | Permettre le développement **d'activités** et **d'équipements touristiques en montagne** compatibles avec les enjeux de paysage, de biodiversité et de gestion des risques

#### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Adapter les pratiques de loisirs aux milieux naturels : la création, **l'extension et la réhabilitation des équipements et aménagements** touristiques, de loisirs, de sport et de pleine nature, situés en dehors des espaces urbanisés, dans un cadre naturel ou agricole, devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Les aménagements devront être conçus dans le respect de **l'esprit** des lieux, en recherchant notamment une continuité paysagère avec **l'espace** naturel.
  - Ces aménagements ne doivent pas imposer aux sites naturels des **changements radicaux** : ils ne seront autorisés que s'ils sont adaptés au milieu naturel du site (perméabilité des sols, limitation des terrassements, maintien des continuités écologiques, aménagements légers privilégiés, etc.) et seront autant que possible réversibles.
  - Ils devront tenir compte de la **capacité d'accueil du site naturel afin qu'il soit maintenu en bon état** (gérer les flux de manière optimale en coordonnant les accès avec les stationnements, les déplacements vers le site et in situ, des cheminements bien signalés et intégrés dans **l'espace, etc.**).
  - Les clôtures végétales seront privilégiées en employant des plantes locales et adaptées au milieu montagnard.
  - La couverture végétalisée existante, ainsi que les structures rocheuses (chaos) seront maintenues au maximum.
  - Les sols imperméables seront limités au strict minimum, et une gestion alternative des eaux de ruissellement sera recherchée (infiltration sur place, noues végétalisées).
  - La signalétique sera sobre et épurée, adaptée au milieu naturel.
- ➔ Limiter **l'emprise** des stationnements dans les espaces naturels
  - Limiter au maximum **l'imperméabilisation** du sol pour les nouvelles aires de stationnements : dimensionnement adaptés, sols poreux privilégiés.



- Créer des aires de stationnement extensives (prairie ou parcelle boisée) ouvertes uniquement lors des pics de fréquentation pour les sites saisonniers.
  - Aux abords des lacs de montagne, rechercher une localisation des aires de stationnement en recul des berges naturelles (en dehors de la bande des 300 m), et envisager la réorganisation des stationnements existants en ce sens.
- ➔ Organiser les accès piétons depuis les stationnements ou les zones habitées en limitant leur nombre pour mieux préserver les espaces fragiles.
  - ➔ **Ces prescriptions concernent l'ensemble des aménagements de sites existants et créations d'équipements à destination d'activités de loisirs, de sport, de pleine nature, situés dans un cadre naturel : pistes de ski, aires de campings, mais aussi site d'escalade, via ferrata, parcours sportif, VTT, luge d'été, espace ludique, etc.**

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Soigner les abords des équipements et bâtiments destinés à l'accueil du public.
  - Composer des devantures de qualité et des espaces extérieurs soignés.
  - Encadrer la signalétique et les enseignes pour qu'elles restent discrètes dans le milieu naturel.
  - Organiser les espaces techniques afin qu'ils soient le moins visibles possible.
- ➔ **Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, on utilisera de façon privilégiée des matériaux poreux (terre-pierre enherbé, pavés drainants, pavés à joints enherbés, grave naturelle, béton poreux, végécol, etc.) pour la réalisation des aires de stationnements et des espaces circulés.**
- ➔ **Les aires de stationnements pourront être plantées d'arbres de haute tige, afin d'offrir de l'ombre en période estivale. Des ombrières, accueillant des dispositifs photovoltaïques, peuvent également être envisagées.**
- ➔ Envisager **l'élaboration d'une** charte paysagère et architecturale, partagée par les acteurs du tourisme, pour les aménagements, équipements et activités touristiques dans les espaces naturels, notamment sur les bords de lacs et les stations de montagne.



## B | Poursuivre **l'aménagement** des bâtiments **d'altitude (refuges, restaurants, salle hors-sac, etc.) dans un souci d'harmonie avec le milieu naturel et pastoral**

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ L'implantation des bâtiments limitera au maximum les terrassements et l'imperméabilisation des sols.
- ➔ La création ou l'extension de bâtiments accueillant du public situés dans des espaces naturels et pastoraux (refuges, restaurants d'altitude, salle-hors sac, etc.) rechercheront un traitement architectural sobre, respectant **l'esprit** des lieux et bien intégré dans **l'environnement**. Cela **n'exclut** pas le recours à des formes architecturales contemporaines.

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Pour limiter leur impact sur les espaces naturels, et faciliter leur évolution future, les bâtiments isolés en altitude pourront rechercher une réversibilité accrue des constructions : matériaux légers et locaux (bois, pierre), arrimage plutôt que fondations pour protéger les roches, etc.
- ➔ Des projets innovants visant **l'autonomie** énergétique (panneaux solaires, stockage hydrogène, etc.) et sanitaire (toilettes sèches) pourront être privilégiés même dans les périmètres protégés (monuments classés, SPR UNESCO) **à condition qu'ils soient intégrés convenablement**.

## C | Mettre en valeur les fronts de neige, leur fonctionnement comme leur image en toute saison

*(Voir aussi 3.3 concernant la requalification des espaces publics)*

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Donner la priorité à la requalification des friches touristiques en station pour la création de nouveaux hébergements touristiques.



## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Requalifier les pieds de piste pour améliorer la façade des stations : bâtiments, espaces publics, front de neige, etc.
- ➔ Envisager les espaces circulés comme des espaces partagés (zones de rencontre, voies vertes). Les ruptures de niveau entre espaces piétons et voiture sont à éviter, ce qui facilite également les déplacements PMR.
- ➔ Intégrer un maximum de sols poreux dans les nouveaux projets et **extensions d'aires de stationnements. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (noues végétalisées)** seront recherchés.
- ➔ Végétaliser les aires de stationnement extérieures, a minima dans les parties non circulées, afin **d'améliorer** leur intégration visuelle, notamment en été.
- ➔ Rechercher le développement du Très Haut Débit numérique et de la fibre optique dans les stations de montagne, notamment dans le cadre **des nouvelles opérations d'aménagement.**

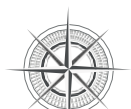
## D | Ménager la qualité des sols dans les aménagements touristiques en montagne

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Les aménagements de pistes à destination des pratiques de loisirs chercheront au maximum à limiter les terrassements.
- ➔ La végétation existante est à maintenir en place autant que possible. Le traitement des interfaces avec les espaces naturels et forestiers est à prendre en compte (reconstitution des lisières forestières par exemple).
- ➔ Les terrassements devront veiller à ne pas perturber le régime naturel **des bassins versants (prise en compte des sens d'écoulement des eaux, notamment pour l'implantation des retenues collinaires).**
- ➔ En cas de terrassements nécessaires aux aménagements, notamment pour la création de pistes de ski, les couches de terres superficielles sont à stocker pour être réutilisées dans le réaménagement.

- ➔ **Les aménagements utilisés de façon saisonnière doivent s'intégrer au paysage en toute saison. On prévoira notamment le réensemencement des pistes de ski pour leur enherbement durant l'été, en privilégiant des essences locales.**
- ➔ Les aménagements utilisés de façon saisonnière rechercheront une multifonctionnalité (pâturage des pistes en été, piste de VTT en été / ski de fond en hiver, etc.).



## 2.4 Les UTN structurantes

### A | Création **d'hébergements** et **d'équipements** touristiques de 13500 m<sup>2</sup> environ (SDP) à Font-Romeu - « **Projet Cœur de Ville** »

Ce projet de création **d'hébergements** touristiques **s'inscrit** au sein **d'un** projet global de requalification de la station de Font-Romeu ayant pour objectifs :

- **L'amélioration du fonctionnement et des mobilités de la station** (développement et sécurisation des espaces piétons, orientation vers **la création d'une station sans voiture**).
- La connexion du village à son domaine skiable et son massif forestier, notamment **par la qualification de l'interface ville nature et l'intégration** de fonctions compatibles avec le milieu naturel permettant une accessibilité optimale de la nature depuis la ville.
- Le renforcement de la nature en ville et le développement **d'une** station durable
- Le renforcement de **l'activité** économique et de la fréquentation, notamment hors saison

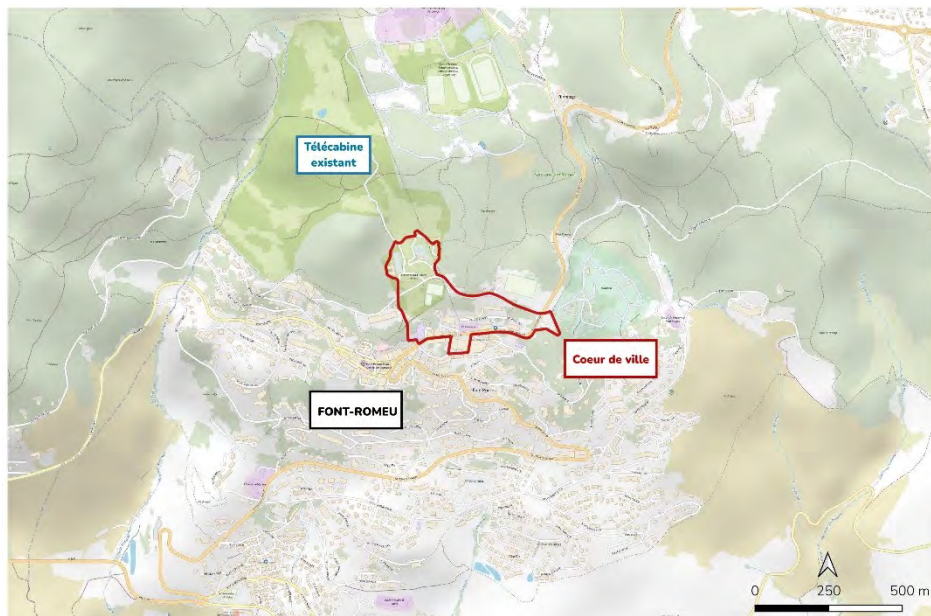
Ce vaste projet de renouvellement urbain **s'accompagne** par ailleurs de la création de nouvelles activités complémentaires au ski, avec notamment un centre de balnéothérapie.

La création **d'hébergements** et **d'équipements** touristiques en **Cœur de Ville** vise à la **montée en gamme qualitative de l'offre d'hébergements, et au développement d'activités complémentaires au ski.**

Ce projet, situé au **sein d'un** site classé, devra cependant rechercher une intégration exemplaire pour limiter son impact environnemental et paysager..



Illustration 2.4-a : Localisation de l'UTN Cœur de Ville



- Localisation : L'opération est située au nord-est de Font-Romeu, à proximité du départ du télécabine des Airelles, sur des terrains bâtis et aménagés à destination de logements et d'équipements sportifs et de loisirs.
- Nature : Cette UTN prévoit la démolition-reconstruction de bâtiments et aménagements existants pour créer des hébergements en résidence de tourisme et en hôtellerie ainsi qu'un centre de balnéothérapie.
- Capacité d'accueil et d'équipement : Le projet de Cœur de Ville prévoit les aménagements suivants :
  - 7500 m<sup>2</sup> SDP environ en résidence gérée
  - 4000 m<sup>2</sup> SDP environ d'hébergements hôteliers pouvant inclure de la restauration
  - 2 000 m<sup>2</sup> SDP environ pour la création d'un centre de balnéothérapieSoit un total de 13500 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher touristique.

Ces aménagements s'accompagnent de la création de parkings souterrains satisfaisant les besoins des constructions.

Ces parkings permettent de limiter l'usage de la voiture dans la station en privilégiant les liaisons téléportées.

Le projet prévoit également la création d'une quinzaine de logements minimum à destination des travailleurs saisonniers (320 m<sup>2</sup> de SDP), et l'aménagement d'équipements et de commerces pour les habitants et visiteurs en pied de bâtiments.

AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | TRANSFAIRE  
PLACE REFLEX | JEAN MARIEU



NICOLAS MUGNIER | LMA  
BFC AVOCATS | ENDLESS PROJECT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**Pyrenées  
Catalanes**  
DOO 03 | 2020

# Axe 3

Pour un territoire attractif  
où il fait bon vivre



Focus méthodologique : éléments de définition pour les types de tissus urbains.

**L'enveloppe urbaine existante regroupe l'ensemble des constructions et aménagements agglomérés, présentant une certaine continuité et compacité, au sein des pôles, villages et hameaux. Les zones d'activités, les espaces d'équipements collectifs, les voiries et les espaces d'habitat sont intégrés à cette enveloppe. Elle correspond à une photographie à un instant T du territoire et ne comprend donc pas les zones à urbaniser des documents d'urbanisme.**

La densité moyenne brute pour les projets **d'extension** désigne le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet **d'aménagement**. Elle **prend en compte le nombre de logements sur l'ensemble du secteur constructible**, les voiries de desserte interne ainsi que les réseaux et les espaces publics et verts liés à **l'opération**. **Les densités sont mutualisables pour s'adapter aux morphologies des tissus existants et à la diversité des opérations.**

Le pôle territorial et le pôle relais désignent un ensemble bâti continu, caractérisé par la diversité des fonctions urbaines et la présence de fonctions de centralité (commerces, services, équipements, etc.) qui exercent une influence sur les villages et hameaux alentours. Certains pôles intercommunaux se répartissent différentes fonctions sur plusieurs communes.

Le village et le hameau, équipés ou non, regroupent plusieurs constructions agglomérées à usage **d'habitation**. Le village est généralement structuré autour **d'un espace public central, et se distingue de la polarité par une densité et une taille plus réduite**. Le hameau consiste en un regroupement historique de quelques habitations dans un cadre généralement agricole.



### 3.1 Maîtriser les extensions urbaines en limitant **l'artificialisation** des surfaces agricoles et naturelles

A I Mettre en **œuvre** un projet **d'envergure** pour la rénovation du parc de logements public et privé

#### PRESCRIPTIONS

---

- Poursuivre ou engager des politiques de requalification et **d'amélioration** thermique de **l'ensemble** du parc de logements privé et public, aussi bien permanent que secondaire, datant **d'avant** 1975, en prenant en compte les enjeux environnementaux (maîtrise **de la consommation d'énergie et réduction des gaz à effet de serre**), sociaux (précarité énergétique, adaptation du bâti au vieillissement de la population et au handicap, maintien à domicile). Ces actions sont à **mettre en œuvre à l'échelle intercommunale ou communale en fonction** des possibilités.
- Mobiliser le parc vacant et dégradé pour la création de nouveaux logements :
  - Evaluer pour chaque commune le nombre de logements vacants et identifier les secteurs, îlots et copropriétés impactés par une vacance structurelle et des problèmes de dégradation des logements
  - Définir un objectif par commune de mobilisation du parc vacant et dégradé, et **l'intégrer** dans les objectifs de création de logements.
  - Mettre en **œuvre** dans les documents **d'urbanisme** les dispositions nécessaires pour résorber la vacance des logements et le recyclage des secteurs/ilots dégradés, notamment à travers des orientations **d'aménagement** et de programmation (OAP) et le règlement
  - Mettre en place les incitations réglementaires nécessaires à la production de logements à haute performance énergétique et environnementale
- A minima, les objectifs de mobilisation de logements dans **l'enveloppe** urbaine à **l'horizon** 2035 seront répartis comme suit :
  - Haute Cerdagne : 212 logements, soit 14 à 15 logements par an
  - Haut-Conflent : 128 logements, soit 8 à 9 logements par an
  - Capcir – Garrotxes : 160 logements, soit 10 à 11 logements par an

- ➔ Engager des actions collectives en faveur de **l'amélioration de l'habitat** :
  - Identifier le potentiel de réhabilitation et rénovation en fonction de différents enjeux de confort, mise aux normes énergétiques, accessibilité, ensoleillement, stationnement, et des différents profils de ménages (jeunes, personnes âgées, familles, etc.).
  - Définir, en fonction des situations, les actions à mettre en **œuvre** pour améliorer **l'habitat** privé de type OPAH, PIG, plateforme de rénovation énergétique...
- ➔ Adosser les dispositifs **d'amélioration de l'habitat** aux enjeux suivants :
  - **L'amélioration** de l'efficacité énergétique des logements.
  - **L'adaptation** des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.
  - Le renforcement **d'une** offre de logements de qualité adaptée aux attentes des foyers les plus modestes.
- ➔ Les communes doivent veiller, dans leurs documents **d'urbanisme** locaux, **à ne pas obérer les possibilités de requalification et d'amélioration** du bâti existant.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Envisager la création **d'une** plateforme partenariale de **l'habitat à l'échelle** intercommunale, voir du PNR, afin de :
  - Relayer les dispositifs existants : ADIL 66, FSL, PIG, AMI-Tourisme, ...
  - Assurer la coordination des politiques et des acteurs de **l'habitat**.
  - Animer un outil de connaissance du parc de logements.
- ➔ Encourager la mise en **place d'outils** de suivi et de veille, visant **l'amélioration de la connaissance du parc de logements vacants et dégradés** (de type observatoire intercommunal de **l'habitat**) : recherche **des biens vacants sans maître, logements vacants dans les cœurs de villages**, mais aussi copropriétés touristiques dégradées, logements secondaires sous-occupés, etc.
- ➔ **Evaluer la pertinence du déploiement d'un outil incitatif (OPAH) à l'échelle de la Communauté de communes**, pouvant porter en priorité sur la ville de Mont-Louis et les cœurs de village anciens.

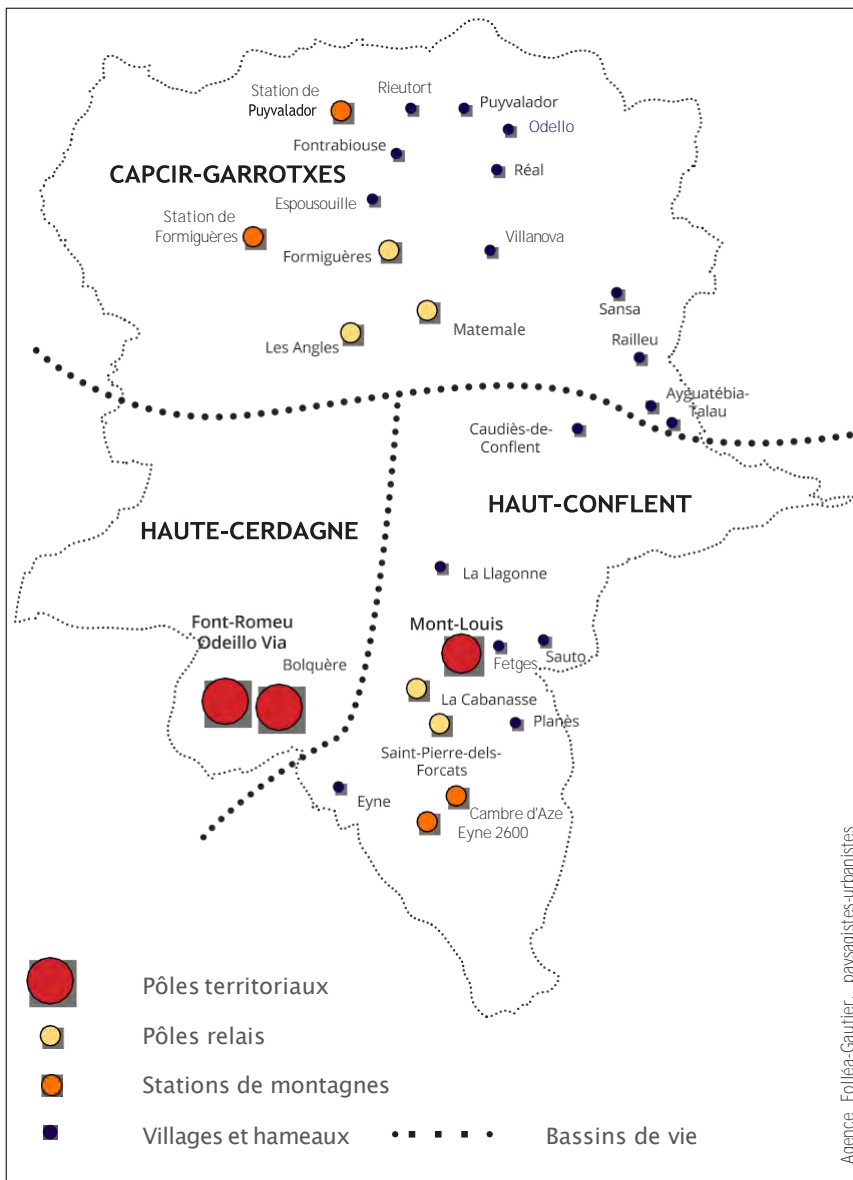


- Envisager la mise en place **d'études** stratégiques et intégrées sur les copropriétés collectives dégradées (ORI) **en cœur de station** et sur leur environnement urbain en vue de leur requalification vers des hébergements touristiques pérennes, saisonniers ou permanents, en fonction des besoins.
- Mobiliser différents outils en matière de réhabilitation du parc de logements, à la fois incitatifs, informatifs et pédagogiques en **s'appuyant** sur les différents partenaires (Espace Info-Énergie, campagnes de ravalement, etc.).
- **Encourager la mise en place d'une démarche de sensibilisation à l'adresse** des propriétaires sur les enjeux et les bonnes pratiques en matière de réhabilitation et de performance énergétique des logements. Une telle démarche pourrait **s'appuyer** sur le PIG 66 pour le **logement permanent, et l'AMI-tourisme** pour les résidences secondaires.




## B I Limiter la consommation **d'espaces** par **l'urbanisation pour le logement (permanent et secondaire)**

Illustration 3.1-a : Armature territoriale et délimitation des bassins de vie





## PRESCRIPTIONS

---

-  Donner la priorité dans toutes les communes à la densification dans **l'enveloppe** urbaine existante avant la construction en extension. Les PLU évalueront le potentiel brut de création de logements dans **l'enveloppe urbaine, et pourront mobiliser le foncier, par ordre de priorité** :
  - Dans le bâti vacant et par le biais de la densification du tissu urbain existant : disponibilités du bâti vacant, potentiel de démolition/reconstruction, division parcellaire.
  - Dans les espaces résiduels (espaces constructibles mais non bâtis, ou « dents creuses ») **au sein de l'enveloppe urbaine.**
  - Si nécessaire, en extension de **l'enveloppe** urbaine existante.
- **Les documents d'urbanisme devront justifier l'ouverture à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine** par l'impossibilité de répondre aux besoins de création de logements à l'intérieur de celle-ci (surfaces non mobilisables : *cf. recommandations*).
- Les documents **d'urbanisme** devront hiérarchiser les zones urbanisables par tranches de 5 à 10 ans avec justification des besoins démographiques et économiques pour ouvrir de nouvelles tranches.
- **L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme ne sera possible que lorsque 80 % des zones 1AU déjà** ouvertes sera utilisé, après déduction des surfaces non mobilisables.
  - On calcule ce pourcentage en comparant les surfaces occupées (prenant en compte les parcelles bâties, les voiries de desserte interne ainsi que les réseaux et les espaces publics et verts liés à l'opération) à l'ensemble de la zone.
- Dans les secteurs disposant **d'un** potentiel de densification, les zonages et règlements des documents **d'urbanisme** locaux intégreront des dispositions pour permettre la densification spontanée des espaces déjà bâtis (divisions parcellaires, extensions de bâti), afin de favoriser la production de logements sans consommation de foncier supplémentaire.

➔ Les nouvelles constructions respecteront **les principes d'urbanisation** en continuité tels que définis par la Loi Montagne.

- Les extensions urbaines se feront en continuité des enveloppes urbaines existantes, au sein des secteurs maximum de potentiel urbanisable, dans une logique **d'accès** et **d'accroche** aux tissus urbains et réseaux existants.
- Les secteurs maximum de potentiel urbanisable prennent en **compte les zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme** actuels ou en cours **d'élaboration** des communes. Pour les communes ne disposant pas de documents **d'urbanisme**, cette zone a été délimitée en prenant en compte les projets connus, et **en intégrant les espaces en continuité de l'urbanisation existante** pouvant accueillir une urbanisation limitée.
- Une zone tampon de 25m est délimitée autour des secteurs maximum de potentiel urbanisable pour permettre aux communes **d'adapter** leur projet aux contraintes du terrain, ou aux nécessités de la Loi Montagne (par exemple pour assurer la cohérence de la silhouette villageoise, préserver une parcelle agricole ou éviter son enclavement, etc.). **L'usage** de cet outil doit rester exceptionnel et se fera sous réserve de justification.
- Reconfigurer au besoin les zones urbanisables des documents **d'urbanisme lorsque cela permet de maîtriser l'étalement urbain**, de préserver des espaces agricoles, naturels ou des paysages, **d'améliorer** la prise en compte des contraintes et des servitudes du **territoire communal, ou de tirer parti d'infrastructures existantes**. Cette reconfiguration peut amener à dépasser les limites des espaces **délimités pour l'accueil préférentiel de l'urbanisation représentés**, sous réserve de suppression de zones urbanisables au moins équivalentes dans ces enveloppes et en continuité de **l'urbanisation existante**, dans le respect de la réglementation en vigueur (Loi Montagne). **Cette reconfiguration ne s'applique pas au foncier ayant fait l'objet d'une UTN en cours de validité :**
  - Els Prats dels Clots, Eyne (autorisation UTN du 15/03/2005, **reconduite jusqu'en 2021**),
  - Serre de Maury et Galbe Rouquet, Formiguères (autorisation UTN du 12/01/1989),
  - Zone 1Na, Bolquère (autorisation UTN du 17/02/2005),
  - Extension de la station, Puyvalador Rieutort (autorisation UTN du 15 janvier 1979).
- (Voir également 1.2.A)

- Préserver la cohérence bâtie des silhouettes villageoises et de leurs lisières, **dans l'implantation des nouvelles constructions (implantation** dans la parcelle en continuité des constructions existantes, prise en compte de la pente, de la végétation, des ruptures physiques telles que rivière, route, boisement, etc.). Les coupures **d'urbanisation** définies dans la cartographie du DOO entre espaces urbanisés seront par ailleurs conservées (   voir aussi 1.3.B)
  
- **S'appuyer sur une répartition** intercommunale pour planifier les secteurs **d'urbanisation** nouvelle dans les PLU(i), pilotée à **l'échelle** communautaire. Les documents **d'urbanisme** locaux devront respecter **la ventilation des enveloppes maximales d'ouverture à l'urbanisation** pour le logement (permanent et secondaire) par bassin de vie à **l'horizon du** SCoT (2035). Celles-ci sont définies comme suit :
  - Haute-Cerdagne : 30 ha (Bolquère, Font-Romeu-Odeillo-Via)
  - Capcir-Garrotxes : 20 ha (Ayguatébia-Talau, Fontrabouise - Espousouille, Formiguères-Villeneuve, Les Angles, Matemale, Puyvalador - Rieutort, Railleu, Réal - Odeillo, Sansa)
  - Haut-Conflent : 19 ha (La Cabanasse, Caudiès-de-Conflent, Eyne, La Llagonne, Mont-Louis, Planès, Saint-Pierre-dels-Forcats, Sauto-Fetges)
  - Ces enveloppes comprennent les surfaces brutes non bâties et dédiées à la construction de quartiers résidentiels en extension. Elles prennent en compte les parcelles de logement, les voiries de desserte interne ainsi que les réseaux et les espaces publics et verts **liés à l'opération. Elles intègrent également les ensembles créés à destination d'hébergements touristiques (UTN). Elles prennent également en compte les équipements ou activités intégrés dans des opérations à destination majoritaire de logements (par exemple en RDC). Par contre, peuvent en être retranchées des parcelles exclusivement dédiées à la création d'équipements ou d'activités (hors hébergements touristiques) et les parcelles inconstructibles (reliefs).**
  - **En cas de saturation de l'enveloppe maximale sur un bassin de vie,** une modification ou une révision du SCoT sera nécessaire pour permettre un partage des surfaces restantes entre les bassins de vie. **L'accroissement** de ces enveloppes avant 2035 nécessitera une révision du document.



## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **La mise en place d'un observatoire intercommunal de la** consommation foncière est à envisager, afin **d'évaluer** la mise en **œuvre** du SCoT par un suivi régulier des autorisations **d'urbanisme** et **l'évaluation de la consommation liée à l'habitat d'une part, et au développement économique d'autre part. Un bilan de l'artificialisation** gagnera à être réalisé rapidement dès **l'approbation** du SCoT, et actualisé à chaque évaluation. Ce travail pourra être valorisé dans le cadre des analyses de consommation foncière qui seront réalisées lors de chaque PLU ou PLUi.
  
- ➔ Les PLU pourront préciser les enveloppes urbaines du SCoT en les délimitant à **l'échelle** de la parcelle : prise en compte des espaces urbanisés continus, des stationnements et des surfaces minéralisées, des voiries, des espaces publics, des espaces verts intégrés dans les opérations, des jardins privés clôturés associés aux bâtiments, des équipements publics, des terrains de sport, des cimetières.
  - **L'enveloppe urbaine n'intègre pas le bâti isolé, c'est-à-dire non situé en continuité de l'urbanisation au sens de la Loi Montagne (parcelles non contiguës, constructions visuellement dissociées de la silhouette urbaine, séparation physique telles que cours d'eau, routes, etc.)**
  
- ➔ Délimiter clairement les périmètres centraux ou les noyaux urbains **dans les documents d'urbanisme locaux** afin de définir des règles de **constructibilité permettant d'atteindre une certaine densité, en accord** avec le tissu traditionnel plus compact.
  
- ➔ Les diagnostics des PLU et cartes communales peuvent identifier **les espaces résiduels dans l'enveloppe urbaine ou « dents creuses » qu'il** convient de ne pas mobiliser au regard des motifs suivants
  - Des motifs environnementaux, en tenant compte en particulier des zones de risque (zones inondables, mouvements de terrain, risque **incendie, ...**), et de la **trame verte et bleue (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité)**.
  - Des motifs paysagers, en tenant compte en particulier des enjeux de préservation des silhouettes et entrées de villes et de villages, de préservation de points de vue, des éléments de patrimoine bâti, des chaos rocheux, etc.
  - Des motifs topographiques, en tenant compte de la faisabilité des aménagements et des possibilités de desserte par les réseaux.



- Des motifs agricoles, en tenant compte de l'analyse de l'intérêt agricole des parcelles (qualité agronomique, prairies attenantes, accès stratégiques, ...). Peuvent également être prises en compte des parcelles destinées au développement d'une agriculture de proximité (jardins potagers, jardins partagés, exploitations à forte valeur ajoutée pouvant être implantée à proximité des habitations) etc. (cf. partie 1.3)
- Des motifs socioéconomiques, en particulier pour les dents creuses localisées dans des hameaux non desservis par les réseaux ou éloignés des centralités villageoises.

## C I Polariser le développement sur **l'armature** territoriale et orienter les nouvelles opérations vers plus de compacité

### PRESCRIPTIONS

---

- Les nouvelles extensions à destination de logements, quand elles sont nécessaires, seront développées en priorité en continuité des pôles territoriaux et pôles relais, afin de renforcer les centralités existantes.
  - **L'extension** mesurée des villages et hameaux reste possible si le **besoin est justifié en termes d'offre de logements en complément du** renforcement des centralités principales.
- Les documents **d'urbanisme** locaux devront démontrer que la moyenne des densités des nouvelles opérations urbaines de logements envisagées, **dans l'enveloppe urbaine ou en extension, et notamment celles qui font l'objet d'OAP**, atteint ou dépasse les objectifs présentés ci-après :
  - Pôle territorial : 29 logements / ha
  - Pôle relais : 20 logements/ha
  - Station de montagne en discontinuité : 20 logements / ha
  - Village et hameau : 15 logements/ha
  - Les typologies de **l'armature** territoriale sont définies dans **l'illustration 3.1 -a** : Armature territoriale et délimitation des bassins de vie.
- Cette moyenne devra être respectée sur **l'ensemble** agrégé **d'opérations** urbaines structurées mais ne saurait être exigible

opération par opération.

- ➔ La densité des nouvelles opérations de logements, prises une par une, ne pourra être inférieure à 15 logements/hectare, excepté **en cas d'impossibilité technique dans l'assiette foncière de l'opération** (espaces non constructibles ni aménageables tels que relief, espace à protéger, etc.) dûment justifiée
- ➔ Pour le calcul de ces densités, est prise en compte **l'assiette foncière de l'opération avec notamment les emprises de constructions, les emprises de voiries dédiées, des stationnements et espaces minéralisés, des espaces verts et jardins dédiés à l'opération.**
- ➔ **Ces densités concernent l'ensemble des logements et hébergements :** logements à destination des permanents, logements en résidence (étudiants, personnes âgées, etc.), résidences secondaires, hébergements touristiques, etc. (cf. 2.2.A : ratios à appliquer aux hébergements touristiques)

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Définir une stratégie foncière à **l'échelle de l'EPCI** :
  - Identifier les secteurs **d'intervention** stratégique en extension ou en renouvellement urbain
  - Etablir un référentiel opérationnel pour intervenir sur chacune des situations types identifiées
- ➔ Favoriser des formes urbaines innovantes (habitat intermédiaire, petits collectifs, mutualisation des espaces extérieurs) et plus compactes **(plus de 20 lgts/ha) dans les cœurs de villages, pour conforter les centralités et limiter l'étalement urbain**
- ➔ Rechercher une mixité des typologies bâties sur chaque opération, en évitant une application uniforme de la densité moyenne et pour diversifier les formes urbaines (petits collectifs associés à des maisons individuelles par exemple). (voir également 3.3)
- ➔ Dans les secteurs dont la densité est renforcée, privilégier la création **d'espaces** extérieurs communs par opération/quartier, plutôt que la délimitation de jardins individuels de petite taille.



## 3.2 Offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents

### A | Equilibrer **l'offre** de logements à destination des habitants permanents par bassins de vie

#### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Privilégier le développement du logement permanent dans les pôles territoriaux, les pôles relais et intercommunaux, à proximité des transports, équipements, emplois et services
- ➔ Prévoir à minima la production de 45 logements par an à **l'échelle** communautaire à destination des permanents sur la durée du SCoT (2020 – 2035), tous gisements confondus. Cela correspond à **l'accueil d'une population supplémentaire de 1180 personnes à l'horizon 2035**.
  - Sur la Haute-Cerdagne, produire 258 logements soit 17 logements/an en moyenne
  - Sur le Haut-Conflent, produire 223 logements soit 15 logements/an en moyenne
  - Sur le Capcir-Garrotxes, produire 200 logements soit 13 logements/an en moyenne
- ➔ Privilégier la localisation des nouveaux logements permanents dans **l'enveloppe** urbaine, en orientant une partie des logements construits en renouvellement urbain vers de **l'habitat** permanent par une action sur les formes urbaines. Plusieurs formes et typologies de logements seront recherchées et pourront être traduites par une programmation spécifique dans le règlement du PLU ou les OAP :
  - Logements intermédiaires : formes urbaines de type semi-collectif, **maisons groupées, opérations mixtes autour d'espaces ouverts** partagés, etc.
  - Logements aidés : logements sociaux, logements en accession sociale à la propriété, logements communaux, logements saisonniers, etc.
  - Logements adaptés, résidences sociales, opérations mixtes (étudiants, personnes âgées, personnes à mobilités réduites, ...)
  - Les PLU pourront préciser sur leur territoire, en fonction de leur diagnostic, les populations cibles de cet objectif et les outils et **typologies permettant d'y parvenir, en complément de ceux listés** dans les points précédents.

## B | Développer une offre de logements abordables plus accessible aux populations locales

### PRESCRIPTIONS

---

Conformément au PADD, le DOO facilite **le déploiement d'une offre** résidentielle suffisante, diversifiée et abordable pour répondre aux besoins de tous les ménages résidant ou souhaitant résider sur le territoire.

- Intégrer dans les documents **d'urbanisme** locaux un diagnostic sur les besoins en logements de la population permanente, et notamment des jeunes ménages, primo-accédants, familles et personnes âgées.
- Assurer une offre plurielle de produits en termes de typologies (**individuel, collectif, mitoyen...**), **statut d'occupation (accession à la propriété social, locatif privé, locatif social, logements adaptés)**, taille (nombre de pièces) et nature (construction neuve et réhabilitation) pour garantir la mixité générationnelle et sociale, en particulier dans les opérations nouvelles des polarités territoriales.
- Prévoir une offre diversifiée pour les saisonniers, **en s'adaptant à la diversité de leurs profils (cf. 2.2.D)**.
- Prévoir une offre adaptée et lisible pour les étudiants (petits logements, colocations, etc.), notamment en Haute-Cerdagne.
- Promouvoir des formes urbaines intermédiaires favorisant la mixité et la diversité des usages et fonctions
- Donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire dans le temps en ciblant plus particulièrement :
  - Les familles, jeunes ménages et primo-accédants **en orientant l'offre vers l'accession à la propriété et le locatif notamment ;**
  - Les jeunes actifs et décohabitants à travers une offre de petits logements (T1, T2, T3) proches des pôles **d'emplois** et de services et en favorisant la remise sur le marché de logements anciens en centre-bourg après réhabilitation ;
  - Les **personnes âgées et en perte d'autonomie par une offre de logements adaptés au plus près des pôles d'équipements**, services et commerces et la mise en accessibilité des logements existants **garants du maintien à domicile par le biais d'opérations pilotes** notamment (domotique dans le logement, **béguinage...**).

## RECOMMANDATIONS

---

- Créer un observatoire intercommunal du logement saisonnier et du logement étudiant, ainsi **qu'une** plateforme dédiée pour le référencement des logements loués à la saison ou à **l'année** (cf. 2.2.D).
- Encourager les opérations pilotes de type logements service, habitat **intergénérationnel**, ... **dans les centres bourgs et centres villages**, pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- Encourager la mise en place de nouveaux modes **d'habiter** répondant à certaines attentes sociales et renforçant la proximité : habitat participatif, différents modes de colocation, habitat évolutif.
- Valoriser de nouvelles qualités résidentielles (logements individualisés, prolongement extérieur confortable sans forcément de jardin, fonctions mutualisées ou communes des espaces extérieurs) pour des formes urbaines plus compactes.
- Intégrer au sein des OAP des PLU(i) des objectifs à respecter lors des opérations futures : diversification des typologies, des segments de **marché et statuts d'occupation**.

## C I Répondre aux besoins en logements sociaux et adaptés aux populations spécifiques

Définition :

*Les logements aidés : Ils regroupent l'ensemble des logements dont les prix de location ou de vente sont maîtrisés pour permettre l'accès aux familles modestes. Y figurent notamment les logements locatifs conventionnés, aussi bien communaux, HLM (logements locatifs sociaux) que privés. On y inclut également les logements en accession sociale à la propriété, tels que les PLSA.*

## PRESCRIPTIONS

---

- **Inscrire le déploiement de l'offre locative conventionnée (publique, OPHLM) dans une géographie préférentielle :**
  - En ciblant le développement de cette offre sur les pôles territoriaux et les pôles relais, en soutien aux stratégies de revitalisation des îlots et immeubles vacants ou dégradés.

- En développant de manière plus mesurée cette offre au sein des villages et en adossant celui-ci au réinvestissement des immeubles vacants/dégradés (acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, opération à l'échelle de l'îlot). *(liste donnée à titre d'exemple, d'autres outils peuvent être proposés)*

➔ **Viser à l'horizon du SCoT le développement d'une offre de logements** locatifs sociaux (LLS) atteignant à minima 15 % des résidences principales à l'échelle de la Communauté de communes (12% en 2016).

➔ Constituer une offre de logements aidés répondant aux besoins et capacités des ménages : la production de logements aidés devra répondre aux besoins identifiés, en fonction de la structuration communale et de sa population.

➔ Développer une offre adaptée aux personnes âgées à travers la réalisation de programmes dédiés sur les pôles territoriaux et relais (proximité des services et équipements) et des aides au maintien à domicile pour l'ensemble du territoire (réhabilitation et adaptation des logements).

➔ **Instaurer des règles générales et des servitudes d'utilisation des** sols dans les PLU pour répondre aux objectifs de développement du logement aidé en renouvellement urbain et dans les nouvelles opérations de logement, en mobilisant selon les besoins locaux :

- Les OAP
- La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux
- La définition d'un seuil minimal de logements sociaux, de logements conventionnés, de logements en accession, de logements communaux, etc.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ En prenant en compte le parc de LLS existant et les objectifs **d'accueil de population à l'horizon du SCoT**, environ 194 logements locatifs sociaux sont à créer à **l'échelle de l'EPCI**. Cela correspond pour chaque bassin de vie à :
  - Haute Cerdagne : 247 logements (dont 111 existants)
  - Haut-Conflent : 145 logements (dont 104 existants)
- ➔ Capcir : 146 logements (dont 128 existants)
- ➔ Favoriser toute la gamme de production de logements aidés à **l'aide d'une stratégie foncière** pour maîtriser les coûts de sortie tout en assurant la qualité des opérations.
- ➔ **Développer des outils pour l'accession à la propriété** : le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un exemple d'outil à privilégier.
- ➔ Envisager l'élaboration d'un **Programme Local de l'Habitat** intercommunal (PLHi).
- ➔ **Déterminer dans les PLU et PLH des objectifs chiffrés d'adaptation** des logements du parc privé, et permettre leur réalisation par leur intégration dans les programmes d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, etc.).
- ➔ Déterminer dans les PLU et PLH des objectifs chiffrés de création de places **d'accueil** pour des personnes âgées (résidence, accueil familial, Ehpad, etc.).



## 3.3 Améliorer le cadre de vie des habitants

La limitation de la consommation d'espace implique de travailler **l'intensification** des tissus urbains tout en garantissant la qualité du cadre de vie, **l'intimité** et le maintien **d'ambiances** différenciées entre espaces de vie et quartiers.

### A | Assurer un développement des villages respectueux de leur morphologie

#### 1. Silhouettes urbaines et nouvelles opérations

##### PRESCRIPTIONS

---

- Tirer parti des composantes paysagères, géographiques et, le cas **échéant, historiques des sites d'accueil des futures opérations d'aménagement** (dans le cadre des OAP des PLU ou des études préalables aux projets) :
- Les nouvelles opérations **d'aménagement** devront **s'appuyer** sur un **état des lieux préalable de leur site d'implantation afin d'identifier** leurs principales composantes et caractéristiques et les éléments structurants à préserver et mettre en valeur :
    - Les caractéristiques topographiques (relief, courbes de niveau et pentes, lignes de crête, etc.).
    - Les tracés existants (cours **d'eau**, chemins, trame parcellaire).
    - Les éléments de paysage existants (boisements, haies bocagères, arbres isolés).
    - Les silhouettes des villages (perchés, en balcons, en creux).
    - Les éléments bâtis à préserver et mettre en valeur.
    - Les éléments structurants et identitaires (jardins, vergers, franges agricoles ou forestières).
    - **L'exposition** solaire.
    - Les vues (horizons, cônes de vue, vis-à-vis, points de vue sur la silhouette urbaine).
  - Le plan **d'ensemble** des nouvelles opérations **d'aménagement** devra tirer parti de ces caractéristiques en explicitant les choix retenus.

- Prendre en compte les principes **d'aménagement** suivants au sein des secteurs **d'urbanisation** nouvelle :
  - Organiser le développement du territoire dans la continuité du tissu urbain originel (**desserte des voiries, rapports à l'espace public, gabarits, etc.**).
  - Eviter les rues en impasse au sein des nouvelles opérations.
  - Veiller à définir systématiquement des voies de désenclavement **sur chaque opération permettant à termes d'assurer le bouclage** routier.
  - Assurer une intégration urbaine et paysagère optimale des nouvelles opérations.

## 2. Lisières urbaines

### PRESCRIPTIONS

---

- Constituer de véritables lisières urbaines pour qualifier la perception des villages depuis les routes et les espaces naturels et agricoles. **Les PLU devront définir les limites d'urbanisation cohérentes et les conditions de traitement de ces limites en tenant compte notamment :**
  - Des éléments de paysage existants (boisements, cours **d'eau**, espaces agricoles et forestiers, courbes de niveau, chemins ou route).
  - De **la cohérence de ces limites avec l'enveloppe urbaine globale** (continuité de la limite) en évitant toute excroissance urbaine.
  - De la préservation des activités agricoles
  - Ces limites urbaines devront être traitées sur une épaisseur de plusieurs dizaines de mètres libres de toute construction pour permettre de qualifier la transition entre les espaces naturels ou **agricoles et l'espace urbain.**
- Intégrer une réflexion sur les franges urbaines dès la conception des opérations **d'aménagement** (dans le cadre des OAP des PLU ou des études préalables aux projets), pour assurer une bonne insertion **paysagère des zones d'extension.**

## RECOMMANDATIONS

---

### ➔ Développer des typologies bâties de lisières urbaines à **l'interface** des espaces bâtis et des espaces naturels et agricoles

- La lisière urbaine est définie ici pas seulement comme la mise en place **d'une haie végétale, mais comme une composition imbriquant les façades villageoises et des espaces végétalisés**. Le choix de la palette végétale devra tenir compte des essences locales environnantes pour mieux **s'accorder** à son contexte dans un objectif de qualité.
- **Cartographier les espaces «tampons» non bâtis et mettre en œuvre des outils réglementaires permettant la préservation et la valorisation de ces lisières (exemple : zone dédiée à l'agriculture, emplacement réservé pour l'implantation d'un espace vert, d'un terrain de sport, d'une liaison douce ; trame de préservation de la végétation, OAP dans le cadre d'un futur projet d'aménagement, etc.)**
- Favoriser un épannelage des hauteurs et des emprises au sol des **constructions dans les lisières, afin d'assurer leur perméabilité paysagère et écologique**.
- **Végétaliser les limites des entités urbaines afin d'effectuer des transitions douces avec les espaces ouverts (jardins privés ou publics, haies, vergers, espaces de maraîchage, ...) en fonction du contexte local (voir aussi 1.3.A)**
- Préserver **une continuité d'espaces de nature accessibles au public** pour des continuités douces le long des fronts bâtis existants ou à venir : **l'implantation du bâti le long d'un nouveau front urbain doit permettre le maintien ou l'aménagement de voies publiques piétonnes transversales donnant accès à l'espace ouvert ou la forêt**
- Prévoir un traitement paysager des clôtures en contact avec les espaces naturels et agricoles (fossés, haies champêtres, barrières basses en bois, grillage ajouré) en recherchant la transparence visuelle et la porosité pour la petite faune et en utilisant des essences locales pour la végétalisation.
- Les façades situées en front bâti doivent faire **l'objet d'une** attention particulière pour leurs qualités architecturales et paysagères

### ➔ Le traitement des lisières urbaines devra tenir compte des spécificités paysagères et identitaires locales (lisière forestière, lisière jardinée, présence de cours d'eau...). Elles devront tirer parti de la prise en compte des contraintes tels que les risques d'incendie forestiers. Leur définition pourra s'appuyer sur le Cahier paysage annexant la Charte du



Parc naturel régional des Pyrénées Catalanes.

- Des modalités de gestion alternatives des espaces paysagers communs ou publics en lisière, impliquant les habitants, pourront être mis en place afin de réduire les coûts d'investissement public et de renforcer le lien social. Il s'agira avant tout de conserver leur caractère naturel (prairie, jardins potagers, boisements).
- **Les espaces de lisières pourront faire l'objet d'une cartographie dans les documents d'urbanisme locaux.** En fonction des situations rencontrées, ces espaces paysagers de lisières pourront être classés en zone N ou A dans les PLU tout en participant du plan de composition d'ensemble. Plus couramment, ils feront partie intégrante des zones U ou AU, en prévoyant des dispositions réglementaires de préservation (EBC, espaces paysagers protégés, ...).

## B I Développer des espaces de vie de qualité

1. Contribuer à la cohésion urbaine par la qualité de **l'espace public, sa continuité au service des pratiques de proximité**

### PRESCRIPTIONS

---

- **Développer une trame d'espaces publics de qualité dans les espaces habités**
  - Repérer dans les documents d'urbanisme l'ensemble des espaces verts ou non bâtis dans les zones urbanisées qui peuvent jouer un rôle d'accueil, de circulation, et de récréation du public.
  - Traduire la composition d'une trame d'espaces publics urbaine ou villageoise dans les documents d'urbanisme locaux grâce à des outils dédiés (OAP spécifique, mobilisation de l'article L151-19 CU, ou tout autre outil jugé utile) : définir ceux qui devront être conservés, aménagés, mis en valeur, rendus accessibles, recomposés, créés, etc.
  - Les documents d'urbanisme s'attacheront également à revaloriser et à embellir les espaces urbains délaissés ou peu qualitatifs du territoire.
- Conforter la place de la nature dans les villes et villages, en lien avec la trame verte et bleue :

- Identifier les espaces naturels (cours d'eau) et végétalisés (prés, places plantées, etc.) et leur rôle dans la qualité du cadre de vie des villes et villages ;
  - Maintenir un équilibre minéral-végétal dans les nouveaux aménagements d'espaces publics ;
  - Prévoir la création d'espaces de nature dans les projets d'aménagement (jardins, potagers, prairies, parcs plantés, promenades le long des cours d'eau, etc.).
- ➔ Favoriser les pratiques piétonnes sur les espaces publics de centre-village et de pied de station en renforçant la sécurité et le confort **d'usage**. En cas de requalification des espaces publics centraux, les prescriptions suivantes seront prises en compte dans l'élaboration des projets :
- Aménager les espaces publics centraux en espaces apaisés (zones **30, zone de rencontre, espaces partagés**) afin d'améliorer le confort et la sécurité des piétons. Il **s'agira** avant tout **d'aménager** les espaces publics de façon à donner la priorité aux piétons et à favoriser la vie locale.
  - Penser autrement les voies de transit qui traversent les centralités afin de réduire leur caractère routier (ronds-points, terre-pleins, **absence d'espace piéton, etc.**).
  - Intégrer une réflexion sur **l'accessibilité** pour les personnes à mobilité réduite, à travers des choix de matériaux, la limitation des ruptures **de niveaux, l'intégration de stationnements PMR au plus près des services, etc.**
  - Promouvoir des aménagements qui, par le choix des matériaux, **du mobilier urbain et des essences végétales participent à l'unité d'ensemble de l'espace public et s'inscrivent dans les identités paysagères et architecturales locales.**
  - Dimensionner **l'emprise des stationnements aux seuls besoins de la vie locale** (stationnement minute, places pour les résidents) afin **d'éviter l'encombrement des espaces centraux.**
  - Envisager la création de poches de stationnement aux abords des centres, reliées par des cheminements doux confortables pour le stationnement journalier.
  - Prévoir des espaces de repos et de rencontre sur les espaces publics centraux en proposant un mobilier urbain adapté.



## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Proposer des programmes bâtis adaptables ou évolutifs permettant **l'accueil de commerces ou d'activités en RDC donnant sur l'espace public** et favorables à la convivialité.
- ➔ Valoriser les centre-bourgs et les axes structurants traversant les villes et villages par des aménagements paysagers qualitatifs vecteurs **d'attractivité : recours à des hommes de l'art (paysagistes concepteurs)**.
- ➔ Tirer parti de la disponibilité des espaces en friche pour installer de nouveaux usages : voie verte, parcs, tiers-lieux, **espaces culturels, ...**
- ➔ **Mutualiser sur l'espace public des fonctions qui n'ont pas forcément lieu d'être** privatisées (stationnement automobile et vélo, garage à vélo, **local poubelle intégré, composteur collectif, jardins partagés...**).
- ➔ Maintenir des espaces paysagers ou jardinés au **cœur** des tissus bâtis pour valoriser le cadre de vie.
  - Aménager les espaces publics dans **l'esprit** des lieux en privilégiant des sols enherbés ou poreux ; en utilisant une palette végétale adaptée au contexte local, en intégrant la contrainte du déneigement par une limitation des obstacles au sol et en conciliant leur aménagement avec la gestion des eaux pluviales par infiltration.
  - Favoriser la création **d'espaces** verts dans les nouvelles opérations de constructions et les mettre en relation avec les espaces existants dans un maillage continu.
  - Investir les lisières urbaines pour développer des espaces de connexion entre la ville et les espaces naturels et agricoles périphériques, à travers des continuités vertes et des continuités douces.
  - **Les documents d'urbanisme locaux peuvent imposer la mise en place d'espaces** de nature aux développements urbains, en veillant à les aménager de manière cohérente avec la trame verte et bleue locale.
- ➔ **Prévoir l'enfouissement des réseaux aériens** dans les espaces publics des bourgs, villages et hameaux, lors des travaux de réaménagement.



2. Constituer de nouveaux quartiers plus compacts et propices à la convivialité.

## PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Composer les nouveaux quartiers en combinant les échelles bâties, les tracés et le végétal pour structurer les paysages urbains et la diversité des lieux de vie en recherchant :
  - Des densités variables selon le niveau **d’alignement**, la place plus ou moins importante des jardins en fond de parcelle, en évitant les implantations « carré dans le carré » pour optimiser l’espace ;
  - Des aménagements préservant **l’intimité** par des ruptures **d’implantation** du bâti, des éléments de végétalisation ;
  - Des volumétries intégrées à **l’environnement** bâti immédiat et ne défigurant pas le cadre paysager, **qui s’appuient sur les gabarits** traditionnels existants (hauteur et emprise) ;
  - Des formes urbaines diversifiées **s’appuyant** sur des typologies de **logements variées**, afin de **diversifier les modes d’habiter** (logements individuels, groupés, intermédiaires ou collectifs) pour répondre aux besoins des habitants et résidents
  
- ➔ Promouvoir le regroupement des constructions dans les nouveaux quartiers afin de privilégier les espaces ouverts.
  - Les programmes privilégieront des typologies telles que maisons groupées, logements intermédiaires ou logements groupés, afin **d’optimiser l’usage du foncier et de parvenir à la mise en œuvre des** objectifs moyens de densité (cf. 3.1.C).
  - Les jardins privés privilégieront les configurations en « lanières », parcelles étroites et longues dont la configuration permet un meilleur usage pour des petites parcelles privées. Les constructions seront de préférence implantées proches des voies et sur au moins une limite séparative.
  
- ➔ **Les futures opérations d’aménagement devront être desservies par** des voies et des espaces publics conçus dans le prolongement du maillage existant :
  - On évitera les voies en boucle ou en impasse créant des quartiers enclavés
  - Les cheminements piétonniers ou cyclables viendront compléter



le maillage viaire en proposant des liens directs entre les différents quartiers et les centralités

- Les voies circulées devront être accessibles à tous modes de déplacement, en garantissant la sécurité et la convivialité de ces espaces, notamment pour les piétons
  - **L'emprise** des voies et des cheminements et leurs aménagements, devront être hiérarchisés et structurés de façon à permettre de se repérer facilement (voie de distribution, voie de desserte, liaison douce).
- ➔ Les typologies bâties des nouveaux quartiers devront **s'articuler** avec les formes urbaines existantes (alignement, gabarits, implantations sur la parcelle, implantation selon les courbes de niveau, ...). Dans les PLU, les Orientations **d'aménagement** et de programmation (OAP) et les dispositions réglementaires devront permettre de définir le cadre **d'intervention de ces futures opérations.**

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **L'ensemble des prescriptions définies en amont nécessite une** analyse préalable du contexte existant, afin **d'en** définir les principales caractéristiques. **L'élaboration** de chartes urbaines, architecturales et paysagères, ou de guides méthodologiques, en continuité de ceux **réalisés par le PNR, constituent des outils d'accompagnement et d'aide** à la décision pour les collectivités.
- ➔ **Pour la mise en œuvre des nouvelles opérations d'aménagements,** le recours à des hommes de **l'art** (architectes-urbanistes, paysagistes concepteurs) est à privilégier.
- ➔ Promouvoir la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations. Les PLU doivent permettre **d'initier**, à travers le PADD, le règlement et les OAP, une diversité fonctionnelle afin **d'éviter** tout effet de « zoning » et de **favoriser la vie et l'intensité urbaine au sein des opérations. Il s'agira de prévoir la possibilité d'accueillir des fonctions complémentaires au programme initial** : équipements, commerces, jardin public, etc.
  - **Les OAP des PLU pourront définir les principes d'organisation des nouveaux espaces urbains en identifiant notamment** :
    - Les tracés structurants.
    - Les principes de continuité des voies inter-quartiers (distribution viaire et liaisons douces).

- Les limites **d'urbanisation**.
  - Les espaces ouverts à des usages partagés (places, squares, jardins, parc public).
- ⇒ La mise en œuvre de projets innovants, proposant des lieux **d'habiter** variés et évolutifs est à rechercher dans le cadre du développement résidentiel du territoire de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes. Il s'agit d'apporter des réponses aux préoccupations environnementales et aspirations nouvelles.
- ⇒ Repenser la place de la voiture dans les nouvelles opérations :
- Les PLU pourront définir des principes pour l'intégration des stationnements aux nouvelles opérations, afin de réduire notamment les surfaces imperméabilisées, les coûts d'aménagement, de gestion et de déneigement des emprises destinées à l'automobile (voieries et stationnements compris).
  - Les stationnements pourront être mutualisés entre différents programmes immobiliers afin d'en réduire l'importance.
  - On veillera à ce que les aires de stationnements soient pour partie intégrées dans les constructions afin d'en limiter l'impact visuel.
  - Des dispositifs alternatifs de desserte des logements pourront être employés pour permettre de réduire la présence de la voiture dans l'espace urbain (par exemple, voie piétonne ponctuellement ouverte à la circulation automobile pour les riverains).
- ⇒ Privilégier de larges emprises végétalisées dans les futures opérations d'aménagement collectives ouvertes à des usages communs, permettant de mutualiser entre habitants des fonctions de loisirs et de détente
- Ces espaces paysagers aménagés peuvent représenter une part importante du terrain **d'assiette** de l'opération (de l'ordre de 50 % à préciser en fonction des contextes). Ils seront destinés à des activités de jeux, de jardinage, de détente.
  - Parallèlement, on veillera à limiter fortement les emprises automobiles (voies et stationnement) dont l'emprise totale ne devrait pas dépasser **12 % de l'emprise foncière de l'opération**. Les cheminements piétonniers sont à privilégier en aménageant des voies de circulation en zone de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h, traitement de l'emprise de circulation en plateau).



3. Promouvoir des formes urbaines et des architectures contemporaines bien adaptées à leur contexte et à leur époque

## RECOMMANDATIONS

---

- Adapter la construction aux spécificités de la parcelle
  - Maintenir les arbres existants
  - Privilégier **l'ensoleillement** pour les pièces de vie de la construction
  - **S'implanter** en tenant compte du relief afin de limiter les mouvements de terre (déblais/remblais).
- Tenir compte des constructions existantes riveraines pour **l'implantation des futures constructions (alignements, hauteurs, etc.)**
- Valoriser les nouvelles architectures par un choix de matériaux pérennes et de qualité en harmonie avec le contexte environnant
  - Promouvoir des architectures contemporaines
  - Adapter le choix des matériaux de construction et de façades aux filières locales, en encourageant notamment le pin à crochet dans la construction.
- Intégrer les éléments techniques dans les constructions, ainsi que les espaces de stationnements.
- Prévoir des dispositifs de chauffage et de production **d'eau** chaude basés sur les énergies renouvelables. De même, le rafraîchissement **des intérieurs en période estivale peut s'appuyer sur des dispositifs naturels (protections solaires, aération, ventilation naturelle, toitures végétalisées assurant l'isolation).**
- Pour les opérations de logements groupés, prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales pour **l'arrosage** et les besoins sanitaires.
- Adapter la construction et les systèmes constructifs aux aléas des risques naturels (mouvement de terrain, ruissellement) : limiter les emprises imperméabilisées, limiter les terrassements, prévoir des plantations, etc.



## C | Structurer **l'offre d'équipements** en assurant une desserte de proximité et une équité entre les habitants

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Mettre en cohérence **l'armature** urbaine et **l'offre** en équipements afin de limiter les besoins en déplacement des ménages.
- ➔ **Prévoir l'implantation préférentielle des équipements et des services** au sein des centralités existantes ou dans les lieux générateurs de flux (gares, polarités de **proximité...**) pour participer à **l'animation** urbaine des bourgs et à la mixité des fonctions.
- ➔ Favoriser une approche intercommunale des besoins en équipements ou **s'appuyant** sur la réalité des bassins de vie en particulier pour **l'offre** de niveau supérieur (piscine intercommunale, pôle **culturel...**).
- ➔ Mettre en place des aménagements sécurisés pour permettre **l'accessibilité des équipements aux modes actifs** (cyclistes et piétons) et aux personnes à mobilité réduite.
- ➔ Pour les équipements liés à **l'éducation** :
  - Renforcer la mutualisation des équipements scolaires en Haut-Conflent par le regroupement de certaines classes et services en un site unique.
  - Réserver les espaces nécessaires pour répondre à ces besoins.
- ➔ Pour les équipements culturels :
  - Renforcer le rayonnement des médiathèques du Capcir et de Haute-Cerdagne.
  - Mutualiser les ressources des bibliothèques du territoire.
  - Compléter **l'offre culturelle hors saison touristique en faisant vivre les lieux de diffusion de spectacles, d'exposition, de cinéma.**
- ➔ Pour les équipements sportifs et de loisirs :
  - Réserver **des espaces pour la création d'équipements de loisirs** à destination des jeunes, proches des centres-bourgs et bien répartis sur le territoire : espaces jeunes (local dédié avec des jeux, des espaces de détente, des propositions **d'activités**), « fablab » (atelier

équipé et encadré pour l'apprentissage de nouvelles techniques et la réalisation de projets personnels), terrains de sports, etc.

- Réserver les espaces nécessaires pour **l'implantation** ou le **développement d'équipements sportifs de haut niveau**, dans le cadre des compétitions sportives internationales (Coupe du monde de Rugby 2023, JO 2024) dans une perspective de retombées locales :
  - Implantation à proximité des réseaux de transports collectifs pour faciliter leur accessibilité, aussi bien aux sportifs de haut niveau **qu'aux habitants du territoire**.
  - Exemplarité architecturale, paysagère et environnementale.

➤ Pour les équipements de santé :

- Maintenir les maisons de santé pluriprofessionnelles existantes, conforter le réseau des professionnels de santé et la collaboration avec **l'hôpital transfrontalier de Cerdagne**.
- Développer une offre à destination des personnes âgées dépendantes, de type accueil de jour et maisons partagées, de préférence dans les centres-bourgs.

## RECOMMANDATIONS

---

- Envisager la réutilisation des équipements délaissés de centres-bourgs, notamment scolaires, pour la création de nouveaux services publics (espaces jeunes, tiers-lieux, etc.).
- **S'attacher** au maintien **d'espaces** multifonctionnels (habitat/commerces/services/équipements) au sein des communes pour **préserver l'animation de ces secteurs et répondre au plus près aux besoins** des habitants.
- Rapprocher les habitants des services en facilitant :
  - Les commerces et services itinérants, **qui se déplacent d'un bourg à l'autre, qui évitent les déplacements motorisés et qui desservent des personnes isolées**.
  - Les points multiservices installés dans des commerces qui offrent une gamme de services en complément de leur activité principale : relais SNCF, informations sur les transports ou touristiques sur les circuits-courts, **points retrait d'argent, etc.**



- Les Maisons de services aux publics (MSAP) qui donnent accès à différents services sous forme de guichet unique et qui nécessitent une coordination entre acteurs. Ceux-ci, selon la nature des contrats passés entre fournisseurs de services, sont principalement à localiser dans les Postes, dans les mairies et au sein des gares. Un commerce peut également jouer ce rôle sous contrat. Il est pertinent **d'envisager** de tels services dans toutes les communes y compris les plus petites.
- ➔ Viser le déploiement de **l'internet** mobile (minimum 3G/Haut débit sur **l'ensemble du territoire (zones blanches du Capcir et des Garrotxes)**, et notamment les centres-bourgs.
- ➔ Prévoir une excellente connexion numérique (fibre optique à minima) dans les stations de montagne et les espaces accueillant des activités : zones **d'activités** économiques, centres-bourgs accueillant des tiers-lieux, etc.

## D I Encourager le maintien des commerces et services de proximité

Définition :

*Surface commerciale : une surface commerciale est un espace affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats (boutique, supermarché, etc.).*

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Consolider **l'armature** commerciale des centres-bourgs en encadrant **les changements de destination, en autorisant l'occupation saisonnière des locaux vacants**, et en interdisant le développement de surfaces commerciales en dehors des enveloppes urbaines.
- ➔ Installer prioritairement les nouveaux commerces et services dans les centralités, à proximité des linaires commerciaux existants, et dans **les cœurs de station accueillant de nombreux hébergements touristiques** et des logements saisonniers.
- ➔ Les nouvelles implantations commerciales doivent viser une qualité architecturale et environnementale : faible consommation énergétique, utilisation de matériaux durables et de qualité, optimisation des surfaces et formes urbaines économes en foncier, intégration paysagère et prise en compte de **l'espace** public, traitement paysager des eaux pluviales, etc. (*liste donnée à titre **d'exemple***).



- Dans les pôles territoriaux et relais, mettre en place des périmètres de préemption commerciale adaptés : Définir très clairement quel doit être le périmètre de cœur de ville ou de cœur de bourg et y appliquer si nécessaire un droit de préemption.
- Conforter et réaménager les sites **d'accueil** des marchés volants de Font-Romeu Odeillo Via.
- Les surfaces commerciales neuves de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdites, hormis celles liées à la restructuration ou à la rénovation de commerces existants.
- Le SCoT **n'envisage** pas la création de zones commerciales en dehors des espaces urbanisés. Si un tel projet devait voir le jour, le SCoT devrait être révisé.

## RECOMMANDATIONS

---

- Envisager la restructuration des linaires commerciaux vieillissants **dans les cœurs de stations notamment**. Dans cet esprit, si la collectivité dispose de moyens **d'action** (par exemple le foncier), la fusion de certains commerces placés sous le seuil de rentabilité pourrait être efficace.
- Requalifier et réinvestir les centres-bourgs, et notamment ceux **des pôles structurants, en lien avec la requalification de l'habitat** : mettre en œuvre des projets transversaux associant réhabilitation du bâti, requalification des espaces publics et amélioration des surfaces commerciales.
- Dans les pôles territoriaux et relais, adapter les règles de gabarit des constructions de façon à privilégier des programmes mixtes (commerces ou services en RDC et logements dans les étages supérieurs). Les seules surfaces commerciales implantées dans une construction à RDC sont à éviter.
- **Prévoir dans les PLU des secteurs prioritaires d'implantation de commerces et de services** répondant à des critères de lisibilité, de visibilité et **d'accessibilité**, en relation avec des espaces publics aménagés et adaptés aux pratiques du piéton (périmètre de centralité de bourg hors duquel toute surface commerciale est proscrite). De par leur configuration **et leur taille, ces secteurs devront permettre d'assurer la continuité des activités commerciales et de services.**



- ➔ Faciliter les installations : acquérir les locaux vides bien placés, dans une ambition stratégique, pour en faciliter la location (baux précaires, loyers adaptés).
- ➔ Accueillir dans les centres bourgs des activités diversifiées, autres que les commerces, mais pouvant renforcer les linéaires : activités artisanales, historiquement présentes en centre-bourg, bureaux, locaux pour indépendants.
- ➔ Envisager le développement **d'un** commerce multiservices dans les Garrotxes.
- ➔ Promouvoir, conforter et coordonner les services de distribution commerciale itinérants.

## E | Protéger les résidents actuels et futurs des risques et des nuisances

Focus :

*Le territoire de la Communauté de communes des Pyrénées Catalanes constitue un cadre de vie qualitatif marqué par un niveau **d'ensoleillement** important, des influences montagnardes permettant de conserver des températures modérées en été, une configuration de plateau d'altitude associée à une bonne qualité de l'air, des conditions climatiques spécifiques associées à des paysages exceptionnels. Le territoire reste globalement préservé des nuisances et pollutions liées aux activités humaines. Les nuisances sonores restent localisées aux abords de la RN116 et sur une partie de la RD118. Le risque de Transport de Matière Dangereuse concerne une partie restreinte du territoire (RN116). Le territoire ne compte pas d'installation à risque majeur. Le risque de pollution des sols et des sous-sols est limité (absence de site BASOL). Le SCoT se doit de préserver cet environnement exceptionnel. Il doit aussi prendre en compte les richesses naturelles du territoire (eau, relief, milieux boisés) qui sont des atouts mais qui sont également vecteur de risques : inondation, submersion de barrages, avalanches, feux de forêts, mouvements de terrain. Leur accroissement lié aux évolutions climatiques est à anticiper (hausse **d'épisodes** pluvieux l'hiver pouvant engendrer des crues et des glissements de terrain, assèchement du sol l'été amplifiant la progression du risque d'incendie dans des massifs forestiers jusque-là épargnés, déstabilisation des sols par dégel et par érosion (assèchement)). Ces risques et nuisances peuvent être aggravés par les activités humaines qui s'y développent. Le DOO détermine les conditions d'un développement du territoire qui limite la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances identifiés, qui anticipe les effets du changement climatique et qui limite la création de nouvelles nuisances ou pollutions.*



## PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Dans le cadre de **l'élaboration** des documents **d'urbanisme** locaux :
- Cartographier **l'ensemble** des données permettant de visualiser les secteurs de risques et de nuisances. Les secteurs présentant un enjeu ou un aléa fort/élevé à très fort sont précisés en **s'appuyant sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI), les cartes d'aléas et risques présentées** dans le diagnostic (risque feu de forêt, risque mouvement de terrain, risques inondation, risque sismique, risque avalanche, etc.).
  - Prendre **en compte l'ensemble de ces risques en interdisant les nouvelles implantations** dans les zones les plus dangereuses (zones soumises à un aléa fort à très fort).
  - **Prendre en compte le risque d'éboulement lors des travaux nécessaires aux nouvelles constructions** dans la définition des zones à **urbaniser et des parcelles à construire dans l'enveloppe urbaine** (définition de zones non constructibles pour les secteurs les plus sensibles, limitation des terrassements le cas échéant).
  - **Interdire la construction en zone d'aléa fort inondation avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées ;**
  - Interdire la construction en zone inondable non urbanisée
  - Réglementer la réalisation de sous-sol en zone **d'aléa fort à très fort d'inondation par remontées de nappes.**
  - Pour limiter **l'exposition** des biens et personnes au risque incendie, **l'ouverture à l'urbanisation en zone d'aléa moyen devra être réalisée en continuité directe de l'urbanisation existante et privilégier des formes urbaines non vulnérables** (regroupement des constructions, absence de voies en impasse, etc.). Elle ne sera possible que sous réserve que les terrains bénéficient **d'équipements de desserte et de défense contre l'incendie suffisants.**
  - De manière générale dans les zones **d'aléa feu de forêt**, assortir les **projets d'urbanisation de mesures favorisant la défense incendie** (dans le cadre des OAP par exemple) : interdiction du mitage, de **l'urbanisation** linéaire ou en impasse, continuité des cheminements, dimensionnement des réseaux **d'eau** pour la lutte contre **l'incendie**, distance minimum vis-à-vis des boisements, etc.

➔ Limiter **l'exposition** aux risques naturels

- Prévoir dans les documents d'urbanisme les aménagements nécessaires à la mise en œuvre du Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021.
- Préserver les champs d'expansion des crues constitués par le lit majeur des cours d'eau en sauvegardant les zones humides.
- Limiter l'imperméabilisation au droit des nouveaux secteurs urbanisés en fixant des taux maximums de surfaces imperméabilisées en fonction de la sensibilité des milieux environnants.
- Encourager la désimperméabilisation des sols dans le cas de projet de renouvellement urbain.
- Optimiser la gestion des ruissellements pluviaux : en limitant le ruissellement au plus près de la source, en facilitant les écoulements naturels, en conservant la configuration des bassins versants initiaux, en articulant une gestion performante à la parcelle et une **optimisation à l'échelle communale, en développant la notion du « parcours de moindre dommage »** dans les projets **d'aménagement afin de ne pas aggraver les risques à l'aval, et d'éviter ou de réduire** les impacts sur **l'urbanisation**, en protégeant les éléments naturels du paysage participant à la gestion du ruissellement et à la rétention des sols (boisements, zones humides, prairies, surfaces perméables...), en adoptant des pratiques agricoles favorisant l'infiltration des eaux pluviales et limitant les risques d'inondation en aval. *(liste donnée à titre d'exemple - d'autres outils peuvent être proposés).*
- Appliquer les Obligations Légales de Débroussaillage (article L134-9 du Code Forestier).
- Prendre en compte dans les opérations d'aménagement les risques liés aux mouvements de terrain, notamment ceux liés au retrait-gonflement des sols argileux, aux glissements de terrain, aux affaissements ou effondrement d'origine non anthropique, aux chutes de blocs et éboulement rocheux et au risque avalanche. Il s'agira notamment d'adapter les constructions à la pente et de ne pas aggraver les risques de glissement.
- Appliquer les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques pour les bâtiments, équipements et installations dits « à risque normal » en cohérence avec la réglementation applicable aux zones de sismicité moyenne (zone 4).



- Intégrer les risques industriels et technologiques et en limiter les effets sur la population
  - Prendre en compte les risques liés aux barrages présents sur **le territoire, en maîtrisant l'évolution de la capacité d'accueil** des secteurs concernés et en prenant en compte les dispositions des **Plan Particulier d'Intervention (PPI) disponibles pour le barrage des Bouillouses et de Matemale.**
  - Ne pas implanter des établissements sensibles (structures **d'accueil** des enfants en bas-âge, établissements scolaires, structures **d'accueil des personnes âgées, établissements de santé**) à proximité immédiate de la RN116, infrastructure identifiée pour le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD).
  - **Éviter d'orienter le développement urbain à proximité des installations industrielles (ICPE) et des axes de Transport de Matières Dangereuses.**
  - **Limiter l'implantation sur le territoire de nouvelles activités génératrices de risques.** Le cas échéant, fixer les mesures nécessaires **permettant de limiter l'exposition des personnes et des biens aux nouveaux risques.**
  
- Intégrer les sites et sols pollués dans le potentiel de renouvellement urbain du territoire. Envisager leur dépollution ou toute autre opération adaptée permettant de valoriser ces espaces et les réintégrer dans le fonctionnement du territoire.
  - Identifier, via les bases de données existantes (BASOL, Basias) et les diagnostics de sols à disposition, les sols pollués sur les communes et adapter le règlement en conséquence.
  - **Proscrire l'implantation d'activités à caractère polluant au sein de zones inondables, à proximité immédiate des cours d'eau ou de milieux naturels sensibles (zones humides, réservoirs de biodiversité).**
  
- **Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques et électromagnétiques**
  - Éviter en premier lieu les développements urbains à vocation **résidentielle ou d'accueil de personnes sensibles à proximité des voies les plus émettrices de bruit et de polluants atmosphériques (RN116).**
  - En cas de rénovation ou de constructions dans les secteurs déjà urbanisés soumis à des nuisances sonores ou des pollutions atmosphériques, imposer la mise en place de systèmes de

**protection contre les nuisances sonores et de traitement de l'air** intérieur : isolation acoustique des façades, en concordance avec le classement sonore des infrastructures routières, formes urbaines et hauteur du bâti adaptées permettant de limiter la diffusion du bruit, **agencement des pièces, des usages, des entrées d'air en prenant en compte les sources de nuisances et de pollutions.** (*liste donnée à titre d'exemple*).

➔ Réduire les nuisances et pollutions

- Maintenir **l'implantation d'activités** pouvant générer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives (zones de stockage des déchets ou les matériaux inertes, unité de **méthanisation...**) à **l'écart** des zones **résidentielles et des établissements sensibles (structures d'accueil des enfants en bas-âge, établissements scolaires, structures d'accueil des personnes âgées, établissements de santé, lieux dédiés à la pratique du sport en extérieur).**
  - Préserver des zones de quiétude dans **l'espace** urbain et périurbain, en lien avec le réseau de déplacement doux, les espaces de « nature » urbains et périurbains.
  - **Organiser le développement d'une mobilité durable et favoriser** un report de la circulation automobile vers les autres modes de transports, afin de limiter les nuisances sonores et la pollution atmosphérique.
  - Préserver les puits de carbones existant sur le territoire (forêts, prairies sèches).
- ➔ Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, la prise en compte des problèmes liés à l'exposition au bruit, à la qualité de l'air, à la gestion des déchets sera précisée pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.



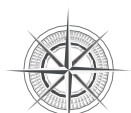
## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Privilégier la mise en **œuvre** du principe de précaution et développer la culture du risque
  - Préciser la connaissance des risques et sensibiliser les habitants et usagers (touristes) au risques potentiels (avalanches, chutes de pierre).
  - Déterminer les modalités pour que les aménagements et modes de gestion de **l'espace n'aggravent** pas les risques de glissement de terrain.
  - **Rappeler à tout aménageur et/ou constructeur qu'il est de sa** responsabilité de faire procéder à toutes études géotechniques utiles avant tous travaux, notamment en présence de secteurs pouvant présenter des risques.
  - Faire un suivi des sites à risque afin **d'anticiper** les problèmes.
- ➔ Les porteurs de projet pourront se référer à **l'Arrêté** préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels applicables sur le territoire des communes du département des Pyrénées Orientales. Les communes concernées par le risque incendie (en annexes **2 et 3 de l'arrêté**) **devront mettre en application les mesures préconisées** par cet arrêté, qui précise les modalités réglementaires concernant le **débroussaillage et l'emploi du feu**.
- ➔ **Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, et notamment toute construction en discontinuité (refuges, restaurants d'altitude) sera conditionnée à la mise en place d'un système d'assainissement** individuel adapté, en tenant compte du maintien et du bon état du milieu récepteur.
- ➔ Encourager la mise en **œuvre d'initiatives** locales pour inciter le public à la réalisation de mesures **d'exposition** au radon en lien avec le classement en catégorie 3 de **l'ensemble** des communes du SCoT.
- ➔ **Favoriser l'amélioration de la qualité de l'air intérieur des locaux** en incitant les démarches environnementales intégrées sur les projets de constructions neuves et les rénovations.
- ➔ **Permettre la valorisation des zones définies d'aléas forts par d'autres vocations** (paysagères, naturelles, agricoles, récréatives) en lien avec la Trame Verte et Bleue.



- ➔ Améliorer la connaissance du bruit et favoriser la prise en compte des nuisances sonores au sein des nouveaux projet : réaliser des études **d'incidences acoustiques afin d'intégrer cette dimension dans la conception** des projets.
- ➔ Des lignes électriques à moyenne et haute tension sont présentes sur le territoire. Ces lignes sont susceptibles de générer un champ magnétique. **L'instruction** du 15 avril 2013 du ministère de **l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité** indique : « *au vu des éléments disponibles sur l'évaluation des risques, sur lesquels pèsent de fortes incertitudes, et sur les enjeux économiques, [il est recommandé] aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1  $\mu T$ , cette valeur, appliquée en bordure de zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles de 0,4  $\mu T$  proposée par l'avis de l'Anses.* »



## 3.4 Renforcer **l'attractivité** économique du territoire

### A | Renforcer **l'attractivité** du territoire sur son expertise Sport / Santé / Science

#### RECOMMANDATIONS


---

- ⇒ Créer un environnement favorable à la création **d'entreprises** (écosystème entrepreneurial) en **s'appuyant** notamment sur :
  - Les deux pôles scientifiques de haut niveau présents sur le territoire (CNEA-CREPS et PROMES) et à proximité (Thémis) dans les domaines «sport et santé» et «énergies nouvelles» par le biais **d'une offre d'accueil et d'accompagnement adaptée**.
  - En profitant notamment (et rapidement) de la phase de préparation des JO de Paris en 2024.
- ⇒ Faciliter le développement sur site ou à proximité directe (ZAE disposant de foncier, centres-bourgs) des entreprises déjà présentes localement.
- ⇒ **Faciliter la création d'un centre de formation multi professionnel** aux métiers de la montagne.
- ⇒ Mobiliser le patrimoine existant (anciens centres de vacances, sanatoriums) pour le développement de structures **d'accueil** : sportifs de haut niveau, séjours sportifs adaptés.
- ⇒ **Insuffler une dynamique locale avec l'affichage du territoire sur ses domaines d'expertise** :
  - Soutenir le regroupement des réseaux professionnels autour de la promotion du climatisme, de la recherche sur **l'énergie**, notamment **solaire, du développement de l'activité sportive en territoire de montagne**, etc.
  - Mettre en synergie les activités, équipements et structures de recherche déjà présentes dans les domaines du Sport, de la Santé et de la Science, la formation initiale et continue, **l'accompagnement à la création d'entreprise et à l'installation sur le territoire**
  - Promouvoir les projets transversaux faisant le lien entre ces domaines **d'expertise** : séjours santé-sport par exemple

- ⇒ Engager une étude de faisabilité, si possible à **l'échelle** inter-SCoT, sur le développement économique en lien avec les expertises et les richesses du territoire : **potentiels de création d'entreprises en lien avec les expertises du territoire, potentiels de développement et de transformation des filières agricoles, sylvicoles et artisanales.**
- ⇒ **Les documents d'urbanisme locaux pourront orienter des secteurs** stratégiques dans les ZAE existantes vers le développement et **l'implantation d'entreprises** liées à la santé, au sport et au développement des énergies renouvelables (définition de vocations)
  - Incitation au regroupement des filières pour favoriser les synergies.
  - Accompagnement à la création **d'entreprises** de type pépinière.
  - Localisation stratégique à proximité des axes de transport.
  - Exigences en termes de qualité architecturale, paysagère et environnementales : utilisation des énergies renouvelables, bâtiments à faible impact énergétique, mutualisation des espaces de **stationnement, intégration paysagère, promotion de l'architecture** contemporaine.
  - Priorisation de la qualité des services aux entreprises sur ces secteurs : Très haut débit, desserte par les transports en commun, etc.
- ⇒ **Créer si besoin les équipements fonciers (Zone d'activité** économique) nécessaires au développement et implantations **d'entreprises** liées à la santé, au sport et au développement des énergies renouvelables, en cas de saturation des espaces existants (*cf. 3.4.B*). La création de ces nouvelles zones **d'activité** nécessitera la révision du SCoT.

## B I Faciliter **l'implantation** de nouvelles entreprises

### PRESCRIPTIONS

- ⇒  **ZAE** Assurer en premier lieu la mobilisation du foncier économique existant **pour les nouvelles implantations d'entreprises, avec par ordre** de priorités :
  - Les locaux économiques vacants
  - Les terrains disponibles dans les zones déjà aménagées à **l'échelle** du bassin de vie

- Avant tout développement de nouveaux sites **d'activités**, les communes devront justifier dans les documents **d'urbanisme** :
  - Que les sites économiques existants ont fait **l'objet d'une réflexion et d'une stratégie en termes de requalification et de renouvellement interne**, en vue de renforcer et de permettre **l'accueil** de nouvelles entreprises sur un foncier déjà équipé et susceptible de répondre **à ces usages**. Pour ce faire, les documents **d'urbanisme** devront présenter une analyse des capacités résiduelles des autres sites de même orientation économique, communaux ou intercommunaux, **ainsi que les capacités d'anciens espaces d'activités inoccupés**, pour lesquels une réorientation économique ou une requalification pourra être proposée.
  - Que **le foncier économique dans les zones d'activités existantes à l'échelle** du bassin de vie présente un taux de saturation supérieur ou égal à 80 % : le foncier effectivement occupé comprend les parcelles accueillant des activités ainsi que les parcelles aménagées où un permis de construire a été accordé. Les locaux **d'activité** vacants sont à comptabiliser comme du foncier disponible.
  - Que les nouveaux sites **d'activités** envisagés **n'entraînent pas une mise en concurrence avec les autres zones d'activités de l'intercommunalité**, en précisant notamment les orientations économiques de chacune.
  - Que **l'extension ou la création de sites d'activité économique est préalablement justifiée par un projet de développement économique et fait l'objet d'aménagements de qualité favorisant l'optimisation du foncier**
  
- Le SCoT autorise **l'ouverture** de nouvelles zones **d'activités** économiques intercommunales en fonction de la saturation des zones **d'activité** existantes à **l'échelle** du bassin de vie.
  - En Haute-Cerdagne, **extension T3 de la zone d'activité de Font-Romeu** (0,5 ha)
  - En Haut-Conflent, un site **d'un** maximum de 4,5 ha pourra être débloqué dans un deuxième temps en fonction des besoins identifiés sur le bassin de vie, et en veillant à ne pas entrer en concurrence avec la zone **d'activité** de Font-Romeu.
  - En Capcir-Garrotxes, il **n'est pas prévu d'ouverture ou d'extension** de zone **d'activité**, le foncier disponible (4,2 ha) étant suffisamment dimensionné pour la durée du SCoT.
  - La création de zones **d'activité** supplémentaire nécessitera la révision du SCoT.

⇒ **Privilégier les extensions des zones d'activités en continuité de l'existant** au sein des secteurs maximum de potentiel urbanisable.

- La délimitation d'un nouveau site d'urbanisation en Haut-Conflent se fera si possible au sein des secteurs maximum de potentiel urbanisable. Il pourra être délimité en dehors en cas d'impossibilité technique ou financière. Son ouverture nécessitera une modification ou une révision du SCoT ainsi qu'une étude de discontinuité le cas échéant. Le projet sera accompagné d'une étude paysagère pour assurer la bonne intégration du nouveau site.

⇒ **L'implantation d'activités commerciales, ainsi que de logements et d'hôtels, est proscrite** dans les zones d'activité économiques du territoire afin de garantir leur vocation économique sur le long terme.

⇒ Les **qualités fonctionnelles et paysagères des zones d'activité** seront recherchées afin d'améliorer leur attractivité et créer un effet vitrine nécessaires au bon développement des établissements présents et potentiels porteurs de projet.

⇒ En cas de situation dans un espace paysager remarquable, la création **ou l'extension d'une ZAE fera l'objet d'une étude paysagère et de dispositions renforcées** pour le maintien de la qualité paysagère du site et de ses composantes. Ces dispositions devront notamment répondre aux objectifs de préservation des structures paysagères (bocage, arbres isolés, murets, etc.), à la prise en compte du relief et des covisibilité dans l'implantation des bâtiments et leur gabarit, et au traitement qualitatif des façades, des enseignes, des espaces ouverts et des limites de terrain.

⇒ **L'aménagement des zones d'activités économiques existantes et en projet feront l'objet d'une réglementation spécifique et/ou d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) inscrites** dans les documents **d'urbanisme**. Il s'agira notamment :

- De **s'intégrer** aux paysages agricoles, naturels et bâtis en limitant le développement linéaire en entrée de ville, au profit d'une urbanisation « en profondeur » et bien structurée, et en gérant les franges avec les espaces urbanisés, agricoles ou naturels voisins
- De préserver les continuités vertes et bleues en proposant un projet urbain, paysager et environnemental « durable »
- De traiter les continuités et les liens vers les espaces déjà urbanisés

- **D’initier des programmes d’ensemble (éviter le remplissage au coup par coup)**, favorisant la mutualisation des besoins et des services **ainsi que l’optimisation du foncier, et de fait limitant le coût des aménagements**
  - De permettre la cohabitation entre des activités de nature différente par la diversité et la mixité des typologies architecturales et programmatiques, conduisant ainsi vers des programmes denses et maîtrisés (qualité architecturale et urbaine, modularité).
  - **D’organiser la gestion des déchets, des eaux pluviales, des déplacements**, dans une approche durable des espaces à vocation économique
  - **De traiter les interfaces des secteurs d’activité par des formes urbaines de transition** avec des espaces urbanisés, ou par des épaisseurs paysagères.
  - *(liste donnée à titre **d’exemples** et non exhaustive).*
- ➔ Prendre en compte les risques et les nuisances dans les choix de **localisation des zones d’activités et anticiper les risques et nuisances supplémentaires induits par l’implantation de certaines activités (circulations, installations classées...)**.
  - ➔ Etudier le principe de raccordement aux réseaux routiers et la gestion des flux en amont de projets de ZAE ou extensions de ZAE existantes.
  - ➔ Organiser la desserte des ZAE et les circulations internes dans un cadre sécurisé (transport en commun, modes de déplacement doux, cycles et piétons, partage de la voirie...).
  - ➔ **Garantir une bonne gestion environnementale des zones d’activités** (moindre imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, récupération des eaux de pluie, limitation du ruissellement, **aménagement facilitant la collecte des déchets voire le réemploi...)**.
  - ➔ Favoriser, dans la mesure de possible, **l’implantation** de dispositifs de performance énergétique dans les bâtiments **des zones d’activités** (orientation des bâtiments, choix des matériaux, solaires thermique et photovoltaïque, petit éolien, réseaux de chaleur...).
  - ➔ Assurer la desserte numérique des zones **d’activités** par une connexion en très haut débit, selon les possibilités techniques et les besoins des entreprises.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **Mettre en place un outil partagé à l'échelle du territoire référençant l'état de l'offre** foncière et immobilière et les tendances de marché
- ➔ Garantir une offre foncière ciblée, proportionnée aux besoins et distinctive (taille des lots, découpage parcellaire, services, **circulations...**).
- ➔ **Définir à l'échelle communautaire la destination des différents sites d'activité** existants, et encadrer **d'éventuels** nouveaux sites **d'activités** en déterminant un positionnement économique clair.
- ➔ Respecter les vocations dominantes des ZAE et les types de développement dans une logique de localisation des activités aux endroits les mieux adaptés et de lisibilité économique globale. Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux pourront :
  - Envisager la mise en place de règlements de zone pouvant se traduire en chartes environnementales et paysagères
  - Organiser la cohabitation de fonctions et de programmes diversifiés et combinés, compatibles les uns avec les autres
  - Elaborer un schéma de ZAE permettant de mettre en place des services et équipements partagés et mutualisés (stationnements, espaces extérieurs, stockage, déchets, aires logistiques), forts **consommateurs d'espaces et de foncier, et préjudiciables à la qualité et à l'image des espaces à vocation économique.**
  - Favoriser la gestion durable des bâtiments et zones d'activités, notamment sur la consommation et la production **d'énergie** (cf. axe 4) : alimentation par une chaufferie collective, alimentation en capteurs solaires sur toitures et parkings, etc.
  - Prévoir des aménagements paysagers conséquents et de qualité **permettant d'intégrer les espaces logistiques, de structurer le site et** de répondre aux enjeux environnementaux
  - Prévoir des cheminements alternatifs aux déplacements automobiles et une accessibilité tous modes y compris en transports collectifs
  - Mettre en oeuvre une signalétique spécifique pour les ZAE intercommunales, traduisant leurs différentes vocations, en veillant à son intégration paysagère, dans le respect de la Charte signalétique du Parc naturel régional.
  - Définir les espaces urbanisables en tenant compte de la topographie, des boisements existants, des continuités et des liens à établir avec



les espaces déjà urbanisés, de la cohérence et de la configuration **d'ensemble** du site de façon à éviter tout sentiment de discontinuité et **d'essaimage du bâti**

- Définir, le long des voies principales et en entrée de village, des typologies architecturales et un traitement paysager de très haute qualité, permettant de qualifier la façade des futurs quartiers et de créer un effet de vitrine valorisant **l'économie** du territoire.
- Mettre en place un cahier des charges dans les conditions de vente **relatif aux clauses d'usage et de revente du foncier en « ZAE », bâtis ou non**, ainsi qu'un règlement de zone assurant l'optimisation du foncier équipé.
  - **Veiller à l'application de la loi sur la publicité, enseignes et pré-enseignes afin de limiter la prolifération d'enseignes le long des principaux axes et en entrée de village**
  - **Inciter à l'élaboration de Règlements Locaux de Publicité (RLP), voire d'un RLPI**, pour encadrer les dispositifs publicitaires et limiter leur prolifération. Les RLP devront être conformes aux recommandations **émises par la Charte signalétique du Parc naturel régional**. En l'absence de RLP, la publicité est interdite dans et hors agglomération dans les communes membres du Parc.
  - **Inciter à la réalisation d'une charte paysagère et architecturale**, garante de la cohérence et de la qualité des zones **d'activités** économiques sur le territoire.



## C | Favoriser le développement des activités à distance et du télétravail à la montagne

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Permettre le développement cohérent de lieux en capacité **d'offrir de nouveaux espaces de travail alternatifs à l'offre traditionnelle et propices à l'émulation entrepreneuriale** de type espaces de coworking, tiers-lieux
- ➔ **Identifier les secteurs urbains à même d'accueillir des fonctions** tertiaires voire artisanales sans générer de nuisances (création de locaux en « pied d'immeuble », mutation de bâtiments ...).
- ➔ Identifier les biens ou ensembles immobiliers devenus obsolètes pouvant être requalifiés par des règlements incitatifs permettant le changement de destination vers des usages professionnels.
- ➔ Développer la mixité fonctionnelle dans les règlements en permettant notamment la cohabitation **d'activités d'habitat** et de bureaux côte à côte.
- ➔ Assurer une excellente couverture numérique dans les stations de montagne, les centres-bourgs et autres sites propices au développement **d'activités** de tiers-lieux : connexion à la fibre optique.



## 3.5 Optimiser **l'accessibilité** du territoire, les échanges et les dessertes en son sein

Prescriptions et recommandations **s'inscrivent** dans **l'esprit** du Plan Global des Déplacements Intercommunal (PGDI, en cours).

Les fonctions de mobilité doivent être adaptées au contexte particulier de la montagne : enclavement ; enneigement hivernal ; saisonnalité et pointes de fréquentation ; points de concentration/saturation touristique ; technologie des voitures électriques non-hybrides encore inadaptées à la montagne

Ces préconisations sont formulées selon l'échelle de la mobilité, du local au grand territoire.

L'orientation globale est celle **d'une** recherche **d'une** mobilité économe, bas-carbone, et néanmoins efficace.

### A I Favoriser **l'accessibilité** du territoire par la route et les transports collectifs

#### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Poursuivre **l'amélioration** des voies routières **d'accès** aux Pyrénées-Catalanes
  - RN 116 : Haut Conflent et Vallée du Carol
  - RD 118 (Conseil Départemental de l'Aude)
  - **Eu égard de l'affaissement et des coupures de la RN 116 durant les vacances de Noël et de février 2019-2020, un projet structurant et d'intérêt général est à engager à l'échelle régionale. Un avis sur le projet de SRADDET arrêté sera formulé en ce sens.**
- ➔ **S'assurer d'une** intermodalité correcte TGV / TER / Avion / Bus aux gares et aéroports de Perpignan et Carcassonne ; prise en charge longue distance de la clientèle (aéroports, gares Toulouse Perpignan, Barcelone (Gérone), notamment desserte du CEAN (Jeux Olympiques) ; offrir un « package » incluant, dans une tarification unique et attractive, **l'accès** aux sites touristiques et le transport.
- ➔ Accompagner le programme de modernisation du Train Jaune en créant deux « Portes **d'entrée** » en gare de Latour-de-Carol (en Pyrénées-Cerdagne) et en gare de La Cabanasse – Mont-Louis.
  - En coordonnant les horaires Intercités / Train Jaune / Bus (Latour).
  - En coordonnant les horaires Train Jaune / Bus / navettes intercommunales et navettes- stations (La Cabanasse).

- En aménageant et équipant des plates-**formes d’intermodalité** en ces deux gares : lieu **d’accueil** et **d’information**, navettes vers les « bassins de vie » (et notamment vers Mont-Louis), cars de circuits touristiques ; accueil touristique en plate-forme. Envisager la création **d’un pôle multimodal à La Cabanasse**.
  - En y prévoyant une aire de covoiturage.
  - En offrant une gamme de véhicules en location, de préférence électriques (voiture particulière – **avec les précautions d’usage en période hivernale-, scooters, vélos**), **ainsi qu’une installation de recharge rapide**.
- ⇒ Une porte plus simple pourrait être aménagée en gare de Via, afin de desservir Font-Romeu au plus près.

## B I Mettre en place une mobilité **d’échanges** et de proximité économe et plus efficace

### PRESCRIPTIONS

---

- ⇒ Ajuster et compléter les infrastructures secondaires
- Rectifier les voies **d’évacuation** des produits forestiers, notamment dans les Garrotxes, qui devront faire **l’objet d’un** partenariat financier avec le Conseil Départemental pour les routes départementales.
  - Aménager les routes pour un service hivernal dans les Garrotxes. **Réaliser une étude d’opportunité et de faisabilité pour la création d’une voie directe entre Railleu et Ayguatèbia, dont la fermeture** contraint à un détour de 12 km pour relier les deux villages.
  - Compléter **l’équipement** routier du Cambre **d’Aze**.
- ⇒ Poursuivre la réalisation du réseau de véloroutes-voies vertes et de voies cyclables, comme colonne vertébrale des liaisons douces, de pratique courante ou touristique

### RECOMMANDATIONS

---

- ⇒ Porter **l’effort** sur les transports collectifs
- Proposer un système de transports publics complet et coordonné **dans ses missions et ses horaires (Train Jaune, bus 1€, navettes intercommunales, navettes-stations/pieds de pistes**



- Se rapprocher des Communautés de communes voisines «Pyrénées-Cerdagne» et «Conflent-Canigo» et de la Région pour optimiser le réseau de bus à 1 € et la localisation des points **d'arrêt**.
  - Ajuster de plus près le réseau local de transports en commun aux besoins et rythmes quotidiens
  - Proposer un système de navettes (hybrides ou électriques) se substituant à la voiture particulière notamment à destination des jeunes :
    - Des villages vers les stations ;
    - Au sein des bassins de vie (navettes intercommunales) ;
    - Entre stations de ski, tout spécialement, élément-**clef de l'espace** de coopération des « Neiges catalanes ».
  - **Établir, en sus des deux « Portes », des lieux d'inter modalité** Transports en commun / Voiture particulière et Transports en commun / Navettes à Font Romeu, Pyrénées 2000, et Les Angles.
  - Aménager des points **d'arrêt** bus pour desservir les équipements du territoire : siège de la Communauté de communes à La Llagonne, complexe sportif de Matemale.
  - **Développer le TAD en lien avec l'introduction raisonnée de l'informatique chez les personnes âgées ou isolées.**
  - Etudier **l'opportunité** de créer un train pour accéder aux Bouillouses
  - Etudier **l'opportunité** de développer des liaisons téléportées entre les bourgs-stations
- ⇒ **Compléter les « portes d'entrée » par des « nœuds de mobilité »** offrant une gamme identique et complète de moyens : autour de la Cité Olympique à Font-Romeu, en pied de pistes aux Angles...
- ⇒ **Modérer avec persévérance l'usage** de la voiture particulière
- Accoutumer le « **Rezo'pouce** »
  - Associer aux plates-formes **d'intermodalité** une offre de location de **véhicules électriques/hybrides (selon l'évolution des technologies)** comportant des installations de recharge.
  - Promouvoir le développement de **l'autopartage** et de **l'éco-mobilité**
  - Installer des ombrières photovoltaïques sur les parkings de pied de pistes, offrant la même possibilité de recharge rapide pour les véhicules électriques.



- Développer un modèle urbain de stations piétonnes.
- ➔ Utiliser le succès du Vélo à Assistance Electrique (VAE) pour favoriser son usage pour des déplacements **d'échanges** et de proximité de courte à moyenne distance.
- ➔ **Mettre en œuvre une** signalétique touristique commune et uniformisée à **l'échelle de l'intercommunalité**, compatible avec la **Charte signalétique du Parc naturel régional, en y incluant l'ensemble de l'offre touristique été/hiver. Amplifier sa localisation le long des grands axes de communication (A9, RN 116). Se concerter, sous l'égide du PNR, avec la Communauté de communes Pyrénées-Cerdagne. Pré-positionner un jalonnement léger depuis les portes lointaines (Perpignan et Bourg Madame-Puig-Cerda, Prades).**



# Axe 4

Vers un territoire  
exemplaire à énergie  
positive et bas carbone



## 4.1 Identifier les sources d'économies possibles et accompagner leur mise en œuvre

La réduction des consommations énergétiques est un enjeu prioritaire pour atteindre les ambitions souhaitées pour le territoire. **L'objectif** quantitatif visé est la réduction globale des consommations énergétiques finales de 20 % à **l'horizon 2035**. Cet objectif doit être décliné à **l'échelle** des communes au regard du bilan de leur consommation avec une priorité sur les secteurs les plus consommateurs.

### A | Préciser la connaissance des consommations énergétiques du territoire

#### PRESCRIPTIONS

---

- Actualiser à **l'échelle** de la communauté de communes le bilan des consommations énergétiques du territoire. La connaissance précise des caractéristiques du territoire est un élément essentiel pour **la définition d'une politique ambitieuse en matière de maîtrise de l'énergie**. Un diagnostic actualisé des consommations énergétiques du territoire est **à réaliser à l'échelle du SCoT en lien avec ses partenaires (Communautés de communes voisines et PNR à minima)**. **L'évaluation des consommations énergétiques** porte sur 3 secteurs :
  - Les bâtiments (habitations, commerces, bureaux, activités, équipements...) : **estimation des consommations énergétiques en kWh/m<sup>2</sup>SDP.an**. Les besoins énergétiques pris en compte sont les besoins en chaud, en froid, en eau chaude sanitaire (ECS), en électricité pour **l'éclairage** et les auxiliaires de ventilation, de chauffage, de climatisation et pour les usages mobiliers (électroménager, informatique, électronique...).
  - **L'espace public** : estimation des consommations en électricité mobilisées pour **l'éclairage public en kWh/m<sup>2</sup>.an** et des consommations énergétiques liées au transport générées par le territoire (déplacement quotidien, déplacement touristique, déplacement professionnel).
  - Les stations de montagne : estimation des consommations énergétiques des équipements liées aux activités touristiques (**canon à neige, remontées mécaniques...**) en kWh/ha de domaine touristique.
- Fixer et hiérarchiser les objectifs de réduction des consommations énergétiques par commune et par secteur au regard du bilan des consommations. Pour atteindre **l'objectif** de réduction globale à **l'échelle**

du territoire, des objectifs quantitatifs sont fixés pour chaque commune dans les documents d'urbanisme (PADD). A minima, un objectif de réduction de 10% est visé. Une exigence plus poussée est fixée pour les communes les plus consommatrices. L'objectif étant d'atteindre à minima une réduction globale de 20% à l'échelle du territoire. Les domaines prioritaires d'intervention sont identifiés par commune (éclairage public, rénovation des bâtiments publics, optimisation des équipements de station, rénovation de l'habitat...).

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **S'appuyer sur des outils de suivi et gestion technique des bâtiments** pour affiner le diagnostic énergétique du territoire : audits énergétiques des bâtiments communaux, monitoring des remontées mécaniques et usines à neige, thermographie aérienne et identification des « passoires thermiques ».
- ➔ Mobiliser les partenaires du territoire pour établir ce bilan : PNR / SHEM/ EDF / ENEDIS/ADEME/ Réseau « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV)/SYDEEL, etc....
- ➔ **S'appuyer** sur les outils **d'accompagnement** et de financement existants tels que :
  - Les Contrats de Performance Energétique (CPE), accord contractuel entre un maître **d'ouvrage** public ou privé (gestionnaire, propriétaire ou utilisateur de bâtiments) et une société de services énergétiques, qui vise à améliorer et garantir la performance **énergétique d'un bâtiment ou parc immobilier par rapport à une situation de référence**. Le CPE **s'appuie** sur la mise en **œuvre d'actions d'économies d'énergie, définit des objectifs de consommations et garantit l'atteinte** des résultats dans la durée. Les actions peuvent porter sur la conception, les travaux, **l'exploitation**, la maintenance et le financement.
  - Les campagnes de Conseils **d'Orientation** Energétique (COE), à **l'image de la campagne lancée par le PNR en 2012, visant à analyser la situation énergétique d'un patrimoine bâti**.
  - Les **contrats d'Objectifs Territorial Energie Climat (COTEC)**, dispositif de soutien à l'animation et à l'ingénierie territoriale dans le cadre de la mise en **œuvre** de démarches énergie climat ambitieuses, **exemplaires et innovantes (labellisation CIT'ergie, bilan carbone, schéma directeur des énergies renouvelables...)**.



- Les Diagnostics de Performance Energétique (DPE), obligatoire pour toute vente, pour le marché locatif, pour les constructions, pour **les immeubles équipés d'une installation de chauffage collectif ou de refroidissement, en copropriété à usage principal d'habitation ou les** immeubles de 50 lots ou plus et dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2001.
- ⇒ Le Conseil en énergie partagé (CEP) : **service d'aide à la gestion** énergétique du patrimoine des collectivités dont le principe est de mutualiser un conseiller énergie entre plusieurs communes et de bénéficier de services pour suivre les consommations **d'énergie** (suivi des factures et des contrats énergie...), mettre en place des actions de maîtrise **de l'énergie, plus globalement, sensibiliser les élus et les utilisateurs des équipements publics sur les questions d'énergie.** L'ADEME peut apporter un appui technique et un accompagnement financier au cours des trois premières années.

## B | Promouvoir une organisation territoriale induisant un fonctionnement économe en énergie

### PRESCRIPTIONS

- ⇒ Privilégier la proximité des fonctions urbaines pour minimiser les **déplacements quotidiens et les consommations d'énergie qu'ils** génèrent. Les communes, à travers leur document **d'urbanisme** et leurs **projets d'aménagement, doivent mettre en œuvre des orientations et** des objectifs visant à :
- Favoriser **l'urbanisation dans les centres urbains : densification dans l'enveloppe urbaine existante avant la construction en extension.**
  - Renforcer la mixité et la diversité des usages compatibles avec la fonction résidentielle et nécessaires à la vie quotidienne (services, **équipements, commerces de proximité, zone d'emploi, offre en** matière de déplacements).
- ⇒ Donner une place aux modes de déplacements doux et aux **nouvelles formes de mobilités dans les projets d'aménagement.** Les documents et opérations d'urbanisme visent à :
- Adapter l'offre de stationnement aux nouvelles pratiques afin **d'encourager** les alternatives à l'usage de la voiture individuelle : co-

voiturage, recharge de voiture électrique ou hybride, recharge de vélos ou trottinettes électriques, autopartage, places mutualisées, ...

- Développer une offre en stationnements vélos dans **l'espace public (à proximité des équipements, des zones d'emploi, des commerces, des services)**.
- Prendre en compte les besoins liés au développement des **productions locales (matériaux destinés à l'éco construction, agriculture de proximité...)** pour minimiser les besoins en transports.
- Accompagner sur le territoire la mise en place de vélos électriques en libre-service.

⇒ Permettre le développement de morphologies urbaines efficaces **d'un point de vue environnemental**

- Anticiper **le cumul des règles d'urbanisme pour que la qualité des parcelles à construire permette au bâti : de s'orienter par rapport au soleil, aux vents, aux masques, aux vues, à la végétation (orientation du bâti, forme de la parcelle, modulation des densités...)**.
- Favoriser les formes urbaines économes en énergie : mitoyenneté et compacité dans le respect du bâti traditionnel de **l'espace** concerné, de densités favorables à la mutualisation des équipements (exemple du réseau de chaleur), organisation du maillage viaire, découpage parcellaire, distance entre les bâtiments, hauteur, etc.
- Favoriser le développement d'une architecture limitant les besoins énergétiques associés tant au confort d'hiver qu'au confort d'été (orientation du bâti par rapport à l'ensoleillement, réduction des ombres portées des nouveaux bâtiments les uns par rapport aux autres),
- Prendre en compte les objectifs de desserte par les liaisons douces, de gestion des déchets et les besoins du bioclimatisme pour définir le réseau de voiries et les différents accès.

## RECOMMANDATIONS

---

- ⇒ Etudier **l'opportunité d'intégrer** le développement de bandes ou pistes cyclables, voies mixtes **piétons/vélos...**, dans toutes nouvelles opérations **d'aménagement** et/ou projets **d'infrastructures** de déplacements. Les solutions doivent être étudiées au regard de **l'attractivité des sites à desservir, du parcours au regard de la distance à effectuer, du contexte de déplacement et du coût d'aménagement**, et des

continuités possibles dans la chaîne de déplacements (stationnement des vélos sécurisés à proximité des TC, possibilité de prendre un vélo dans le Train Jaune...).

- ⇒ **Réaliser des études permettant d'appréhender pour chaque site** à urbaniser les éléments suivants : orientation du site et estimation des masques solaires, régime des vents dominants, proximité d'eau et d'humidité, présence de végétation sur le site ou à proximité, proximité des réseaux existants (réseaux de transports, de gaz, de chaleur et de froid), effets d'îlots de chaleur pour les environnements urbains.
- ⇒ **Encourager en amont de toute opération d'aménagement** importante des démarches environnementales intégrées de type **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU2), HQE aménagement, Ecoquartiers**, qui intègrent les préoccupations environnementales : énergie et climat, déplacements, déchets, eau, biodiversité et paysages, sols et sites pollués, bruit, pour aboutir à un ensemble de solutions. Ces démarches impliquent une analyse des enjeux et permettent de définir des objectifs déclinés en prescriptions relatives au projet.

## C I Définir un niveau **d'engagement** environnemental élevé pour les constructions neuves

### PRESCRIPTIONS

---

- ⇒ Affirmer **l'exemplarité** environnementale visée pour les projets de constructions neuves.
  - Toute urbanisation privée ou publique en création, quelle que soit sa vocation (logement, économie, mixte...) doit **s'accompagner d'une réflexion environnementale globale** en matière d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable, de réduction de l'empreinte carbone, de confort, de santé et de bien-être, de gestion intégrée des eaux pluviales, de perméabilité des sols, ou encore **d'intégration de la Trame Verte et Bleue**. Cette recherche de qualité se fait aussi bien sur le bâti, sur les espaces extérieurs, que sur les **espaces publics dans le cas d'opérations d'ensemble**. Ce sont par exemple : la gestion des eaux pluviales via des systèmes alternatifs **de types noues, l'imperméabilisation** des sols limitée, une isolation renforcée des bâtiments, la recherche des apports solaires gratuits, un travail sur le coefficient de biotope des parcelles, un choix de



matériaux et produits pour la qualité sanitaire (faible émission de composés organiques volatils (COV), étiquetage A+ ...), une typologie bâtie traversante pour permettre la ventilation naturelle, etc.) (propositions de traduction données à titre **d'exemple** : **d'autres outils peuvent être proposés**)

- Pour **répondre à un objectif de qualité/d'exemplarité**, les documents **d'urbanisme (règlement des zones et OAP)** seront particulièrement volontaristes sur ces thèmes. Des niveaux de performance allant au-delà des niveaux fixés par la RT2012 pourront être définis par zone ou au niveau des OAP pour les nouvelles constructions. Les **niveaux d'ambition visés prennent en compte le contexte (exposition au soleil, proximité d'un réseau de chaleur, orientation, masques existants, capacité des sols à infiltrer, pollution des sols...)**.
  - **L'exemplarité** énergétique (réduction des besoins énergétiques, **production d'énergie**) et carbone (**réflexion sur l'empreinte** environnementale de la construction, intégration de matériaux à faible énergie grise, recyclés, recyclables, biosourcés) doit être systématiquement visée pour la construction neuve de bâtiments publics.
- ➔ Rendre possible par les documents **d'urbanisme** les modes de construction innovants/écologiques. Dès lors **qu'ils** ne contrarient pas des objectifs de protection patrimoniale, paysagère et/ou environnementale, les documents ne doivent pas faire obstacle à la mise en **œuvre** de ces systèmes (intégration des ENR, utilisation du bois, récupération des eaux pluviales, toiture végétalisée, formes architecturales, etc.).

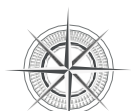
## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **S'appuyer sur les cadres nationaux et référentiels existants pour définir les niveaux d'ambitions pour les opérations neuves.** Il sera par exemple possible de s'appuyer sur les niveaux visés par les labels suivants :
- Le Label expérimental E+C- « Énergie Positive & Réduction Carbone », créé par **l'Etat** et expérimenté depuis novembre 2016, qui préfigure de la future réglementation thermique environnementale de la construction neuve : la « RE2020 ». Le label fixe 4 niveaux **d'ambitions énergétiques allant au-delà** des seuils fixés par la RT2012 et deux niveaux Carbone (émissions de gaz à effet de serre maximum).



- Les labels « BBC EFFINERGIE 2017 », « BEPOS EFFINERGIE 2017 » et « BEPOS + EFFINERGIE 2017 », créés par **l'association EFFINERGIE**. Ces labels s'appliquent aux bâtiments qui tendent vers une consommation **d'énergie** faible à nulle. Pour obtenir ces labels, le projet doit au préalable être conforme à la réglementation thermique 2012 et aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. **L'obtention** du label implique par ailleurs le respect **d'exigences** complémentaires telles que la sobriété et **l'efficacité** énergétique, la qualité et le confort, **ou encore l'appropriation du bien et la sensibilisation des futurs occupants** aux enjeux de la transition énergétique.
  - Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA), valorise les démarches bas carbone **d'un** bâtiment : construction (mixité intelligente **des matériaux, sobriété de la conception...**), exploitation (**énergie faiblement carbonées, ENR...**), **stockage carbone (présence de matériaux biosourcés)**, économie circulaire (déconstruction sélective, réemploi de produits, la mutualisation des espaces, le potentiel de **changement d'usage, le potentiel d'extension**) selon trois niveaux de performance.
  - Le label bâtiment biosourcés : met en avant la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègre une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction : comme par exemple le bois, le chanvre, la paille, la laine de mouton ou les plumes. Le label définit selon les niveaux visés des objectifs **minimaux de matériaux biosourcés à mettre en œuvre variant de 18 kg/m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le niveau 1 à 36 kg/m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le niveau 3.**
- ➔ Mettre en place des incitations réglementaires nécessaires à la production de logements à haute performance énergétique et environnementale : bonus de constructibilité dans le règlement par exemple (L.151-28 CU).



## D | Engager des actions de réhabilitations/renovations énergétique et thermique sur le bâti existant

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Poursuivre ou engager des politiques de réhabilitation et **d'amélioration thermique de l'ensemble du parc de logements privé** datant **d'avant** 1975, date de la première réglementation thermique.
  - En réalisant un diagnostic précis du parc existant.
  - En prenant en compte les enjeux environnementaux (maîtrise de **la consommation d'énergie et réduction des gaz à effet de serre**), sociaux (précarité énergétique, adaptation du bâti au vieillissement de la population et au handicap, maintien à domicile).
  - En fixant des objectifs chiffrés de réduction du nombre de logements énergivores après avoir procédé à des diagnostics territoriaux approfondis. Les actions **d'amélioration** du bâti sont prioritairement lancées sur les secteurs les plus critiques.
  
- ➔ Favoriser la maîtrise des consommations et la performance énergétique des opérations de rénovation à travers des règles adaptées.
  - Les communes doivent veiller, dans leurs documents **d'urbanisme** locaux, à ne pas obérer les possibilités de requalification et **d'amélioration du bâti existant** : **travaux d'isolation thermique des parois**, renouvellement des menuiseries, agrandissement des ouvertures, mise en place de protection solaire, changements de matériaux et utilisation des énergies renouvelables.
  - Dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage et dans des secteurs à déterminer par les communes sous réserve **d'être** justifiés, des mesures plus strictes pourront être prises par **les documents d'urbanisme. Il s'agira, notamment, de tenir compte** des périmètres relatifs aux monuments historiques et des règles de **l'AVAP**.
  - Dans tous les cas les travaux de rénovation énergétique et thermique **des bâtiments s'inscrivent en cohérence des règles d'intégration** paysagère, architecturale et urbaine de la zone considérée.



- ⇒ Exiger **l'exemplarité** dans la rénovation des bâtiments publics : en visant des niveaux de performance énergétique ambitieux allant au-delà des niveaux visés par la « RT existant » applicable à tout bâtiment faisant **l'objet de travaux de rénovation énergétique. Les niveaux visés peuvent être définis en s'appuyant sur :**
- Le label BBC ou EFFINERGIE rénovation : Les bâtiments résidentiels rénovés doivent justifier **l'atteinte d'une** consommation maximale en énergie primaire fixée à 80 kWh/m<sup>2</sup>.an (à moduler selon la zone climatique et l'altitude). **Les bâtiments non résidentiels rénovés doivent justifier l'atteinte d'une consommation maximale en énergie** primaire inférieure de 40 % à la consommation conventionnelle de référence définie dans la Réglementation Thermique dite Globale.
  - Le label « Haute performance énergétique rénovation » (HPE) sanctionne la démarche volontaire de maîtres **d'ouvrage** désireux de réaliser une opération de rénovation performante, voire très performante, du point de vue énergétique. Son utilisation par les maîtres **d'ouvrage** leur permet **d'anticiper** sur les objectifs du Grenelle de l'environnement à l'horizon 2020 pour les bâtiments existants. Un label « Haute performance énergétique rénovation » est aussi un mode de preuve permettant de justifier **d'un** niveau de consommation **d'énergie, qui peut notamment être utilisé pour obtenir des aides comme l'éco-prêt à taux zéro ou l'éco-prêt logement social. L'arrêté du 29 septembre 2009, publié au journal officiel du 1er octobre 2009, définit le contenu et les conditions d'attribution de ce label.**

## RECOMMANDATIONS

---

- ⇒ Traduire les objectifs de rénovation énergétique en actions et outils financiers en particulier dans les secteurs présentant le plus fort potentiel de rénovation.
- ⇒ **Intégrer aux nouvelles Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), un volet énergie et inciter à la rénovation du parc immobilier ancien dans une optique de valorisation énergétique (amélioration de la qualité thermique des enveloppes bâties).**
- ⇒ Créer une plateforme partenariale de la performance environnementale à **l'échelle** intercommunale, voir du PNR, afin de relayer les dispositifs **d'aides** existants, animer un outil de connaissance, de sensibilisation et **d'accompagnement**
- ⇒ Encourager la mise en place **d'une** démarche de sensibilisation à **l'adresse**



des propriétaires sur les enjeux et les bonnes pratiques en matière de réhabilitation et de performance énergétique des logements. Une telle démarche pourrait s'appuyer sur le PIG 66 pour le logement permanent, et l'AMI tourisme pour les résidences secondaires.

- ➔ Mobiliser les programmes d'aides nationaux et régionaux comme le **Contrat local d'engagement (CLE)** : déclinaison opérationnelle du programme national «Habiter mieux» de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sur un département. Il vise à aider les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux d'économie d'énergie nécessaires à l'amélioration de leurs conditions de vie dans leur logement ou celui de leurs locataires. Il permet de mobiliser l'ensemble des acteurs du repérage ainsi que les acteurs financiers et précise les modes d'intervention de chacun afin de savoir quelles sont les personnes mobilisées et quelles sont leurs actions dans le programme.

## E | Optimiser les équipements consommateurs d'énergie

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ **Poursuivre le remplacement des installations d'éclairage public pour réduire les consommations d'énergie et limiter la pollution lumineuse**, préjudiciable à la biodiversité, au paysage nocturne et à la santé (dix lux suffisent à perturber le cycle biologique : désynchronisation de notre horloge biologique, fonctions physiologiques modifiées comme la sécrétion hormonale du cortisol ou de la mélatonine nécessaire au sommeil, défenses immunitaires, régulation de l'humeur...).

Les documents d'urbanisme et opérations doivent veiller à :

- Maîtriser et contrôler la distribution des flux lumineux dans l'espace et dans le temps : durée et niveaux d'éclairement en fonction des secteurs de la commune, du rythme de vie des usagers et des besoins réels.
- Limiter le nombre de points lumineux et inciter à l'extinction partielle de l'éclairage public dans certains secteurs en s'assurant du respect de la sécurité et du confort des usagers.
- Dans les secteurs les plus isolés étudier l'installation de lampadaires alimentés via des énergies renouvelables (cellules photovoltaïques, parfois complétées par des micro-éoliennes, ces systèmes à LED assurent les besoins d'éclairage en toute autonomie).

- ➔ Réduire les consommations liées aux équipements spécifiques du territoire.
  - Poursuivre les audits sur les bâtiments et les équipements des stations.
  - Evaluer chaque usage énergétique de la station (remontées mécaniques, usine à neige, parc roulant damage, bâtiments) et **trouver des solutions d'optimisation des consommations.**
  - Mettre en place un système de management de **l'énergie**, par le biais **d'un contrat de performance énergétique, au droit des différentes stations touristiques, dans un objectif d'optimisation de leurs consommations** : enneigeurs, remontées mécaniques, éclairage, **etc...**

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ **Mettre en place un système de management de l'énergie au sein des différentes stations touristiques dans un objectif d'optimisation** de leurs consommations : enneigeurs, remontées mécaniques, éclairage, **etc...** Les outils mobilisables sont par exemple les Contrats de Performance Energétique (CPE) ou les certifications ISO 50001 , **outil d'aide méthodologique et de pilotage pour l'atteinte** des objectifs en matière **de performance énergétique, grâce à la mise en œuvre d'un système de management de l'énergie (SMEn).**
- ➔ Lancer des actions ayant pour objectif la sensibilisation pour des actions de réduction de la pollution lumineuse (Jour de la Nuit, Villes et villages étoilés ...).
- ➔ Etablir un suivi des consommations liés à **l'éclairage public.**
- ➔ **S'appuyer** sur les labels (flocon vert).



## 4.2 Viser **l'équilibre** via un mix énergétique 100 % renouvelable

*La stratégie du SCoT en matière de production d'énergie est axée sur une diversification du bouquet énergétique et des modes de production des énergies renouvelables et de récupération. La production énergétique doit tenir compte de la sensibilité paysagère et environnementale des sites pour être vecteur de **progrès écologique et non d'un développement sectoriel au détriment d'autres ressources environnementales (dégradation du fonctionnement écologique, imperméabilisation inadéquate...).***

### A I Encadrer le développement des projets EnR&R

#### PRESCRIPTIONS

---

- Elaborer un Schéma de déploiement des EnR&R à **l'échelle** du territoire de la communauté de commune (à minima). Le schéma doit :
  - Déterminer le potentiel **d'énergie** renouvelable et de récupération du territoire (poursuivre le premier travail conduit par le PNR).
  - Evaluer les besoins énergétiques du territoire (cf. 4.1) et intégrer un scénario prospectif de réduction des besoins (ambition -20% à **l'horizon** 2035).
  - Proposer des scénarios de mix énergétique adapté pour le territoire en interaction avec les questions de paysage, de biodiversité, de patrimoine, de développement des réseaux et développé en cohérence avec les sources de matière et les besoins.
  - Le schéma doit tenir compte des évolutions technologiques à venir (pour identifier dans le temps des zones qui pourraient devenir rentables et favorables au regard de la présence **d'un** vent suffisamment fort et régulier pour **l'éolien** par exemple).
- Le SCOT pourra être modifié pour intégrer si nécessaire les préconisations **du Schéma Directeur des ENR&R une fois qu'il sera réalisé (sous réserve qu'elles** soient compatibles avec le PADD).
- Fixer les critères **d'analyse** des projets : Les documents **d'urbanisme** doivent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne **intégration des dispositifs ENR&R. Les projets font l'objet d'une analyse** des effets sur le paysage, le patrimoine, **l'environnement**, la préservation des terres agricoles, la préservation de la trame verte et bleue et le cas échéant des mesures adaptées pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser, leurs effets défavorables.

- ➔ Les communes pourront **s'opposer** au développement de projets **d'ENR &R sur leur territoire si ces derniers s'avèrent particulièrement impactant** pour le paysage ou **l'activité** agricole.
- ➔ Imposer la réversibilité des sites à **l'issue** de la période **d'exploitation** des installations :
  - La fin de vie du projet est anticipée en amont de la réalisation du projet.
  - Les aménagements et travaux nécessaires à la remise en état du site **et à l'accueil d'un nouvel usage adapté au contexte (localisation, topographie, nature des sols, potentiel écologique, agricole, paysager, ...)** sont précisés.
  - Les **filières d'évacuation et de valorisation des équipements** sont définies. Les filières de recyclage sont privilégiées (exemple : usine de **recyclage des panneaux solaires située au Rousset, près d'Aix-en-Provence**).

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Les porteurs de projet devront démontrer la rentabilité des équipements **envisagés tant en matière d'investissement, de maintenance et de pérennité qu'au** regard des évolutions potentielles des besoins réels du territoire.

## B I Inciter le développement des EnR&R dans le respect de la protection des sites et des paysages

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ En se basant sur le schéma de déploiement des ENr&R, et dans le respect des règles définies par ailleurs, reporter dans les documents **d'urbanisme** les zones pour le développement de projets EnR&R majeurs (centrales solaires, éolienne grande hauteur) au regard des objectifs de production visés, des ressources mobilisables, des lieux de consommation, des infrastructures et des contraintes paysagères, écologiques, patrimoniale, techniques. Les porteurs de projet sont sollicités sur cette base.
- ➔ Concernant les projets **d'installations** de capteurs solaires, les installations en toiture sont la priorité. Elles tiennent compte des contraintes du

territoire (paysagère et architecturale) et s'inscrivent dans une activité existante (agricole, économique, habitat). La notion de toiture s'entend élargie et inclut les couvertures sur parking, terrasses et terrains imperméabilisés.

- Les centrales solaires au sol ne sont possibles que sur les sites identifiés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) par le Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM) et dont l'état d'occupation est défini comme tel : « activité terminée » et sur les friches industrielles dont le statut est justifié par les porteurs de projet. Les centrales solaires au sol **n'ont** pas à être implantées sur des espaces à vocation agricole.
- Chaque projet de production d'énergies renouvelables prend en compte l'impact du tracé du raccordement au réseau.
- Chaque projet de production d'énergies renouvelables prend en compte les co-visibilités avec les axes de découverte structurant le paysage, avec la ligne du Train Jaune et les sites emblématiques figurant sur la cartographie du DOO et devra mettre en places des mesures d'intégration paysagère préservant la qualité de ces points de vue.
- Le règlement des documents d'urbanisme ne doit pas s'opposer à la mise en œuvre de dispositifs EnR&R individuels (capteurs solaires en toiture, éolien domestique), y compris dans les zones de protection sous réserve de respecter des critères d'intégration définis par ailleurs. Ces critères portent sur l'intégration architecturale, paysagère, écologique, patrimoniale et agricole. Des mesures plus restrictives sont mises en place dans les zones de protection (par exemple : Site classé, Secteur patrimoniale remarquable (SPR).
- Après avoir fixé des ambitions en termes de performance énergétique pour les constructions neuves et les rénovations, inciter au recours aux énergies renouvelables et de récupération pour couvrir à minima 20% des besoins thermiques et électriques. Des exigences plus poussées sont définies dans les secteurs à enjeux (secteurs isolés, opération exemplaire, équipements publics). Les documents d'urbanisme pourront dans leur règlement ou OAP :
  - Encourager l'intégration de chauffe-eau solaire thermique pour les nouveaux logements collectifs.
  - Encourager l'utilisation des toitures de bâtiments d'activités, agricoles, commerciaux ou des équipements publics pour l'installation de systèmes de production solaire (thermiques ou photovoltaïque).



Les installations doivent être pensées au regard de la possibilité **d'autoconsommation**, de la capacité **d'accueil** du réseau électrique et des besoins de développement en EnR définis par le Schéma de déploiement. Dans le cas de création de serres photovoltaïques la fonction agricole de la serre est la condition préalable. Elle devra être démontrée.

- Encourager le recours au bois-énergie dans l'habitat individuel et dans les grands projets **d'habitats** collectifs ou les zones **d'activités** en favorisant les réseaux de chaleur et en facilitant l'**installation** de chaufferies collectives bois.
- ⇒ Les projets de géothermie sont attentifs à la nature du sous-sol et du risque sur la ressource en eau.
- ⇒ Afin de favoriser la production **d'énergie** liée à la valorisation des matières organiques locales (biomasse, méthanisation, cogénération,...) et en fonction d'un arbitrage évaluant les besoins de localisation notamment au regard des besoins de proximité des unités de valorisation vis-à-vis des sources de matière, les documents **d'urbanisme** permettent la **réalisation des équipements nécessaires à la production d'énergie** au plus près des sources de matière valorisable en reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme étant accessoires à l'activité agricole. Le développement de ces filières de production (chaufferie, méthanisation, ...) peut impliquer une organisation de la collecte pour atteindre des seuils d'efficacité et de rentabilité. Aussi, le SCoT soutient une organisation à l'échelle du territoire voire au-delà de la collecte des matières organiques permettant la valorisation des déchets produits sur le territoire (déchets ménagers, d'activités, des stations d'épuration, ...).
- ⇒ Maintenir **l'activité** hydroélectrique existante par une bonne gestion des sites en partenariat avec les exploitants dans le respect du fonctionnement des milieux aquatiques et des contextes paysagers.

## RECOMMANDATIONS

---

- ⇒ Les opérations d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact ont l'obligation de procéder à une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables pour la zone (art. L.300-1 du Code de l'urbanisme). Les collectivités doivent élargir la réflexion aux projets ne rentrant pas dans le cadre d'une étude d'impact.
- ⇒ Permettre la participation locale dans le développement des projets EnR&R. Des critères sont fixés pour les opérations de production EnR&R



d'envergure en matière de participation des citoyens, des collectivités et d'investissement des retombées. Dans le cadre de projets d'envergure, et notamment ceux ayant un risque d'impact sur l'environnement, ou les paysages, privilégier la concertation et les méthodes de « Démocratie participative » avant d'engager les études préalables.

- ➔ Mettre en place une gouvernance énergétique communautaire.

## C I Organiser et consolider la filière bois-énergie locale

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Veiller à **l'intégration** dans les PLU des réseaux de desserte forestière, des espaces pour les projets de hangar, de stockage de transformation (enjeu **d'intégration** paysagère dans les zones agricoles/naturelles) et anticiper les besoins fonciers.
- ➔ Etudier systématiquement la solution bois-énergie dans les études de faisabilité en EnR&R (**PC et opérations d'aménagement**).
- ➔ **Accompagner la mise en place d'une gestion durable des forêts :** Qualifier dans les documents locaux d'urbanisme les surfaces forestières les mieux positionnées pour une exploitation de la ressource en combustible bois et assurer leur préservation sur le long terme.

### RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Etendre la connaissance sur le potentiel **d'approvisionnement** de la filière bois (enjeu de la forêt privée).
- ➔ Privilégier la valorisation du bois-énergie dans une logique de valorisation de **l'économie** circulaire, mais également **d'entretien** et de gestion durable de la forêt.
- ➔ Mobiliser des acteurs et des solutions économiques autonomes pour **l'exploitation** du bois, en partenariat avec les agriculteurs propriétaires **d'espaces boisés, les propriétaires privés de forêts**.
- ➔ Mettre en place des partenariats pour la gestion des forêts privées (agriculteurs, propriétaires privés ...).

## 4.3 Structurer la filière et faire des énergies un vecteur de développement local

### A | Mettre en réseau les lieux de production et de consommation

#### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ **Favoriser le développement urbain le long des réseaux d'énergie** existants ou planifiés et dans les secteurs où **l'extension** des réseaux énergétiques pourra se faire à moindre coût (réseaux de chaleur et de froid, de gaz et d'électricité).
- ➔ Identifier les potentiels de développement des réseaux de chaleur et froid (construction ou extension).
- ➔ Elever les densités urbaines et des objectifs de mixité particulièrement dans les secteurs proches **d'une** unité de production de chaleur (géothermie, biomasse-énergie ou méthanisation) et/ou **disposant d'un bon potentiel de production d'énergies renouvelables.**
- ➔ Les documents **d'urbanisme** favorisent le développement des réseaux de chaleur (et de froid) :
  - En définissant des densités pertinentes pour la création **d'un** réseau dans les secteurs à urbaniser (OAP).
  - En rendant obligatoire le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid dans des zones où cela représente une opportunité.
  - En adoptant un dispositif réglementaire qui, le cas échéant, autorise **l'ensemble des constructions nécessaires au bon fonctionnement d'un** réseau de chaleur et vise **l'intégration** paysagère des unités de production.
  - En réalisant des études **d'opportunité** sur le développement des énergies renouvelables, en particulier sur la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid pour les nouvelles opérations **d'aménagement.**
- ➔ Evaluer les capacités des réseaux existants et prévoir la mise à niveau des infrastructures existantes.
  - En anticipant notamment une généralisation de **l'autoconsommation** énergétique.
  - En autorisant les innovations en matière de stockage de **l'énergie.**
  - En permettant **l'évacuation** de **l'énergie** vers les territoires limitrophes.



- Faciliter le développement de réseaux intelligents (smart grid) qui donnent la possibilité d'utiliser les productions d'énergies renouvelables locales de manière raisonnée et optimisée (gestion de la production et des consommations). Il s'agira notamment de prévoir l'intégration d'innovations technologiques ainsi qu'une série d'actions auprès des consommateurs ou producteurs d'énergie : compteurs communicants, installation de système type GTB dans les constructions neuves, création de plateforme en ligne d'accès aux données de consommation et de production, animations locales, concours famille à énergie positive, suivi des consommations sur un portail... (*propositions de traduction données à titre d'exemple : d'autres outils peuvent être proposés*).

## B I Faire de chaque filière énergétique un vecteur de développement local

### PRESCRIPTIONS

---

- **Se donner la possibilité d'accueillir sur le territoire des dispositifs de production d'énergie** renouvelable et de récupération innovants en définissant dans les documents d'urbanisme des sites pilotes pour des systèmes innovants (éoliens qui s'affranchissent des systèmes 3 pâles « classiques » par exemple) ou des zones d'activités spécialisées dans le développement des ENR&R.
- **Favoriser l'implantation sur le territoire d'activités économiques** tournées vers les techniques de hautes performances énergétiques et environnementales, les énergies renouvelables et la valorisation des ressources locales.
- Permettre et favoriser sur le territoire le développement et **l'implantation d'activités et de services nécessaires pour consolider** les filières énergétiques existantes (bois, hydroélectricité, solaire) et le développement de nouvelles filières (méthanisation, géothermie, éolien, cogénération, récupération de chaleur). Ces activités et services portent sur :
  - La gestion, **l'exploitation** et la transformation des ressources.
  - La commercialisation et **l'installation** des systèmes.
  - **L'entretien** et la maintenance en cours **d'exploitation**.
  - Les filières de valorisation en fin de vie des installations.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Mettre en place des outils permettant **l'analyse de l'évolution** des emplois et des compétences liés à la transition énergétique et carbone.
- ➔ **S'appuyer** sur les acteurs et entreprises du territoire en permettant leur montée en compétence notamment via la formation.
- ➔ **Encadrer les retombées économiques liées à l'installation de projets ENR&R** : en visant un réinvestissement dans des projets à fortes composantes énergétiques (amélioration thermique du bâti, optimisation des équipements, production d'énergie...) et/ou environnementales (biodiversité, gestion des eaux pluviales, empreinte carbone...), en s'assurant des retombées à une échelle plus large que celle de la commune concernée en cas d'installation sur des parcelles publiques (prise en compte des incidences intercommunales).
- ➔ Mettre en réseau les différents acteurs du territoire et des territoires voisins pour valoriser les savoir-faire du territoire en matière de production **d'énergie** renouvelable et de mobilisation de ses ressources naturelles : financeurs privés et publics des projets, bureaux **d'études**, artisans, entreprises, universités, centre de **recherche**...



## 4.4 Se tourner vers une économie bas carbone

A travers sa Stratégie Nationale Bas Carbone, la France vise à l'horizon 2050 la **neutralité carbone**. Cela signifie atteindre un niveau d'émissions de gaz à effet de serre inférieur ou égal aux quantités de gaz à effet de serre absorbées par les milieux naturels gérés par l'homme (forêts, prairies, sols agricoles...) et certains procédés industriels (capture et stockage ou réutilisation du carbone). A l'horizon 2035, pour tendre vers cet objectif et en cohérence avec le profil énergie/climat du PNR, le SCoT vise une réduction globale des émissions de gaz à effet de serre sur son territoire de 30% en cohérence. Cet objectif doit être décliné à l'échelle des communes, avec un objectif minimum de réduction de 10%. Par ailleurs, face aux évolutions climatiques, le SCoT fait de l'adaptation du territoire un axe incontournable du projet. Cette question apparaît de façon transversale dans le Document d'Orientation et d'Objectifs à travers les objectifs et recommandations traitant de la trame verte et bleue, du socle agricole, des mobilités, de la consommation foncière.

### A I Permettre l'émergence de nouvelles filières tournées vers le réemploi, les bioressources, l'économie circulaire

Définition :

*Economie circulaire : L'économie circulaire désigne un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, eau, énergie) ainsi que la production des déchets. Il s'agit de rompre avec le modèle de l'économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter) pour un modèle économique « circulaire ».*

*Energie grise : L'énergie grise représente l'ensemble de l'énergie générée indirectement par un produit lors de son cycle de vie, depuis son extraction, sa production, son entretien jusqu'à son recyclage. Seul l'énergie générée par l'utilisation direct du produit diffère du calcul de l'énergie grise.*

#### PRESCRIPTIONS

---

- **Les nouvelles opérations d'aménagement à vocation résidentielle, économique ou mixte** devront tendre vers des démarches innovantes en matière environnementale en lien avec les savoir-faire locaux (pin à crochet, main d'œuvre), l'écoconstruction et la valorisation des ressources locales.
- Exiger l'**intégration** dans les constructions neuves **d'équipements** publics une part minimale de matériaux biosourcés (chanvre,

paille, bois...) et/ou des matériaux à moindre énergie grise, c'est-à-dire qui nécessitent peu de transformations, peu de transport et / ou qui sont recyclés (bois d'œuvre, fibres de lin, enduit argile, coton recyclé...). Sous réserve que le mode constructif ne contrarie pas des objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain.

- ➔ Travailler des règles adaptées permettant **l'intégration** des matériaux biosourcés, à faible énergie grise...
- ➔ Étudier **l'opportunité** de recours à ce type de matériaux dans les opérations de rénovation (revêtement sol, isolants, menuiseries...).
- ➔ **Travailler des règles adaptées dans les documents d'urbanisme permettant l'intégration de ces matériaux** dans le neuf comme dans la rénovation.
- ➔ Maintenir et développer le potentiel des filières agricoles courtes, peu consommatrices en énergie.
- ➔ Poursuivre la dynamique du territoire sur la prévention et la gestion des déchets. **Les documents d'urbanisme s'assurent d'une intégration** adaptée des systèmes de collectes des déchets dans les nouvelles urbanisations pour améliorer le tri à la source.

## RECOMMANDATIONS

---

- ➔ Encourager le réemploi des matériaux issus de la déconstruction pour les opérations **d'aménagement** en renouvellement urbain.
- ➔ Intégrer de façon systématique la prise en compte des énergies grises dans les projets de construction neuves (logique de bilan carbone, Analyse du Cycle de Vie (ACV)).
- ➔ Faire évoluer la demande alimentaire vers des produits de meilleure **qualité et développer l'agriculture biologique.**
- ➔ Poursuivre les démarches pédagogiques auprès des différents producteurs de déchets (Particuliers, touristes, entreprises, **collectivités...**).
- ➔ Étudier les besoins pour la gestion et le recyclage des déchets issus du BTP. La valorisation des déchets de chantier devra être prise en compte dans les projets.



- Etudier **l'intérêt** de créer une ressourcerie / recyclerie sur le territoire, adossée aux déchetteries
- Inciter tout particulièrement les hôteliers et restaurateurs et résidents à recourir au compostage qui permet de diminuer la quantité **d'ordures** ménagères.
- Porter une attention particulière à la gestion des déchets verts qui permet de réduire de manière significative les ordures ménagères (implantation de composteurs collectifs).

## B I Promouvoir une organisation territoriale et des exigences induisant une réduction de **l'empreinte** carbone

### PRESCRIPTIONS

---

- Accompagner le développement des mobilités bas carbone (*voir 4.1*) en donnant une place aux modes de déplacements doux et aux **nouvelles formes de mobilités dans les projets d'aménagement.**
- Privilégier la proximité des fonctions urbaines pour minimiser les **déplacements quotidiens** et les **émissions de gaz à effet de serre** qu'ils génèrent.
- Favoriser **l'urbanisation** des centres urbains : densification dans l'enveloppe urbaine existante avant la construction en extension.
- Recourir à des énergies décarbonées et maximiser leur production (*voir 4.2*).
- **Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants et accroître les niveaux de performance énergie et carbone des bâtiments neufs** (*voir 4.1*).

## C I « Séquestrer » le carbone : Assurer dans le temps la conservation et le renforcement des puits et des stocks de carbone du territoire

*Les forêts du territoire constituent un élément stratégique pour atteindre la neutralité carbone car elles permettent la séquestration de carbone, la production de matériaux biosourcés et la production d'énergie décarbonée.*

*Les zones humides et les prairies participent elles aussi à séquestrer le carbone.*

### PRESCRIPTIONS

---

- Préserver les zones humides du territoire (voir 1.2).
- Adopter des pratiques forestières et agricoles favorables au stockage carbone (agroforesterie, agroécologie, ...).
- Limiter **l'artificialisation** des sols.
- Diminuer les risques de dégâts liés aux aléas naturels (tempêtes, incendies, sécheresses, attaques phytosanitaires...), par une gestion **sylvicole améliorée visant notamment l'adaptation des forêts au changement climatique.**
- Optimiser le stockage de carbone dans les produits bois en consolidant la filière bois **d'œuvre** du territoire (pins à crochet).

### RECOMMANDATIONS

---

- **Faire progresser les connaissances, améliorer l'observation et le suivi statistique de la teneur en carbone des sols forestiers : entreprendre par exemple un programme de recherche et d'innovation.**
- Prévoir des mesures **d'accompagnement** de la filière pour aider à diffuser / propager ces préconisations.
- Développer la réutilisation, le recyclage et la valorisation énergétique des produits bois en fin de vie.
- Limiter au maximum les coupes rases (synonymes de relargage de carbone et de destruction de biodiversité) en privilégiant une gestion différenciée des espaces de boisements et les labellisations FSC et PEFC.



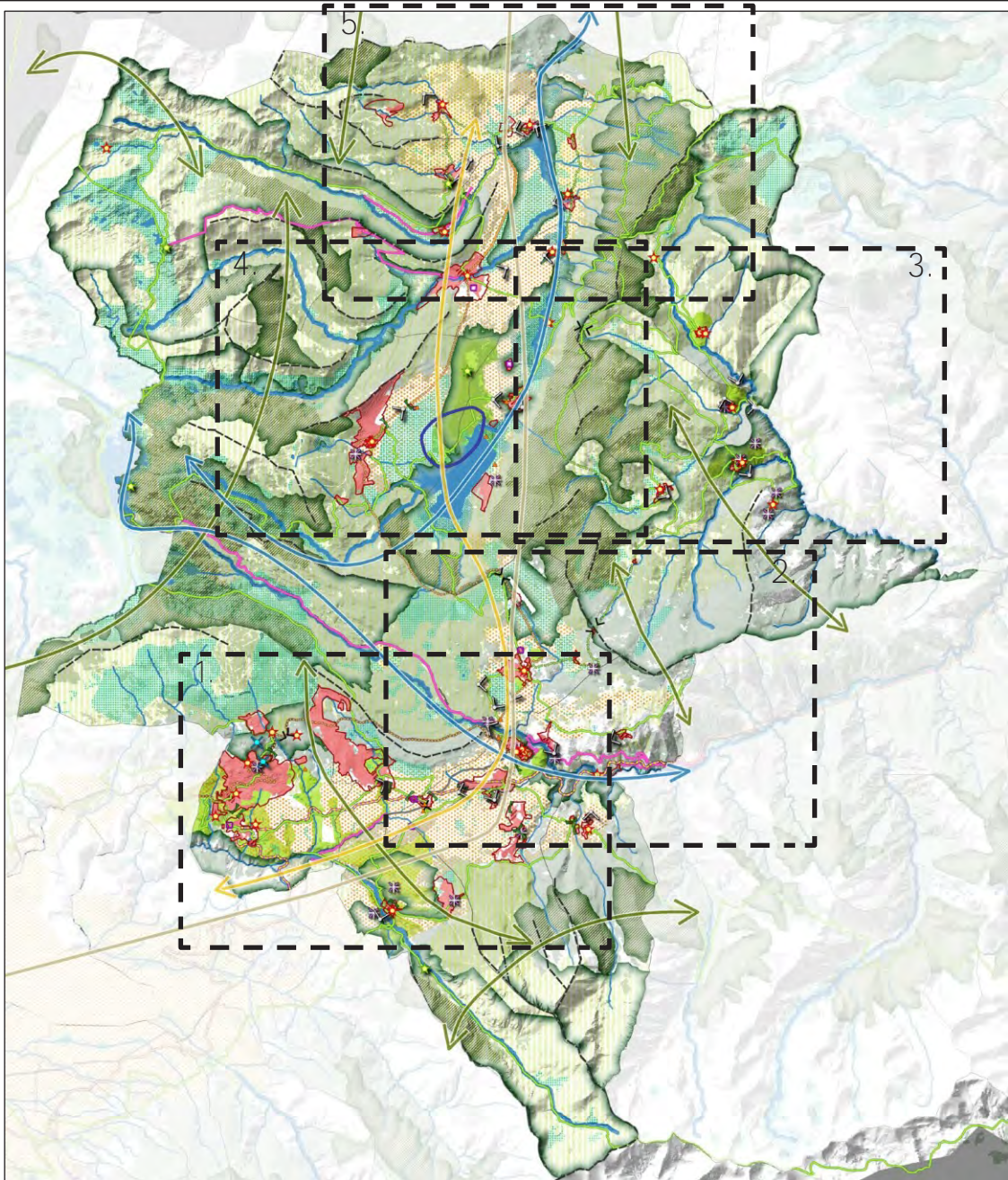
## D | Permettre **l'adaptation** du territoire face aux effets du changement climatique

### PRESCRIPTIONS

---

- ➔ Anticiper les impacts paysagers de **l'évolution** des pratiques culturales (Nouvelles Mesures Agro-Environnementales et Climatiques, puits de carbone...) pour gérer le grand paysage.
- ➔ Adapter le patrimoine bâti pour répondre aux enjeux de vulnérabilité énergétique.
- ➔ Permettre les énergies renouvelables sous conditions **d'intégration** paysagère et de performance technologique optimisée.
- ➔ **Adapter les projets d'urbanisme et les constructions aux évolutions** climatiques prévisibles par :
  - Le développement de **l'architecture** bioclimatique.
  - Une plus grande perméabilité et une végétalisation des espaces publics, des toitures et des façades.
  - Une réflexion sur le choix des matériaux.
  - Une gestion intégrée des eaux pluviales qui doivent contribuer à maintenir des espaces confortables pour faire face au réchauffement (îlot de fraîcheur), limiter les risques **d'inondation** lors des épisodes pluvieux intense ou encore contribuer à stocker le carbone...
  - Une prise en compte de **l'objectif** de confort thermique en amont de tout aménagement.





SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PYRÉNÉES CATALANES

# Cartographie du Document **d’Orientation** et **d’Objectifs**

Zooms au 1/25000e

Février 2026

Agence Folléa-Gautier // Jean Marieu // Trans-Faire // Nicolas Mugnier // LMArchitecture // Place  
Reflex // Endless// Xavier Boissy

## 1.1 Révéler la montagne avant tout comme un espace de nature et de ressources

### ↳ Préserver les sites naturels remarquables

- » Les réservoirs de biodiversité à protéger
- » dont les réservoirs forestiers remarquables
- » Les secteurs à enjeux (maintien des continuités avec les réservoirs, préservation des milieux)

### ↳ Protéger la Trame Bleue et préserver les zones humides

- » Les plans d'eau et lacs de montagne
- » Les zones humides
- » dont les zones humides prioritaires
- » Les cours d'eau primaires
- » Les cours d'eau secondaires

### ↳ Préciser et spatialiser les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue

- » Les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques et humides
- » Les couloirs de migration pour l'avifaune
- » Les continuités écologiques liées aux espaces ouverts
- » Les continuités écologiques liées aux espaces forestiers

### ↳ Mettre en scène les vues sur les grands paysages

- » Les lignes de crêtes
- » Les points de vue panoramiques
- » Les ensembles paysagers remarquables
- » Les cols
- » Les points de dégradation paysagère
- » Les axes de découverte
- » dont le Train Jaune et ses gares

## 1.2 Soutenir l'agriculture et la sylviculture de montagne, garantes des grands équilibres naturels

### ↳ Pérenniser l'activité agricole et permettre le développement d'un projet agricole circulaire

- » Les espaces agricoles stratégiques
- » Les estives et parcours pastoraux

### ↳ Dynamiser la filière bois et ses débouchés

- » Les espaces forestiers productifs

**Nota Bene 1 :** se référer au Document d'Orientation et d'Objectifs pour le détail des prescriptions associées aux éléments cartographiés.

**Nota Bene 2 :** les cartographies suivantes constituent des zooms sur les parties urbanisées du territoire et ne couvrent donc pas l'ensemble de la communauté de communes. Les grands corridors écologiques n'y sont par ailleurs pas figurés. Ces cartes au 1/25 000 ° ne doivent donc pas être utilisées sans référence à la cartographie d'ensemble du DOO, au 1/50 000 °.

## 1.3 Reconnaître le patrimoine bâti comme bien commun et faire de Mont-Louis (UNESCO) le centre culturel névralgique du territoire

### ↳ Préserver l'identité des centres de villages anciens du territoire

- » Les vues sur les silhouettes villageoises
- » Les coupures d'urbanisation
- » Les tissus anciens bâtis

### ↳ Protéger et valoriser les éléments de patrimoine dans leur diversité

- » Les éléments de patrimoine majeur et leurs abords
- » dont les gares du Train Jaune
- » Les éléments de patrimoine naturel
- » Les itinéraires autour du patrimoine des villages existants et à créer

## 2.1 Soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et diversifier l'offre touristique globale

### ↳ Poursuivre la diversification des activités hors ski alpin et des activités à l'année

- » Zone d'Activité Touristique de Matemale
- » Les itinéraires de randonnées existants
- » Les itinéraires de randonnées à créer
- » Les itinéraires cyclables existants
- » Les itinéraires cyclables en projet
- » Les plans d'eau et lacs de montagne

## 2.4 Les UTN structurantes

- » Localisation des UTN structurantes

## 3.1 Organiser les besoins en logement selon les trois bassins de vie de l'armature territoriale

### ↳ Limiter la consommation d'espaces par l'urbanisation pour le logement

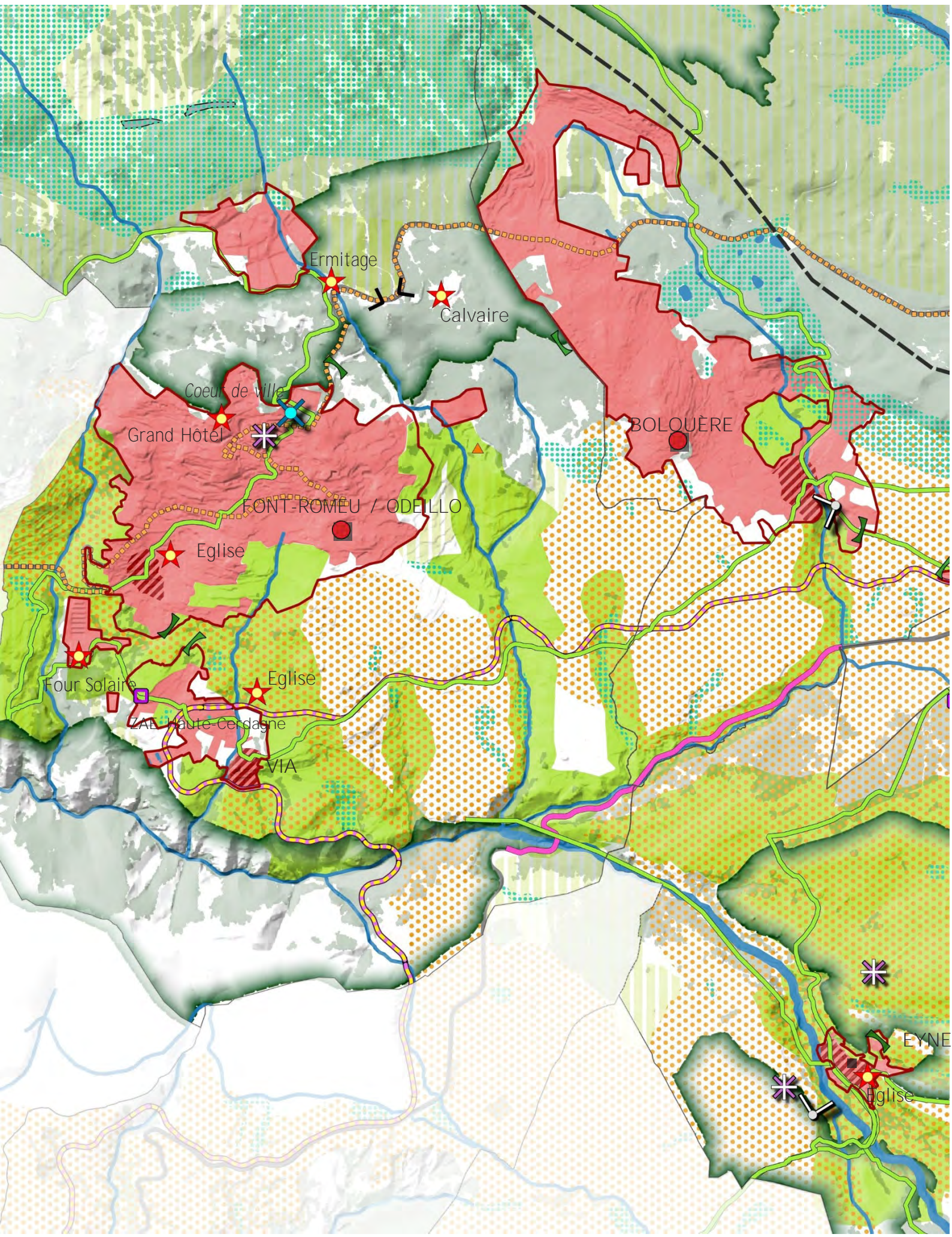
- » Les enveloppes urbaines
- » Les secteurs maximum de potentiel urbanisable
- » Les pôles territoriaux : 29 lgts/ha
- » Les pôles relais : 20 lgts / ha
- » Les villages et hameaux : 15 lgts / ha
- » Les stations de montagnes : 20 lgts / ha

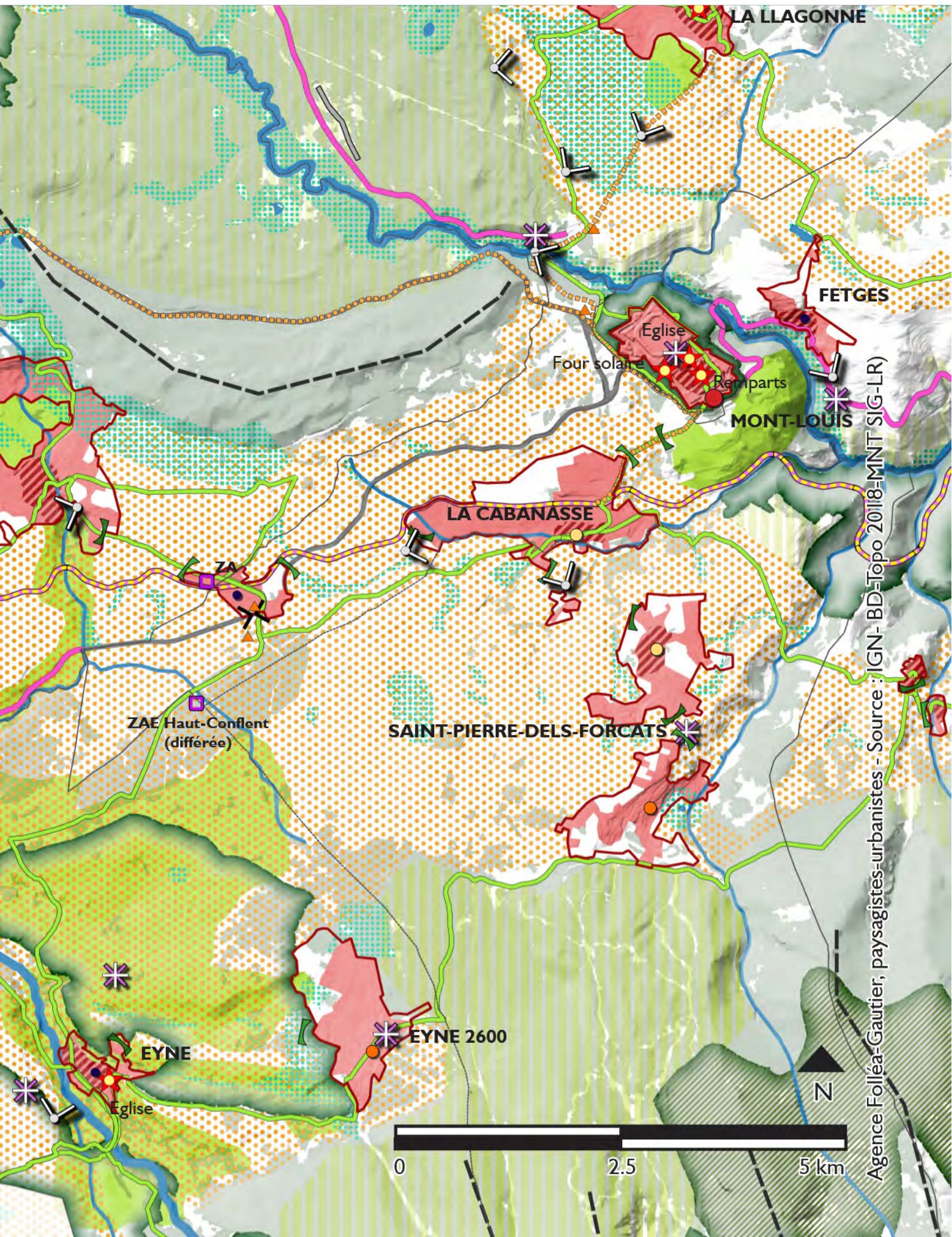
## 3.4 Renforcer l'attractivité économique du territoire

### ↳ Faciliter l'implantation de nouvelles entreprises

- » Localisation des zones d'activités économiques (ZAE) et zones artisanales (ZA) existantes

1. Cartographie du Document **d'Orientation** et **d'Objectifs** : Sud-Ouest





LA LLAGONNE

FETGES

MONT-LOUIS

LA CABANASSE

SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS

ZAE Haut-Conflent  
(différée)

EYNE

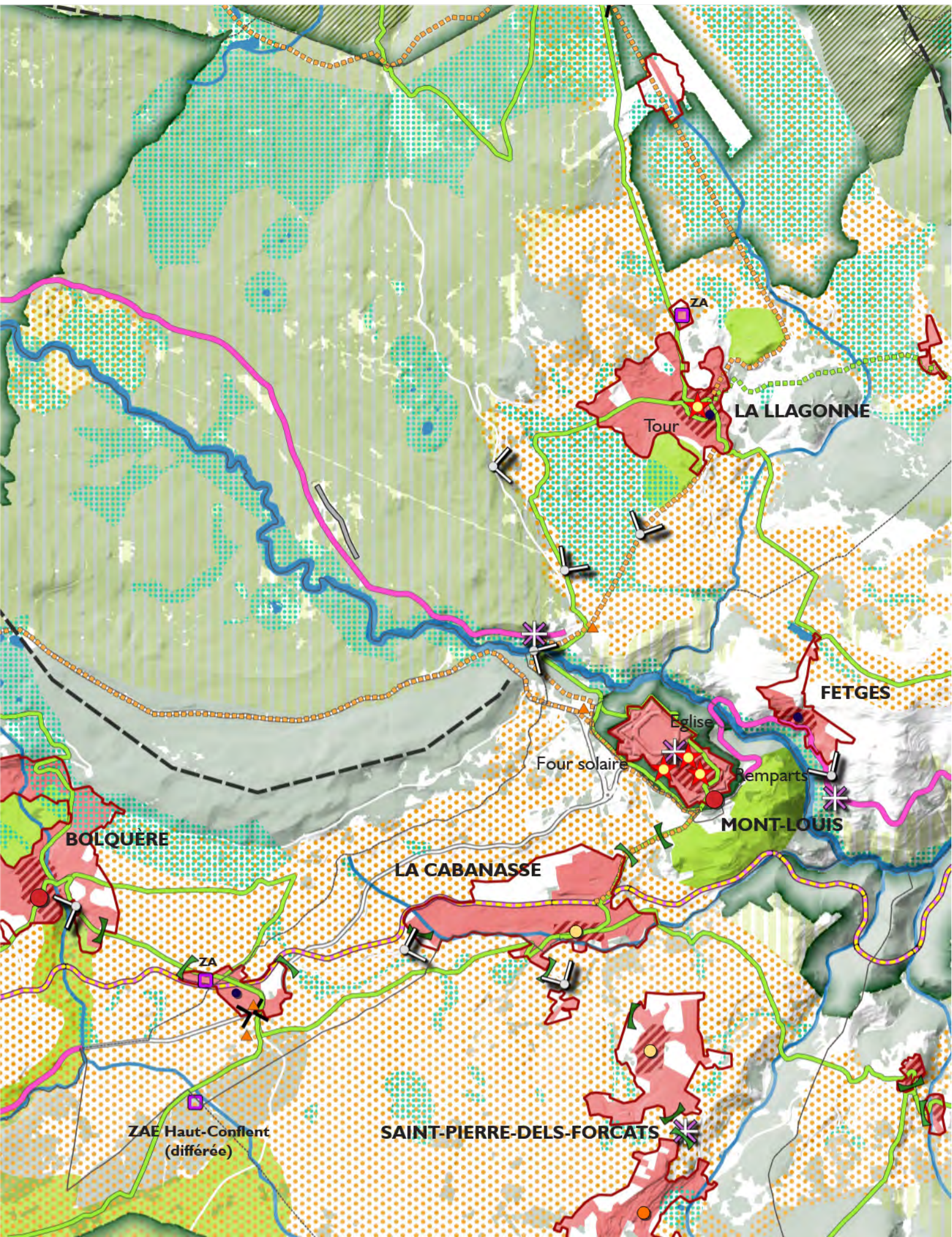
EYNE 2600

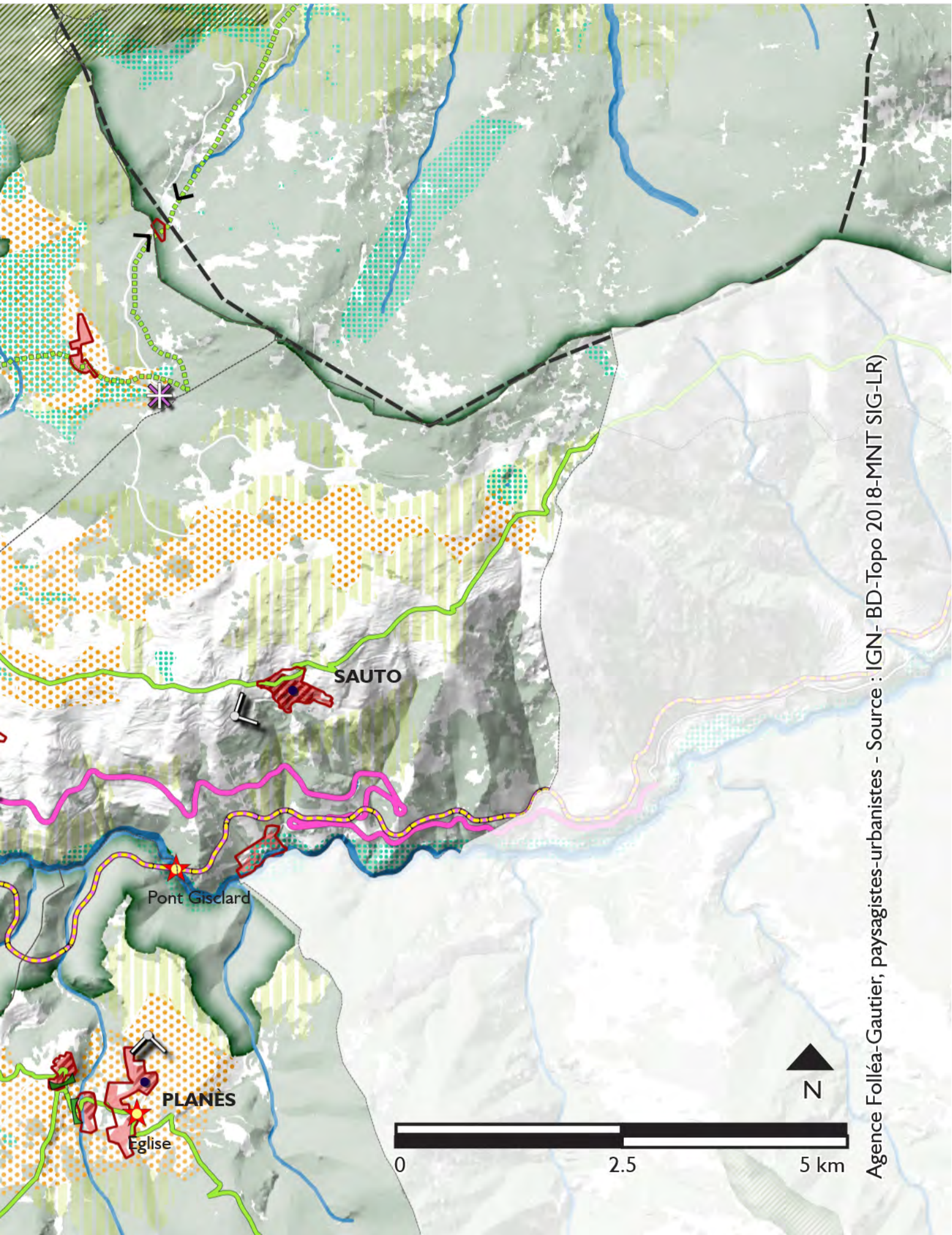
2.5

5 km

Agence Folléa-Gautier, paysagistes-urbanistes - Source : IGN - BD-Topo 20118-MNT SIG-LR

## 2. Cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs : Sud-Est





SAUTO

Pont Gisclard

PLANÈS

Eglise

0

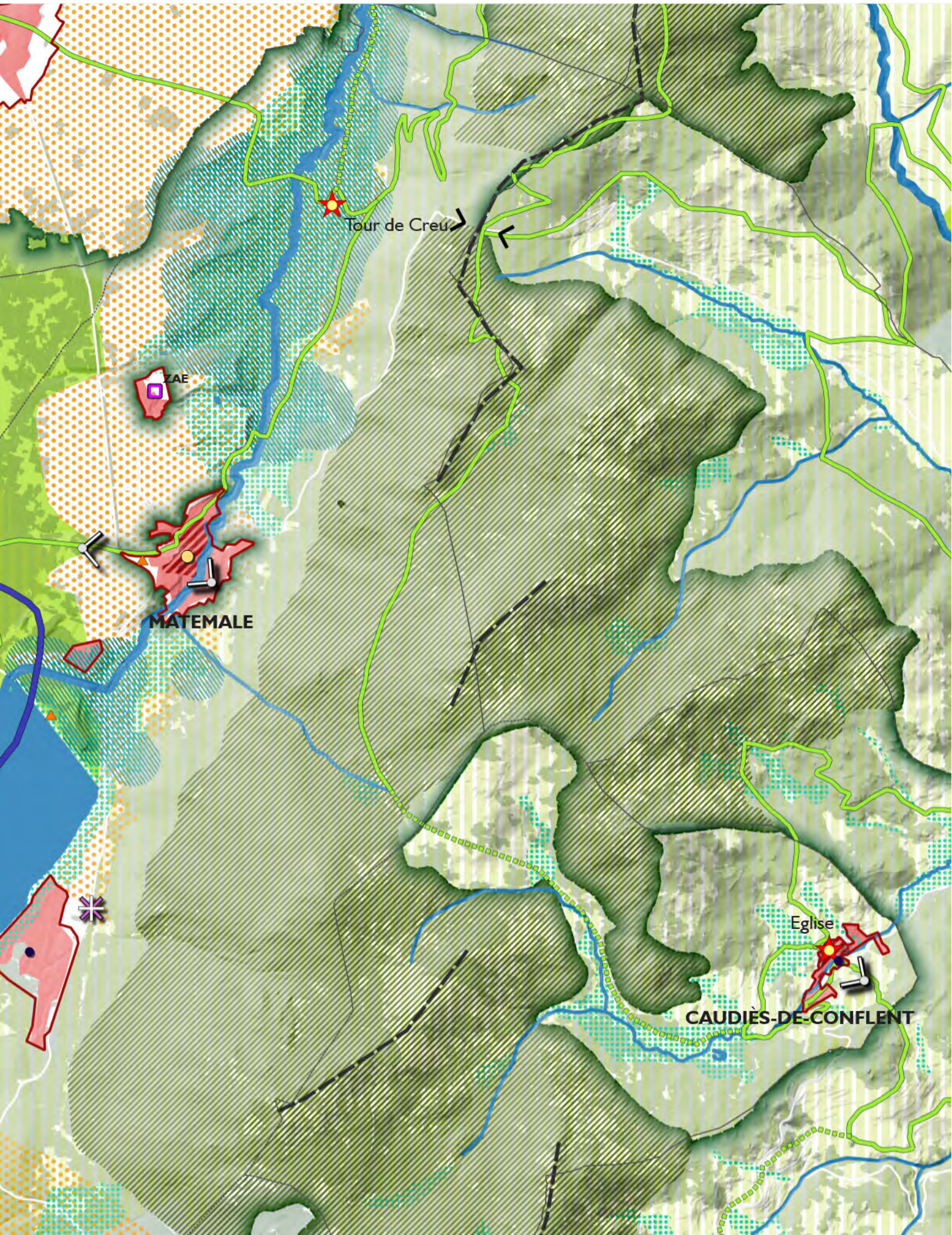
2.5

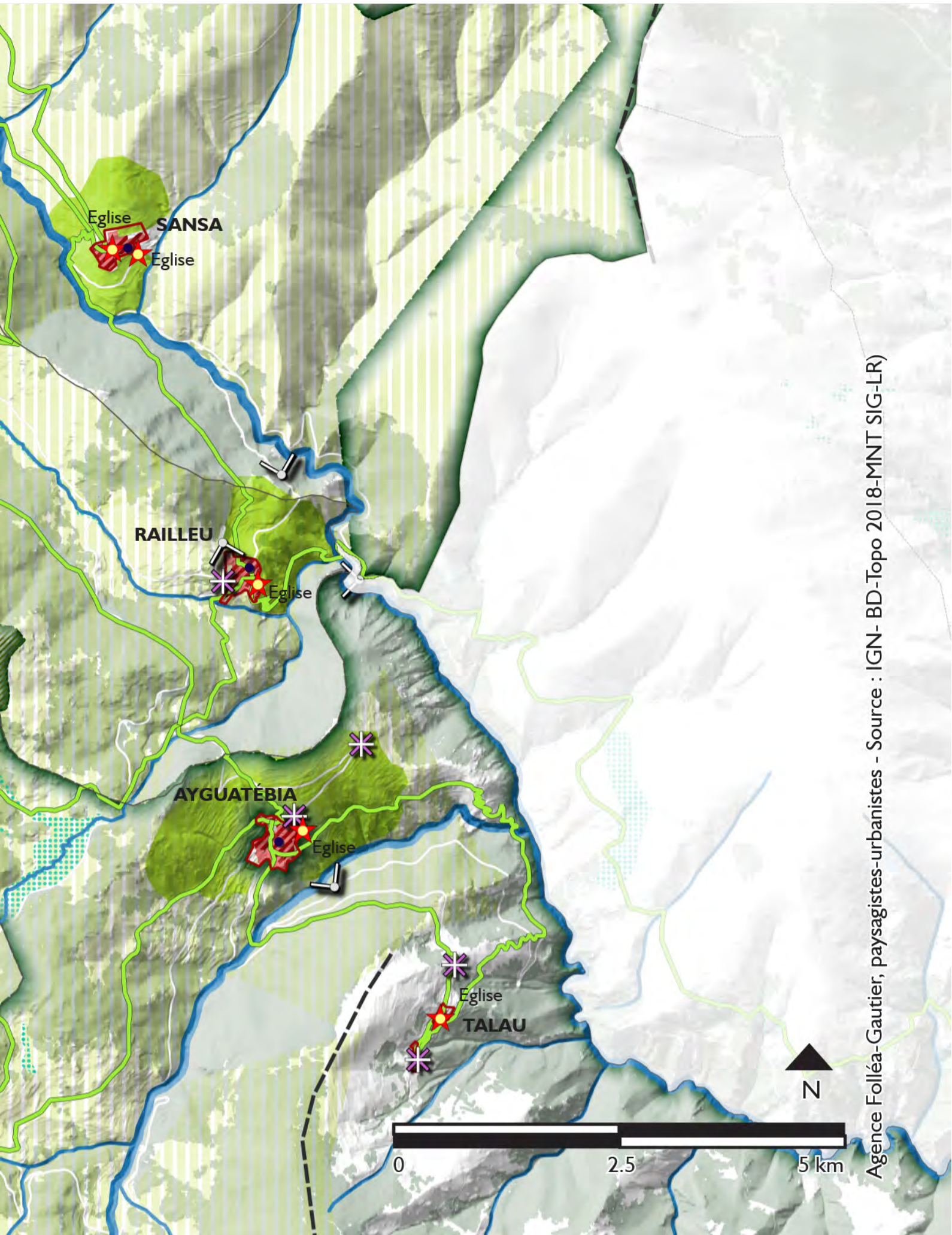
5 km



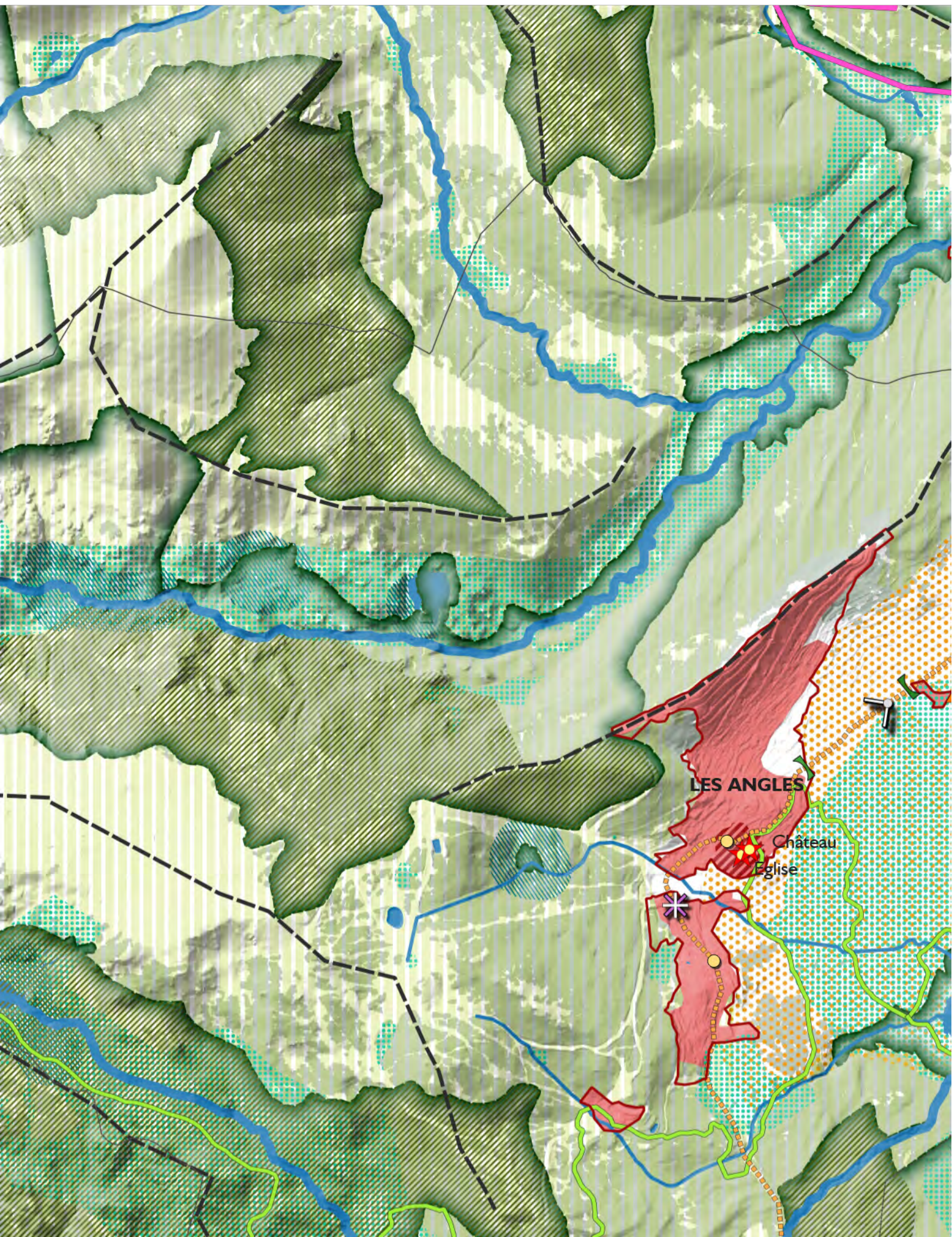
Agence Folléa-Gautier, paysagistes-urbanistes - Source : IGN - BD-Topo 2018-MNT SIG-LR

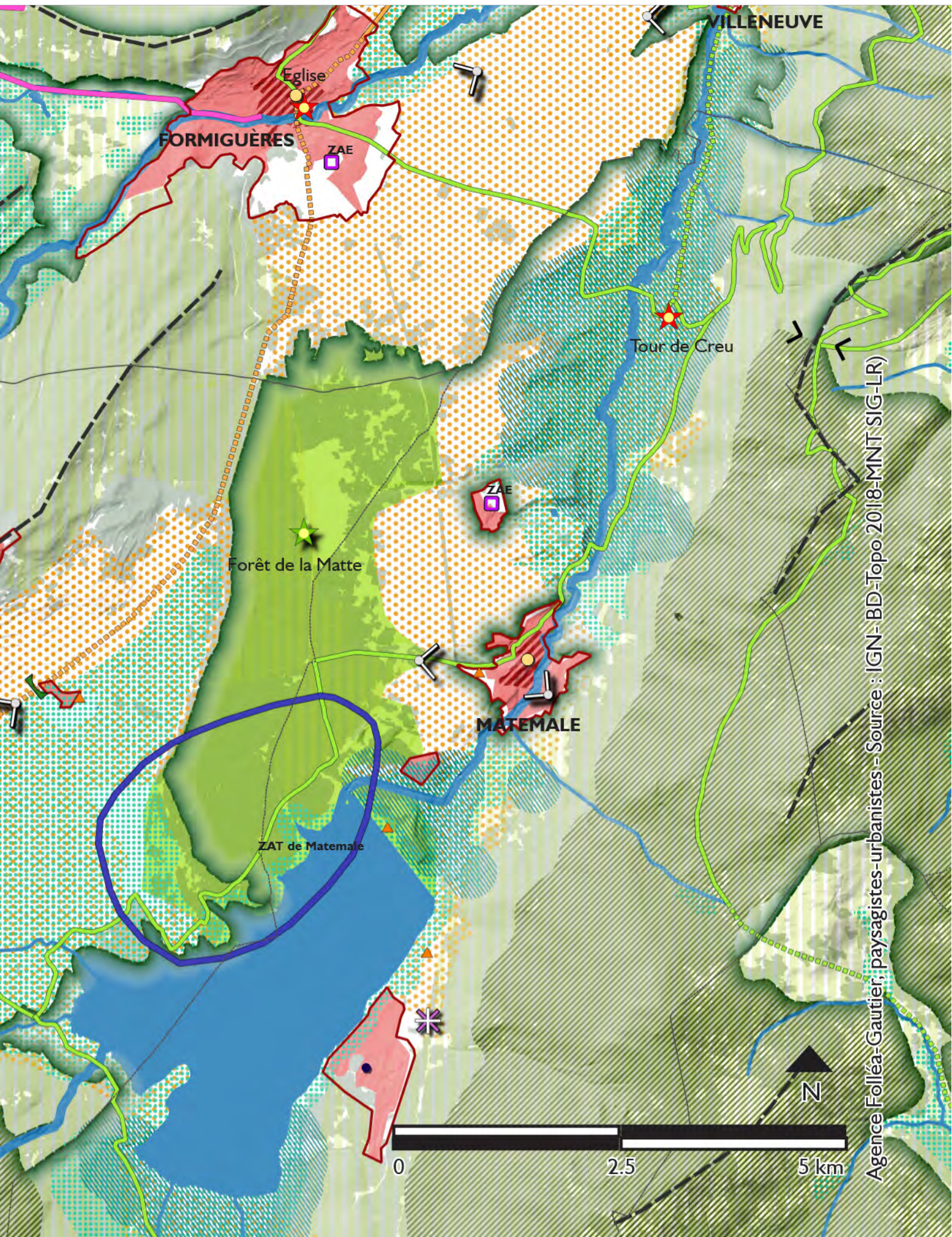
### 3. Cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs : Centre-Est





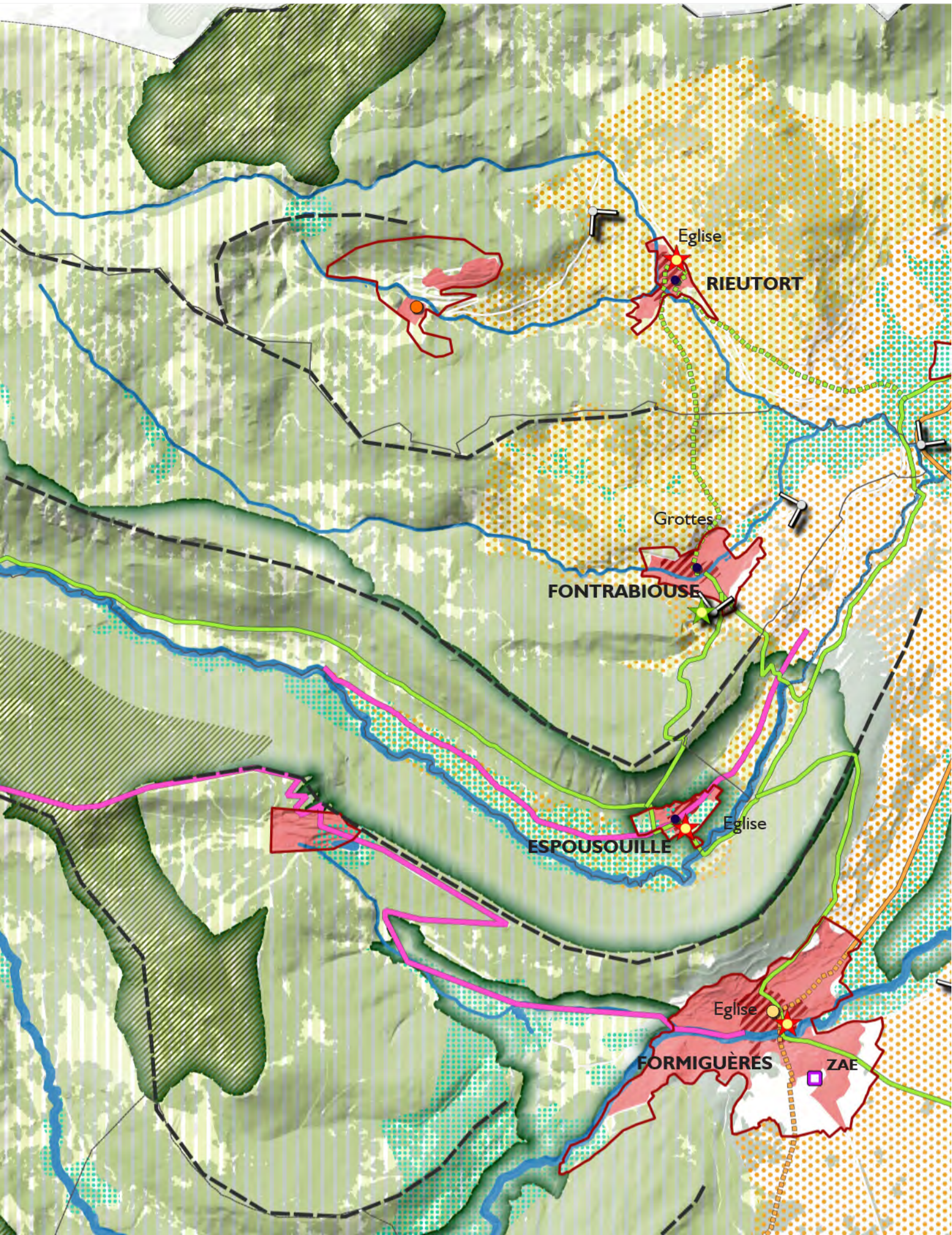
#### 4. Cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs : Centre-Ouest

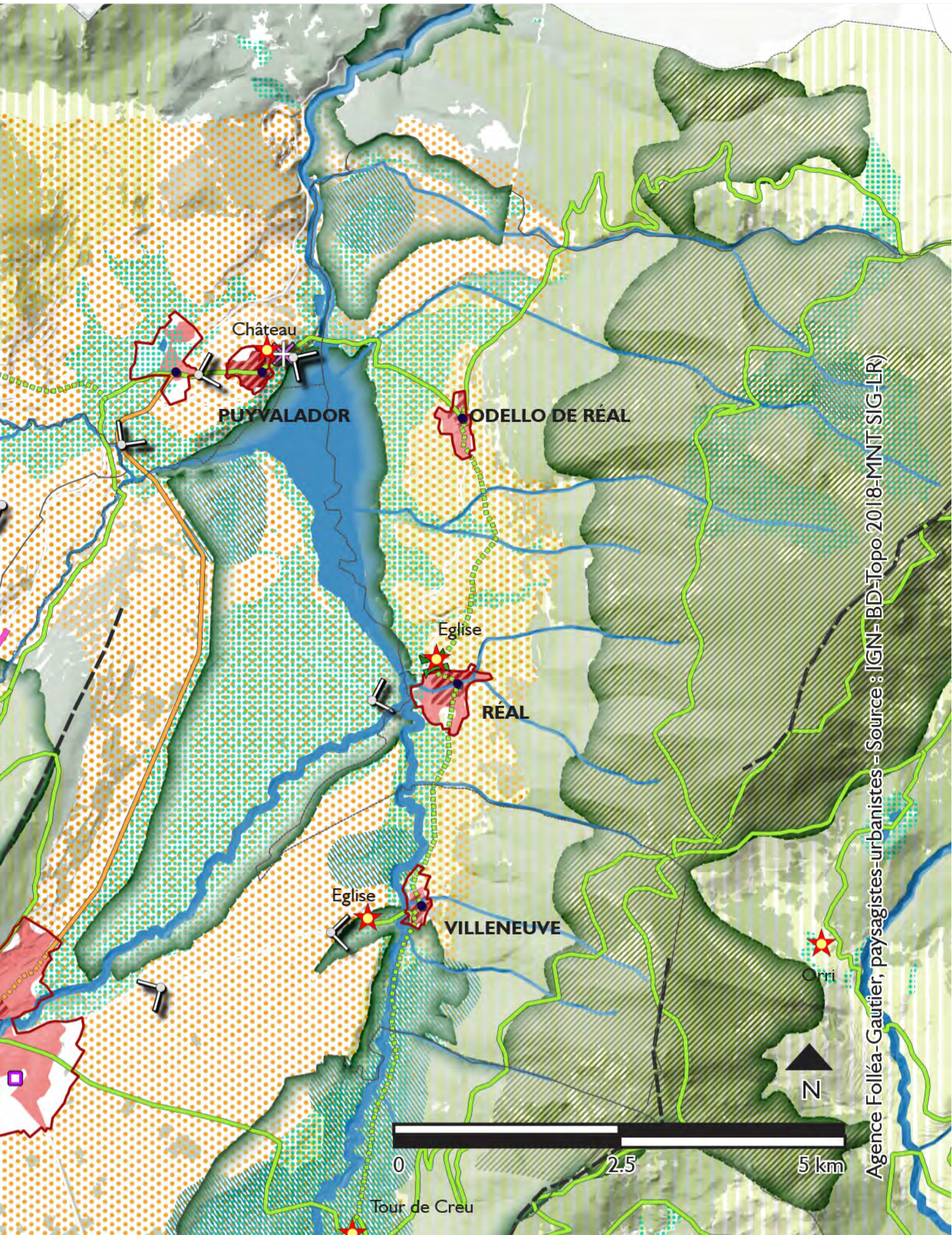




Agence Folléa-Gautier; paysagistes-urbanistes - Source : IGN - BD-Topo 2018-MNT-SIG-LR

## 5. Cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs : Nord





Château  
**PUYVALADOR**

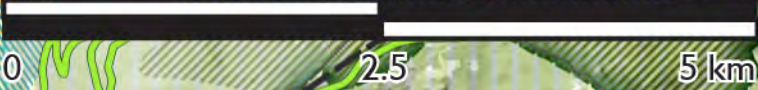
**ODELLO DE RÉAL**

Eglise  
**RÉAL**

Eglise  
**VILLENEUVE**

Ormi

Tour de Creu



Agence Folléa-Gautier, paysagistes-urbanistes - Source : IGN - BD-Topo 2018-MNT-SIG-LR



# Annexes



# Articles du code de l'Urbanisme concernant le SCoT

## Réglementation des SCoT (Code de l'Urbanisme)

Le schéma de cohérence territoriale appartient au Livre 1er, Titre IV du Code de l'urbanisme, il est décrit dans 4 chapitres respectivement nommés 141, 142, 143 et 144.

L'article 141 décrit le contenu du SCoT, il liste les différents documents que doit contenir le SCoT : RAP, PADD, DOO.

L'article 142 explicite les effets du SCoT, la compatibilité avec d'autres documents et les règles qui s'appliquent pour les communes non couvertes par un SCoT.

L'article 143 décrit les procédures d'élaboration, le périmètre du SCoT, les autorités chargées de la mise en place du SCoT, les modalités d'évaluation, d'évolution, d'approbation, de révisions et modification.

L'article 144 décrit les documents pouvant tenir lieu de SCoT.

## Loi Montagne

### Urbanisation en continuité

La Loi Montagne limite le développement des constructions dispersées dans les zones de montagne dans un souci de préservation du paysage et des activités agricoles, forestières, etc.

**L. 122-5 :** « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

La Loi Montagne ajoute une précision à cet article : « 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. »

Le principe de continuité ne permet pas nécessairement d'augmenter sans limite la taille de la zone urbanisée, l'urbanisation doit rester compatible avec la préservation des espaces cités par l'article L.122-8 : « La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L. 122-9 et L. 122-10. »

### L.122-5 à L.122-14 :

**L. 122-5 :** « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

**L. 122-6 :** « Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;

b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. »

**L. 122-7 :** « Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales

et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10. »

**L. 122-8 :** « La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L. 122-9 et L. 122-10. »

**L. 122-9 :** « Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. »

**L. 122-10 :** « Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. »

**L. 122-11 :** «

Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :

1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;

2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;

3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

**L. 122-12 :** « 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. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

*Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.*

*Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :*

*1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;*

*2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »*

**L.122-13 :** « *Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4. »*

**L.122-14 :** « *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :*

*1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ;*

*2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

**L.122-15 :** « *Le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.*

*La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »*

## **Articles relatifs aux unités touristiques nouvelles, L.122-15 à L.122-24 :**

**L.122-15 :** « *Le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.*

*La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »*

**L.122-16 :** « *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 ", au sens de la présente sous-section.*

*Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section. »*

**L.122-17 :** « Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes : 1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ; 2° Le cas échéant celles définies comme structurantes pour son territoire par le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues à l'article L.141-23. »

**L.122-18 :** « Constituent des unités touristiques nouvelles locales : 1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ; 2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7. »

**L.122-19 :** « A l'exception des articles L.122-5 à L.122-7, le présent chapitre et le chapitre II du titre IV du livre III du code du tourisme sont applicables aux unités touristiques nouvelles. »

**L.122-20 :** « La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles structurantes sont prévues par le schéma de cohérence territoriale qui en définit les caractéristiques conformément à l'article L. 141-23.

*La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle structurante est soumise, après avis de la commission spécialisée du comité de massif, à l'autorisation de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale. Dans ce cas, l'unité touristique nouvelle n'est pas soumise à l'article L. 142-4. »*

**L.122-21 :** « La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7.

*La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle locale est soumise à l'autorisation de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme. Cette autorisation est délivrée par l'autorité administrative, après avis d'une formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans ce cas, l'unité touristique nouvelle n'est pas soumise à l'article L. 142-4. »*

**L.122-22 :** « Le projet de création d'unités touristiques nouvelles soumis à autorisation en application des articles L. 122-20 ou L. 122-21 est préalablement mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

**L.122-23 :** « Les autorisations prévues aux articles L. 122-20 ou L. 122-21 prennent en compte les besoins de logements destinés aux salariés de la station, notamment les travailleurs saisonniers, et peuvent, le cas échéant, en imposer la réalisation. Elles peuvent prévoir des dispositions pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs non-résidents. »

**L.122-24 :** « Les autorisations de création ou d'extension d'une unité touristique nouvelle prévues aux articles L. 122-20 ou L. 122-21 deviennent caduques si, dans un délai de cinq ans à compter de leur notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés n'ont pas été engagés. En cas de recours, le délai de caducité est suspendu pendant la durée des instances. Lorsque les travaux d'aménagement ou de construction ont été interrompus pendant une durée supérieure à cinq ans, cette caducité ne s'applique qu'à l'égard des équipements et constructions qui n'ont pas été engagés. L'autorisation peut être prorogée une seule fois, pour une durée de cinq ans, par arrêté de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation. »

## **L.141-5 à L.141-23 :**

**L.141-5 :** « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

*Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »*

**L. 141-6 :** « Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. »

**L. 141-7 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. »

**L. 141-8 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction. »

**L. 141-9 :** « Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;

2° La réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. »

**L. 141-10 :** « 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 ;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. »

**L. 141-11 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. »

**L. 141-12 :** « Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

*Il précise :*

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;

3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir. »

**L. 141-13 :** « Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs. »

**L. 141-14 :** « Le document d'orientation et d'objectifs précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

*Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte*

*par les transports collectifs. »*

**L.141-15 :** « *Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :*

*1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;*

*2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains. »*

**L.141-16 :** « *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. »*

**L.141-17 :** « *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.*

*Il peut également :*

*1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;*

*2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;*

*3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;*

*4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;*

*5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.*

*L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »*

**L.141-18 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

*Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. »*

**L.141-19 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article. »

**L.141-20 :** « Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services. »

**L.141-21 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

**L.141-22 :** « Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées. »

**L.141-23 :** « En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes. »

## **R.122-4 à R.122-15 :**

**R.122-4 :** « Pour l'application de la présente sous-section : 1° Une piste de ski alpin est un parcours sur neige réglementé, délimité, balisé, contrôlé et protégé des dangers présentant un caractère anormal ou excessif, éventuellement aménagé et préparé, réservé à la pratique du ski alpin et des activités de glisse autorisées ;

2° Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin. »

**R.122-5 :** « Le chapitre II du titre II du livre Ier du présent code et le chapitre II du titre IV du livre III du code du tourisme sont applicables à toutes les créations d'unités touristiques nouvelles ainsi qu'aux extensions égales ou supérieures aux seuils de création de ces unités.

*Les extensions inférieures à ces seuils sont, en vertu des dispositions des articles L. 122-16 et L. 122-19, soumises aux dispositions de l'article L. 122-5 et, à ce titre, réputées constituer des extensions limitées des constructions existantes au sens de ce dernier article. »*

**R.122-6 :** « Les seuils et surfaces à retenir pour l'application des articles R. 122-8 et R. 122-9 sont ceux :

1° Du programme général de l'opération, en cas de réalisation fractionnée d'une unité touristique nouvelle ;

2° Correspondant à l'augmentation de la surface de plancher en cas d'opération de reconstruction d'hébergements et d'équipements touristiques ou de refuges de montagne consécutive à une démolition. »

**R.122-7 :** « Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale peut, en application du 2° de l'article L. 122-17, définir comme unités touristiques nouvelles structurantes pour son territoire :

1° Des unités touristiques nouvelles prévues par l'article R. 122-8 en abaissant les seuils pour lesquels elles y figurent ;

2° Des opérations de développement touristique effectuées en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard qui ne figurent pas sur la liste de l'article R. 122-8.

*Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme peuvent, en application du 2° de l'article L. 122-18, définir comme unités touristiques nouvelles locales des opérations de développement touristique effectuées en zone de*

montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard qui ne sont pas identifiées par la liste de l'article R. 122-9, sous réserve qu'elles ne puissent être considérées comme structurantes en application de l'article R. 122-8 ou du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. »

**R.122-8 :** « Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes pour l'application du 1° de l'article L. 122-17 les opérations suivantes :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

a) La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;

b) L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Les liaisons entre domaines skiabiles alpins existants ;

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 ;

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares ;

5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ;

6° L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

7° Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

8° La création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres. »

**R.122-9 :** « Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ; 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 ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »

**R.122-10 :** « Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles structurantes mentionnées à l'article R. 122-8 sont soumises à autorisation du préfet coordonnateur de massif dans les conditions fixées aux articles R. 122-12 à R. 122-18. »

**R.122-11 :** « Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles locales mentionnées à l'article R. 122-9 sont soumises à autorisation du préfet de département dans les conditions fixées par les articles R. 122-12 à R. 122-18. »

**R.122-12 :** « Lorsque le dossier est complet, le préfet du département l'adresse sans délai au préfet coordonnateur de massif si la demande relève de l'article R. 122-6. Il notifie aux collectivités ou établissements pétitionnaires, dans les quinze jours de la réception de la demande ou des pièces complémentaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal,

la date à laquelle la demande sera examinée, selon le cas, par la commission spécialisée du comité de massif territorialement compétent ou par la formation spécialisée des unités touristiques nouvelles de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le même délai, il transmet la demande et le dossier à la commission compétente.

La commission compétente examine la demande à sa première réunion, lorsque celle-ci se tient plus de trois mois après la date de notification prévue au premier alinéa, et dans un délai de trois mois à compter de cette réunion dans le cas contraire. »

**R.122-13 :** « La demande d'autorisation de créer une unité touristique nouvelle, qu'elle relève de l'article R. 122-8 ou de l'article R. 122-9, est présentée au préfet du département par la ou les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme sur le territoire desquels s'étend l'emprise du projet.

La demande à laquelle sont jointes les délibérations des organes délibérants de la ou des communes ou de l'établissement public pétitionnaires est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la préfecture. »

**R.122-14 :** « I. Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 envisage des changements portant sur :

1° Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application du II de l'article L. 122-1-5;

3° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 1° de l'article L. 122-1-7 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

II. La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public. Elle est effectuée dans les conditions définies par les articles L. 122-6 à L. 122-12.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 122-7 peut avoir lieu dès la mise en révision du schéma.

Entre la mise en révision d'un schéma de cohérence territoriale et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce schéma. »

**R.122-15 :** « Lorsque le dossier est complet, le préfet du département l'adresse sans délai au préfet coordonnateur de massif si la demande relève de l'article R. 122-8. Il notifie aux collectivités ou établissements pétitionnaires, dans les quinze jours de la réception de la demande ou des pièces complémentaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, la date à laquelle la demande sera examinée, selon le cas, par la commission spécialisée du comité de massif territorialement compétent ou par la formation spécialisée des unités touristiques nouvelles de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le même délai, il transmet la demande et le dossier à la commission compétente.

La commission compétente examine la demande à sa première réunion, lorsque celle-ci se tient plus de trois mois après la date de notification prévue au premier alinéa, et dans un délai de trois mois à compter de cette réunion dans le cas contraire. »





MARS 2020

