

## 9. Secteur ZAE du Haut Conflent

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 2,2 hectares.
- **Zonage PLU** : 6AU. L'urbanisation de la zone 6AU est conditionnée à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche sur la commune d'Eyne.
- **Situation et contexte** :
  - Ce secteur se situe le long de la RD 33. Il est bordé par la forêt domaniale de Cami Ramader.
  - Ce secteur est destiné à recevoir à court et moyen termes l'implantation d'une Zone d'Activités Economiques.
  - Le terrain est en pente douce puis plus prononcée vers le lit du ruisseau.

Situation du secteur 10



Vue du secteur depuis la RD 33



### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

- Ce secteur est destiné à recevoir la zone artisanale du Haut Conflent et permettra l'implantation d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.
- Le principe d'aménagement de la zone d'activités économiques devra prendre en compte l'approche environnementale de l'urbanisme qui a été réalisée par l'équipe Projet 2D.
- Des bandes végétales entre les bâtiments devraient permettre une intégration naturelle du secteur dans le paysage naturel et urbain. Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés. Les espaces verts seront composés d'essences locales (pin sylvestre, pin à crochets, frêne, bouleau, noisetier, tremble). Pour les parcelles qui longent la RD 33, il sera imposé de conserver les bosquets existants.

#### HABITAT

- **Typologie des logements souhaités** : Bâtiments industriels ou artisanaux n'excédant pas 9 mètres en plein pied.

#### TRANSPORT ET DEPLACEMENT

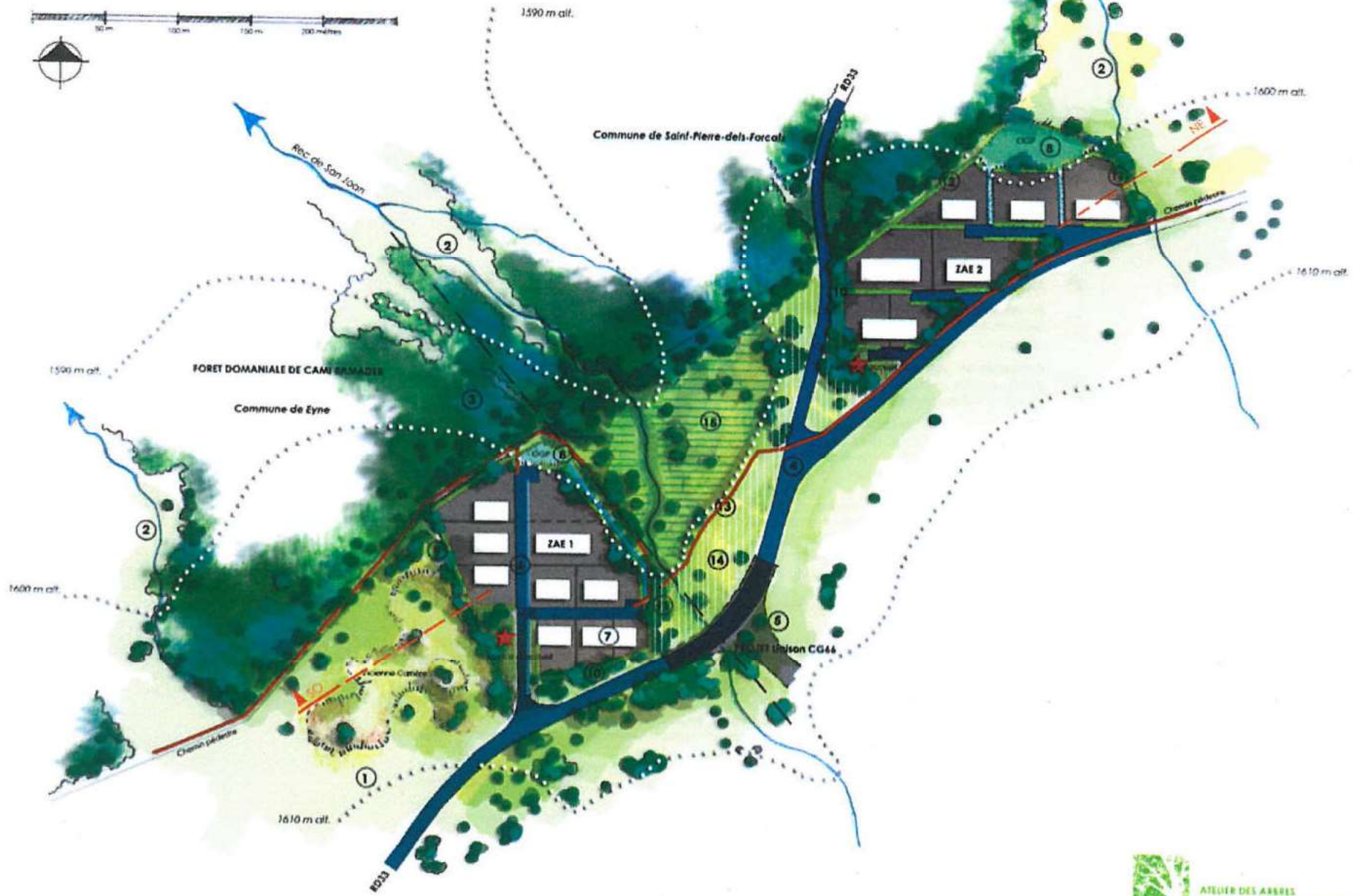
- L'accès aux parcelles privées se fait par la voie centrale de desserte interne à la zone artisanale.

#### DEVELOPPEMENT DURABLE

- Les bâtiments devront respecter au moins trois règles des cibles HQE, notamment :
  - Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat.
  - Choix intégrés des procédés et produits de construction.
  - Gestion de l'énergie.



**ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU HAUT-CONFLENT - ZAE1/ZAE2**  
Principe d'implantation et d'intégration paysagère.



- ① Courbes de niveaux : La **CN 1600** marquant la limite aval de l'espace urbanisable.
  - ② Maillage hydrographique du site d'accueil du projet dont le **vallon du Rec de San Joan** constitue un des éléments paysagers permettant de fédérer les deux quartiers d'activités (ZAE1 ZAE2) au même titre que la Forêt Domaniale de Cami Ramader.
  - ③ **Forêt Domaniale de Cami Ramader** dont le couvert participe à l'intégration paysagère du projet côté Nord et Ouest (écran visuel) et dont la lisière Sud constitue une ligne de force dans le paysage à préserver et révéler dans le cadre du projet.
- RD33** constituant un itinéraire de liaison et de découverte du territoire par la richesse et la multiplicité des points de vue sur le grand paysage, le Cambre d'Aze et les espaces traversés : espaces fermés et linéaires des massifs forestiers et espaces ouverts, dégagés des parcelles pâturées (landes et pelouses) ponctuées par quelques bosquets ou arbres isolés (Pins à crochets, Mélèzes, Bouleaux, Noisetiers, etc.).
- ④ **Projet de Liaison CG66** au niveau du franchissement du Rec de San Joan par la RD33.
  - Dessertes Internes** des quartiers d'activités - espaces publics partagés et hiérarchisés.
  - ⑥ Les accès aux parcelles privées seront de préférence mutualisés.  
Accotements et noues enherbés pourront venir agrémenter ces espaces publics.
  - ★ **Espaces d'accueil** des quartiers d'activités - espaces publics qualitatifs  
Aire de stationnements, collecte des déchets et d'informations du public.
  - Principe d'implantation des bâtiments suivant une logique solaire.**
  - ⑦ Les dessertes internes ou espaces publics au sein des 2 quartiers constituent les axes de composition de la trame urbaine (Bâti et parcellaire) en lien avec cette logique solaire.
  - ⑧ **Ouvrages de gestion du pluvial** sous la forme de noues en accompagnement des dessertes ou des limites du parcellaire et/ou sous la forme de bassins ouverts dont le talutage doux sera agrémenté d'éléments végétaux dans le respect des essences et motifs locaux.
  - Traitement des limites de la ZAE (ZAE1 et ZAE2) :**
  - ⑨ - Merlon boisé existant marquant la limite entre la ZAE1 et l'ancienne carrière. Les éléments et motifs végétaux présents seront complétés par d'autres plantations (essences locales) afin de constituer un orlet paysager plus dense.
  - ⑩ - Séquences RD33/Quartiers d'activités marquées par des plantations en complément des éléments et motifs végétaux présents et reprenant ce vocabulaire (végétaux isolés et/ou groupés sous la forme de bosquets avec strates différenciées) afin de re-constituer un orlet continu permettant d'intégrer le quartier d'activités.
  - ⑪ - Lisières Est de la ZAE1 et de la ZAE2 soulignées par un ruban de plantations (éléments et motifs végétaux locaux propres aux zones humides) en lien avec la rive gauche des deux ruisseaux et leurs cordons rivulaires existants.
  - ⑫ - Les limites périphériques des 2 quartiers d'activités seront marquées par des haies d'essences locales.
  - ⑬ **Chemin pédestre** assurant la liaison entre les 2 quartiers d'activités et les continuités douces externes au site de projet. Ce chemin s'appuie sur les itinéraires existants et révèle la structuration du site : variations modelés, visibilité et lisibilité du vallon du Rec de San Joan, variations des points de vue sur les espaces fermés et les espaces ouverts.
  - Mode de gestion du Vallon du Rec de San Joan entre la ZAE1 et la ZAE2.**  
Afin de préserver la lecture de la forêt de Cami Ramader (lisière Sud) et de ne pas altérer les ambiances et points de vue depuis la RD33, il est proposé :
  - ⑭ - de veiller à maintenir entre la CN1600 et la RD33 un espace ouvert pour à la fois offrir une distance visuelle intéressante entre la route et la forêt et sécuriser les usages transversaux (entrées et sorties de la ZAE).
  - ⑮ - de préserver un îlot de régénération naturelle en dessous de la CN1600 jusqu'à la lisière de la forêt actuelle c'est-à-dire aux abords du Rec de San Joan, zone humide aujourd'hui dégradée mais dont l'existence est révélée par le projet en tant qu'élément fédérateur. A terme, cet espace viendra renforcer la lisibilité du couvert forestier de Cami Ramader et révéler la présence du chemin pédestre.



# RECAPITULATIF DES SECTEURS ET ESTIMATION DE POPULATION ATTENDUE A L'ISSUE DU PLU

## CONTEXTE COMMUNAL

Population de Saint-Pierre-dels-Forcats (INSEE RP-2013)	269
Nombre de personnes par ménages	2,2

Secteurs destinés à l'habitat	Surfaces totale	Surfaces à urbaniser (en ha)	Nombre de logements à l'hectare	Estimation du nombre de logements	Estimation de la population
1AUa Secteur « Foun d'Albe »	2,5	1,75	15	26	58
1AUa Secteur entrée Ouest du Village	2,0	1,4	20	28	62
1AUc Secteur Centre du Village	1,6	1,1	20	22	61
2AU Secteur Sud-Ouest du Village	1,3	0,9	20	18	40
2AU Secteur centre village	0,9	0,6	20	12	26
2AU Secteur à l'Est de l'Eglise - Le Village	1,4	1,2	20	24	52
3AU Secteur "Lous Escoumalis" - Le Village	1,0	0,7	6	4	9
<b>TOTAL</b>	<b>10,7</b>	<b>7,65</b>	<b>-</b>	<b>134</b>	<b>308</b>

Nombre d'habitants permanents en prenant le taux actuel de 50% de résidences secondaires	154
--	-----

(surface à urbaniser = surface totale - 30% d'aménagements paysagers, voirie, rétention...)

Secteurs destinés aux activités économiques et/ou équipements	
4AU Secteur au pied des pistes (commerces/habitat)	6,5
Secteur "La Cabanasse"	1,3
Secteur ZAE du Haut Conflent	2,2
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL DES SECTEURS</b>	<b>20,7</b>