

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE  
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



65

ZAE EN HAUT CONFLENT  
AVIS COMMISSION DES SITES



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Service environnement forêt et  
sécurité routière

Unité biodiversité développement  
durable et nature

Dossier suivi par :  
Mme Nathalie CAMPAGNE-LANDRI  
Référence :  
Compte rendu CDNPS 11 avril 2013  
☎ 04.68.51.95.40  
☎ 04.68.51.95.95  
Mél : nathalie.campagne@pyrenees-  
orientales.gouv.fr

Perpignan, le 26 AVR. 2013

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE  
DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)**

Compte rendu de la réunion du 11 avril 2013  
qui s'est tenue en Préfecture, sous la présidence de  
**Monsieur Pierre REGNAULT de la MOTHE**  
Secrétaire Général de la Préfecture

Assistaient à cette réunion :

**1<sup>er</sup> COLLÈGE :**

- Mme Catherine LECLERCQ, MM. Didier ROCHOTTE et Denis BELLE, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Mme Evelyne OGER et M. Frédéric ORTIZ, Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- M. Thierry CRAYSSAC, Direction Départementale de la Protection des Populations

**2<sup>ème</sup> COLLÈGE :**

- M. Michel MOLY, Conseiller Général du Canton de la Côte Vermeille
- M. Claude ALIBERT, Maire de Cassagnes

**3<sup>ème</sup> COLLÈGE :**

- M. Jean-Jacques AMIGO, Association Charles Flahault
- M. Laurent BAUBY, Syndicat des sylviculteurs
- M. Pascal ROMANS, Observatoire Océanographique de Banyuls sur mer

**4<sup>ème</sup> COLLÈGE :**

**Formation spécialisée des sites et des paysages :**

- Mme. Marie GUILPAIN, Paysagiste
- M. Christian ROQUE, Vieilles Maisons de France

**Formation spécialisée faune sauvage captive :**

- M. Pascal MOSCONI, aquarium de Canet en Roussillon

**Formation spécialisée de la nature :**

- Mme Anne-Marie CAUWET, Association Charles Flahault

**Assistaient également à la réunion :**

Mme Juliette CASES, Maire de Casteil  
M. Jérôme CASES, parc animalier de Casteil  
M. Bruno MONCHAUX, demandeur  
M. Michel PHILIPPE, demandeur  
Mme Corynne MAS, demanderesse



Mme Hélène BAUER, Conseil Général 66  
Mme Marianne BRUNET, CDC Capcir Haut Conflent accompagnée de M. Gilles FIGUERES, projet 2D consultant

M. Jean-Louis DEMEILIN, Maire de Font Romeu, accompagné de MM. Michel SARRAN, Maire adjoint, Christophe MOLY, architecte et Jérôme POYARD Pyrénées-Orientales aménagement

M. Lionel LAVAIL, domaine Cazes - Paulilles accompagné de M. Jean-Pierre MORIN, architecte

M. Michel GOUGEON, président du groupement pastoral de Nohèdes accompagné de Mme Mylène THIOMAS, Association AFP/GP des Pyrénées-Orientales.

Avaient donné pouvoir :

M. Bertrand RAMOND, architecte à Mme Marie GUILPAIN

M. le président de la Chambre d'Agriculture à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

M. l'Architecte des Bâtiments de France à M. le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Assurait le secrétariat de la réunion :

Mme Nathalie CAMPAGNE-LANDRI, Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

\*\*\*

M. le Secrétaire Général ouvre la séance en remerciant les personnes présentes pour leur participation à la réunion de la CDNPS. Il précise que trois formations spécialisées « Faune Sauvage Captive », « Sites et Paysages » et « Nature » sont convoquées.

Les conditions de quorum sont réunies (6 membres présents ou ayant donné mandat) et le compte-rendu de la séance du 13 décembre 2012 est approuvé sans observation par les membres de la formation « Sites et Paysages ».

FORMATION FAUNE SAUVAGE CAPTIVE :

1 – Demande de certificat de capacité pour l'entretien et la présentation au public d'animaux vivants d'espèces non domestiques dans le cadre du parc animalier de Castell.

Demandeur : Monsieur Jérôme CASES

Rapporteur : Madame la Directrice Départementale de la Protection des Populations

Avis favorable à l'unanimité ( voir annexe 1 du compte-rendu)

2 – Demande de certificat de capacité pour l'entretien et l'élevage à caractère non professionnel d'animaux vivants d'espèces non domestiques (tortues) dans le cadre d'un élevage d'agrément sis 7 avenue de l'Alzine 66600 Rivesaltes.

Demandeur : Monsieur Bruno MONCHAUX

Rapporteur : Madame la Directrice Départementale de la Protection des Populations

Avis favorable à l'unanimité ( voir annexe 2 du compte-rendu)

3 – Demande de certificat de capacité pour l'entretien et l'élevage à caractère non professionnel d'animaux vivants d'espèces non domestiques (tortues) dans le cadre d'un élevage d'agrément sis 7 avenue de l'Alzine 66600 Rivesaltes.

Demandeur : Monsieur Philippe MICHEL.

Rapporteur : Madame la Directrice Départementale de la Protection des Populations

Avis favorable à l'unanimité ( voir annexe 2 du compte-rendu)

4 – Demande de certificat de capacité et d'autorisation d'ouverture pour un établissement d'élevage d'animaux vivants d'espèces non domestiques (poissons) dans le cadre d'un établissement (institut Coco fish spa) sis 5 galerie du Capcir 66410 Canet en Roussillon.

Demandeur : Madame Corynne MAS

Rapporteur : Madame la Directrice Départementale de la Protection des Populations

Avis favorable à l'unanimité au certificat de capacité et à l'autorisation d'ouverture de l'établissement ( voir annexe 3 du compte-rendu)

5 – Demande de certificat de capacité et d'autorisation d'ouverture pour un établissement d'élevage d'animaux vivants d'espèces non domestiques (poissons) dans le cadre d'un établissement (Thalacap Catalogne) sis avenue de la Côte Vermeille 66650 Banyuls sur mer.

Demandeur : Madame Marie PEREZ SISCAR

Rapporteur : Madame la Directrice Départementale de la Protection des Populations

Avis favorable à l'unanimité au certificat de capacité et à l'autorisation d'ouverture de l'établissement ( voir annexe 3 du compte-rendu)

#### FORMATION SITES ET PAYSAGES :

6 – Demande d'autorisation de travaux en sites classés du cirque des étangs de Camporells, de l'étang du Lanoux et du Lac des Bouillouses. Pose de balisage et de signalétique sur le Grand Tour de Pays des Pyrénées « Tour des Pêries ».

Demandeur : Madame la Présidente du Conseil Général des Pyrénées-Orientales

Rapporteur : Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Avis favorable à l'unanimité ( voir annexe 4 du compte-rendu)

**7 – Demande de création d'une zone d'activités économiques en haut Conflent.**

Demandeur : Monsieur le Président de la Communauté de communes Capcir Haut Conflent

Rapporteur : Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la mer

Avis favorable assorti de réserves ( détail en annexe 5 du compte-rendu)

**8 – Information des membres de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites sur l'étude d'aménagement du coeur de station de Font Romeu.**

Demandeur : Monsieur le Maire de Font Romeu

Annexe 6 du compte-rendu

**9 – Demande d'autorisation de travaux en site classé du Cap Béar pour la réfection des bâtiments du « Clos de Paulilles » sur la commune de Port Vendres.**

Demandeur : Monsieur Yves CARCELLE, SCI Clos de Paulilles

Rapporteur : Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Avis favorable à l'unanimité ( voir annexe 7 du compte-rendu)

**FORMATION NATURE :**

**10 – Demande d'autorisation de modification de l'état ou de l'aspect de la réserve naturelle nationale de Nohèdes pour rénover la cabane pastorale de l'Orri du Pla del Mitg et construire une cabane au Roc Negre.**

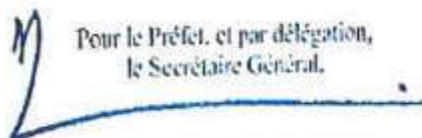
Demandeur : Monsieur le Président du Groupement pastoral de Nohèdes

Rapporteur : Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Avis favorable à l'unanimité ( voir annexe 8 du compte-rendu)

\* \* \*

L'ordre du jour de la CDNPS étant épuisé, Monsieur le président lève la séance.

 Pour le Préfet, et par délégation,  
le Secrétaire Général.

Pierre REGNAULT de la MOTHE



---

Communauté de Communes du Capcir - Haut Conflent  
CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE EN HAUT CONFLENT

---



---

PRESENTATION EN COMMISSION DES SITES (CDNPS)

Mars 2013

---



## SOMMAIRE

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I- Introduction                                                                          | 3  |
| II- Choix du site d'accueil de la zone artisanale                                        | 4  |
| III- Le projet de zone artisanale                                                        | 8  |
| IV- Contexte réglementaire                                                               | 9  |
| V- Analyse des thématiques sensibles                                                     | 22 |
| 1. Analyse paysagère                                                                     | 22 |
| a) Etat des lieux                                                                        |    |
| b) Les enjeux du site                                                                    |    |
| c) Impacts directs/indirects                                                             |    |
| d) Mesures d'évitement et de réduction                                                   |    |
| e) Mesures compensatoires                                                                |    |
| 2. La biodiversité                                                                       | 29 |
| a) Etat des lieux                                                                        |    |
| b) Les enjeux du site                                                                    |    |
| c) Impacts directs/indirects                                                             |    |
| d) Mesures d'évitement et de réduction                                                   |    |
| e) Mesures compensatoires                                                                |    |
| 3. La gestion de l'eau                                                                   | 33 |
| a) Etat des lieux                                                                        |    |
| b) Les enjeux du site                                                                    |    |
| c) Impacts directs/indirects                                                             |    |
| d) Mesures d'évitement et de réduction                                                   |    |
| e) Mesures compensatoires                                                                |    |
| 4. Les usages (activités humaines)                                                       | 38 |
| a) Etat des lieux                                                                        |    |
| b) Les enjeux du site                                                                    |    |
| c) Impacts directs/indirects                                                             |    |
| d) Mesures d'évitement et de réduction                                                   |    |
| e) Mesures compensatoires                                                                |    |
| VI- Synthèse des sensibilités et des impacts                                             | 40 |
| VII- Synthèse des mesures d'évitements et des mesures compensatoires                     | 42 |
| VIII- Préconisations pour les PLU Eyne et Saint-Pierre-dels-Forcats (zonage & règlement) | 44 |
| IX- Principe d'implantation et d'intégration paysagère de la ZAE                         | 52 |
| X- Conclusion                                                                            | 63 |
| XI- Annexe : extrait des projets de PLU d'Eyne et Saint-Pierre-dels-Forcats              | 64 |





---

## I. Introduction

---

Suite la modification des statuts de la Communauté de Communes Capcir - Haut Confient, validé par délibération du 24 novembre 2006 et arrêté préfectoral n°1128/2007, c'est l'intercommunalité qui a désormais compétence pour la « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité ».

La Communauté de Communes Capcir - Haut Confient assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

Pour le Haut Confient, un site parmi quatre a été choisi en comité de pilotage pour accueillir la future zone artisanale.

Un comité de pilotage a été créé avec les communes concernées du Haut Confient (La Cabanasse, Saint-Pierre-dels-Forcats, Eyne et Bolquère). La dynamique qui s'est créée autour de ce projet s'explique par son caractère environnemental, économique ainsi que la volonté des élus locaux.

Actuellement est en cours d'étude une Approche environnementale de l'urbanisme du secteur concerné, validé par les conseils municipaux de Saint-Pierre-dels-Forcats, La Cabanasse et Eyne comme ZAE unique du Haut Confient. Il s'agit de contribuer concrètement à la qualité environnementale des documents d'urbanisme et du projet d'aménagement en définissant les conditions favorables à la qualité environnementale des parcelles et des bâtiments.

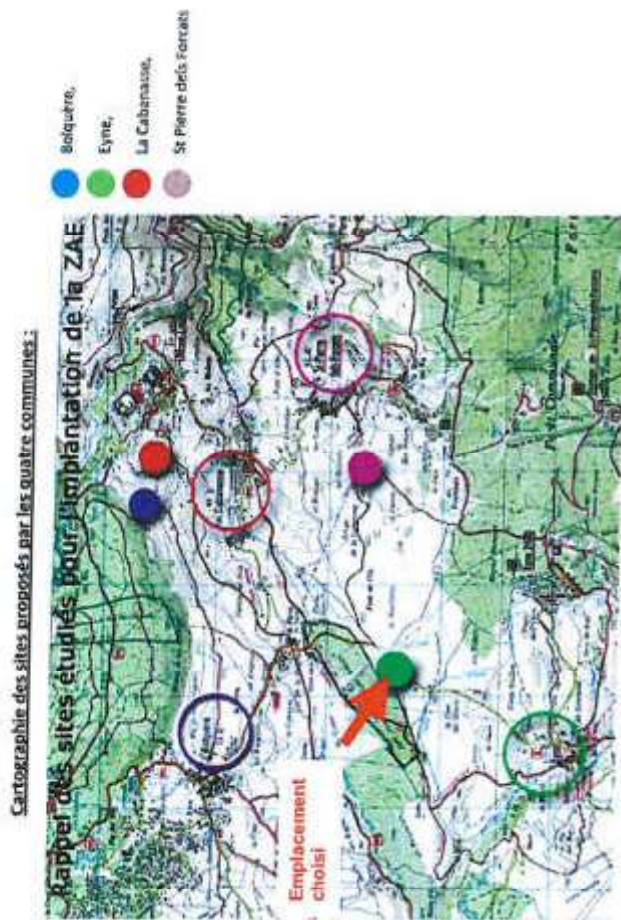
## II. Choix du site d'accueil de la zone artisanale et définition de l'aire d'étude

### Choix du site d'Eyne / Saint-Pierre-dels-Forcats :

Les communes de La Cabanasse, Saint-Pierre-dels-Forcats, Eyne et Bolquère constituent la principale superficie de la partie haute du Haut Conflent. Ce territoire compte 1700 habitants sur un territoire de 5 400 ha. Ces quatre communes possèdent un document d'urbanisme. La Cabanasse a terminé la révision de son PLU en août 2007, les communes de Saint-Pierre-dels-Forcats, d'Eyne et de Bolquère sont toujours en cours de révision, au stade du zonage et du règlement. Dans le projet de chaque commune, le conseil municipal prévoyait la création d'une zone artisanale. Certes, une zone est nécessaire en Haut Conflent, mais il n'est sûrement pas nécessaire d'en créer quatre. Une entente est nécessaire pour que les futurs investissements soient partagés et complémentaires. Un protocole d'accord a été signé pour créer une seule zone artisanale pour le Haut Conflent.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent a réalisé en 2008/2009 une étude paysagère pour positionner au mieux la future zone artisanale en Haut Conflent (étude de Marie Verdier). **Il en est ressorti une zone unique, sur la RD33, terrains communaux de Saint-Pierre-dels-Forcats et Eyne.**

Il est à noter que le choix de la zone a été fait en discontinuité car, compte tenu des contraintes nombreuses (visibilité avec le train jaune et Mont-Louis, réservation pour la RN116 notamment), aucune localisation en continuité de l'urbanisation des quatre villages n'est possible.



Les sites étudiés lors de l'étude paysagère ne tenaient pas uniquement compte des aspects fonciers puisque deux secteurs (La Cabanasse et Saint-Pierre-dels-Forcats) étaient sur des parcelles privées.



### Définition de l'aire d'étude :

Après validation de la zone unique pour la création d'une zone d'activité pour le Haut Conflent, la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent a réalisé une étude paysagère spécifique sur la zone (Marie Verdier), une étude environnementale (Réserve naturelle d'Eyne), et enfin une AEU® sur 13 Hectares afin d'englober l'ensemble des enjeux environnementaux du site et de ses alentours (zones humides, zones agricoles, fonctionnement hydrique).

L'étude du fonctionnement hydrique du secteur et des enjeux écologiques a permis de partager l'aire d'étude en 4 secteurs.

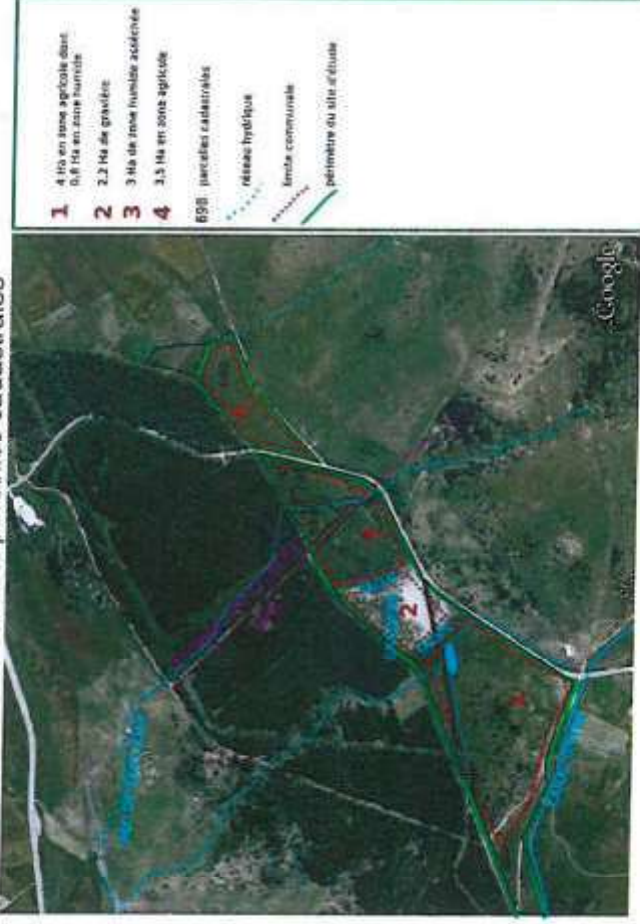
- 1- Sur Eyne, secteur le plus à l'ouest de la gravière, à protéger car il présente tous les critères d'une zone humide en bon état de conservation,
- 2- La gravière en elle-même, non aménageable,
- 3- Le secteur entre la gravière et la RD33. Le diagnostic écologique effectué par la réserve naturelle d'Eyne a mis en évidence l'irréversible assèchement de cette zone humide et la très mauvaise conservation des habitats. Cette dégradation est due aux modifications du fonctionnement hydrique du secteur par la RD33 et les talus de la gravière.
- 4- Le secteur à l'est de la RD33, sur la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats.

Il en résulte une volonté d'aménager la zone d'activité à l'est de la gravière. Tout d'abord, une première tranche de 3 ha est prévue dans le secteur 3, partie ouest de la RD33, à cheval sur les communes d'Eyne et de Saint-Pierre-dels-Forcats, puis une deuxième tranche de 3,5 ha dans le secteur 4, sur la partie la

plus à l'est de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats (urbanisation future).

La surface totale de la ZAE est de 6,5 hectares. Par rapport à la zone d'étude, cette surface a donc été réduite de 13 à 6,5 hectares, pour correspondre aux besoins à court et moyen termes des entreprises du Haut Conflent.

Site d'étude et parcelles cadastrales



Zoom sur les parties du site, pressenties pour accueillir la future zone artisanale :



Les chiffres en résumé :

- un site d'étude élargi de 14 Ha
- deux sites d'accueil pour la zone artisanale :

Une première tranche pour répondre à la demande à court terme de 3 Ha dont 2 Ha réellement aménageable au regard du relief et la nécessaire sauvegarde de la zone humide du rec de San Joan.

Une deuxième tranche à long terme de 3,5 Ha à l'est de la RD33.



### Topographie du site



- Le site d'étude présente une faible déclivité, sauf en deux points :

- La gravière est bordée de talus construits avec des remblais. La tranche 1 de la zone artisanale viendra s'appuyer sur le talus est.

- Le site pressenti pour accueillir la première tranche est traversée par le rec de Sant Joan et sa ripisylve. Le terrain entre le rec et la RD33 est relativement pentu et, au regard du recul par rapport à la route et au rec détaillé ci-après, cette frange est donc difficilement aménageable.

- La zone artisanale se cantonnera donc, pour le secteur immédiatement aménageable, entre la gravière et le rec de Sant Joan.



### III. Présentation du projet de ZAE pour le Haut Conflent

---

Pour le Haut Conflent, il s'agit de mettre en place une zone artisanale selon les grands principes suivants :

Offre complémentaire à l'offre existante de ZAE du territoire :

- Création d'une zone qui réponde au besoin des entreprises du Haut Conflent
- Zone en milieu rural
- A proximité des lieux d'habitation et de vie (Bolquère / Mont-Louis / La Cabanasse).

Offre foncière, destinée à des demandes ciblées :

- Demandes de 50 à 300 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (R+1). Plus de 15 entreprises sont intéressées par ce secteur. La Communauté de Communes a reçu des engagements écrits de ces structures.
- Toute activité est acceptée, sauf commerce, zone de stockage et entreprises polluantes.

Réponse à une demande endogène, de proximité :

- Relocalisation d'entreprises locales « mal logées » (locaux peu adaptés, souvent en cœur de village)
- Desserrement de proximité (rayon de moins de 10 km), en fonction de leur rayon d'intervention
- Population résidant déjà sur le secteur, donc pas ou peu de logements souhaités directement sur la zone artisanale.

Volonté d'un traitement « haute qualité », notamment environnementale :

- Intégration facile et sans nuisance dans le paysage architectural
- Facteur d'attractivité
- Cohérence avec l'image et le positionnement marketing du territoire d'accueil
- Bâtiments qui utiliseront les matériaux locaux et isolation renforcée
- Mutualisation d'équipements performants pour limiter les nuisances (ex. : aire commune de nettoyage des véhicules avec filtre et traitement des rejets – chauffage collectif avec réseau de chaleur).

#### IV. Cadre réglementaire et contractuel

##### 1. La loi Montagne

Conformément au code de l'urbanisme, article L145-3 :

*"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 I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude".*

La loi a posé le principe d'une nécessaire continuité d'urbanisation afin d'éviter le mitage. Les documents d'urbanisme doivent respecter ces principes, qui peuvent être dérogés sur la base d'une étude préalable, qui montre que le projet respecte les équilibres montagnards.

Les objectifs de la loi montagne :

- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.
- La protection des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (gorges, grottes, glaciers, lacs, etc.).
- La maîtrise de l'urbanisation en zone de montagne.
- L'orientation du développement touristique et la maîtrise de l'implantation d'unités touristiques nouvelles (UTN).
- La préservation des rives naturelles des plans d'eau.
- La limitation de la création de nouvelles routes et la délimitation des zones d'implantation des remontées mécaniques.

**Le choix du site d'étude a été fait en discontinuité car, compte tenu des contraintes nombreuses (visibilité avec le train jaune, Mont Louis et zone de réserve pour la RN116 notamment), aucune localisation en continuité de l'urbanisation des quatre villages n'est possible. La maîtrise d'ouvrage se lance dans une concertation et le soutien des entreprises afin de garantir la réussite de l'implantation de la zone artisanale sur le site d'étude.**

**Bien que les parcelles cadastrales destinées à accueillir le projet de zone artisanale soient en zone agricole, le potentiel de pacage et d'exploitation des richesses agricoles autour du site n'est pas atteint. Les zones de pacage se situent en amont du**

*site, à cheval sur les deux communes d'Eyne et de Saint-Pierre-dels-Forcats.*

*L'implantation du projet d'aménagement préserve la forêt du Cami Ramader et les zones humides, elle comporte de fortes prescriptions pour une intégration au site par l'organisation de l'implantation des bâtiments, les gabarits du bâti, les teintes et les matériaux utilisés.*

## 2. Les PLU des deux communes concernées sont en cours de révision.

### **Les deux PLU concernés mentionnent le projet de zone artisanale :**

Eyne : Un PADD très dynamique pour le développement économique et la sauvegarde du cadre de vie. Mention faite du projet de ZAE : « OBJECTIF N°5 : PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES ».

Saint-Pierre-dels-Forcats : Un PADD pour la préservation de la qualité de vie et une urbanisation cohérente du territoire. Les projets en cours ou à l'étude sur ce secteur : ZAE avec la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent (zone à définir dans le secteur élargi).

### **Le foncier :**

Pour la commune d'Eyne : Parcelles N° 70 & 71, actuellement en zone en zone agricole. Le projet de PLU prévoit un règlement avec la zone humide à l'ouest qui reste en zone A, la gravière également en zone A, puis la ZAE en zone à urbaniser, hormis le rec de San Joan et sa frange de 20 mètres de large en zone N. La forêt au Nord sera également préservée en zone N.

Pour la Commune de Saint-Pierre-dels-Forcats : Parcelles 694, 725, 698, actuellement en zone agricole. Le projet de PLU prévoit un règlement à urbaniser en deux tranches, ainsi qu'une zone N pour préserver le rec de San Joan, sa frange de 20 mètres de large et la forêt au Nord.

***Les PLU des deux communes en cours de révision et les prescriptions pour la future zone artisanale (règlement) sont en phase avec les volontés de protection de l'espace montagnard.***



### 3. Les sites classés et inscrits

L'inscription de sites au répertoire des sites classés et inscrits signifie le respect d'une volonté très forte d'intégration paysagère pour tous les nouveaux projets, visibles depuis ces sites.

Le site de la ZAE est visible du calvaire de Font-Romeu (site classé), quasiment invisible de la forteresse de Mont-Louis (site inscrit et au patrimoine mondial de l'Unesco).

Le site de la Zone artisanale n'est pas dans le périmètre de protection des sites ci-dessus mentionnés. Néanmoins, dans le but de ne pas dégrader le paysage haut confletois et cerdan, la visibilité depuis les sites protégés a été pris en compte.

*Depuis le calvaire de Font-Romeu, seule une partie des toitures sera visible, grâce aux cimes des arbres de la forêt du Cami Ramader. De même, depuis les pistes du Cambre d'Aze, la zone sera visible puisque nous bénéficions d'une vue à 180 °, jusqu'à la mer par beau temps.*

*Malgré tout, un traitement des toitures (matériaux, couleur) est prévu dans le règlement des deux PLU afin de s'intégrer au maximum au site. La définition des hauteurs de bâtiment minimisera l'impact du bâti dans le paysage.*

*Il n'y a aucun impact visuel depuis la forteresse de Mont-Louis car le site est caché par la forêt du Cami Ramader et le projet ne pourra pas avoir d'emprise au-delà de la côte altimétrique de 1600m. Ces dispositions réglementaires rendent invisibles les bâtiments futurs depuis le site inscrit de Mont-Louis.*

Carte de situation des sites autour du projet de ZAE :



Vue de l'extrême est du projet de ZAE, derrière la forêt du Cami Ramader, depuis le Clos Cerdan / Mont-Louis



Projet de zone artisanale en Haut Conflent - Présentation en commission des sites - mars 2013

Vue du site depuis le calvaire de Font-Romeu



Vue depuis l'urbanisation de Font-Romeu sud



Perceptions visuelles anecdotiques depuis le site classé du calvaire de Font romeu (vue nord détaillée page 27 & 28).



#### 4. Les risques majeurs

- o Le risque sismique

Les deux communes sont classées en risque de niveau II, en ce qui concerne les séismes. Suivant le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations. Ces mesures sont précisées par l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de catégorie dite « à risque normal ».

***Le règlement des PLU obligera que le projet d'aménagement et les bâtiments respectent les normes parasismiques en vigueur.***

- o Le risque de feux de forêt

Les communes sont classées par le dossier départemental des risques majeurs du département en risque moyen d'incendies de forêt. Cependant, le secteur concerné par la ZAE est éloigné des massifs forestiers d'Eyne et de Saint-Pierre-dels-Forcats (zone de pacage de plusieurs kilomètres entre la forêt et la ZAE). La ZAE jouxte par contre au Nord, une petite forêt, inscrite sur la commune de La Cabanasse en forêt classée. Cette forêt, également sur Eyne et Saint-Pierre-dels-Forcats, sera classée en zone N pour permettre sa conservation. Cet emplacement garantit pour la ZAE l'entretien de la forêt.

***Le site n'est donc pas en secteur de risque de feux de forêt. La prise en compte de ce risque doit se faire par l'information des habitants sur les obligations légales du débroussaillage autour des bâtiments situés en secteur sensible. Le règlement prévoit également un recul des bâtiments par rapport au boisement du Nord.***

- o Le risque d'avalanche

Les territoires communaux sont concernés par un risque moyen d'avalanche. La commune d'Eyne a subi quatre avalanches importantes, en 1978, de type plaque en 1982, même type d'avalanche en 1991, deux avalanches ont eu lieu sur la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats.

***Le site d'étude est situé en point bas des communes, il n'est pas soumis au risque d'avalanche.***

## 5. Les servitudes environnementales

Pas de site Natura 2000 sur le secteur d'études.

Les ZNIEFF :

Définition : une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

On distingue deux types de ZNIEFF :

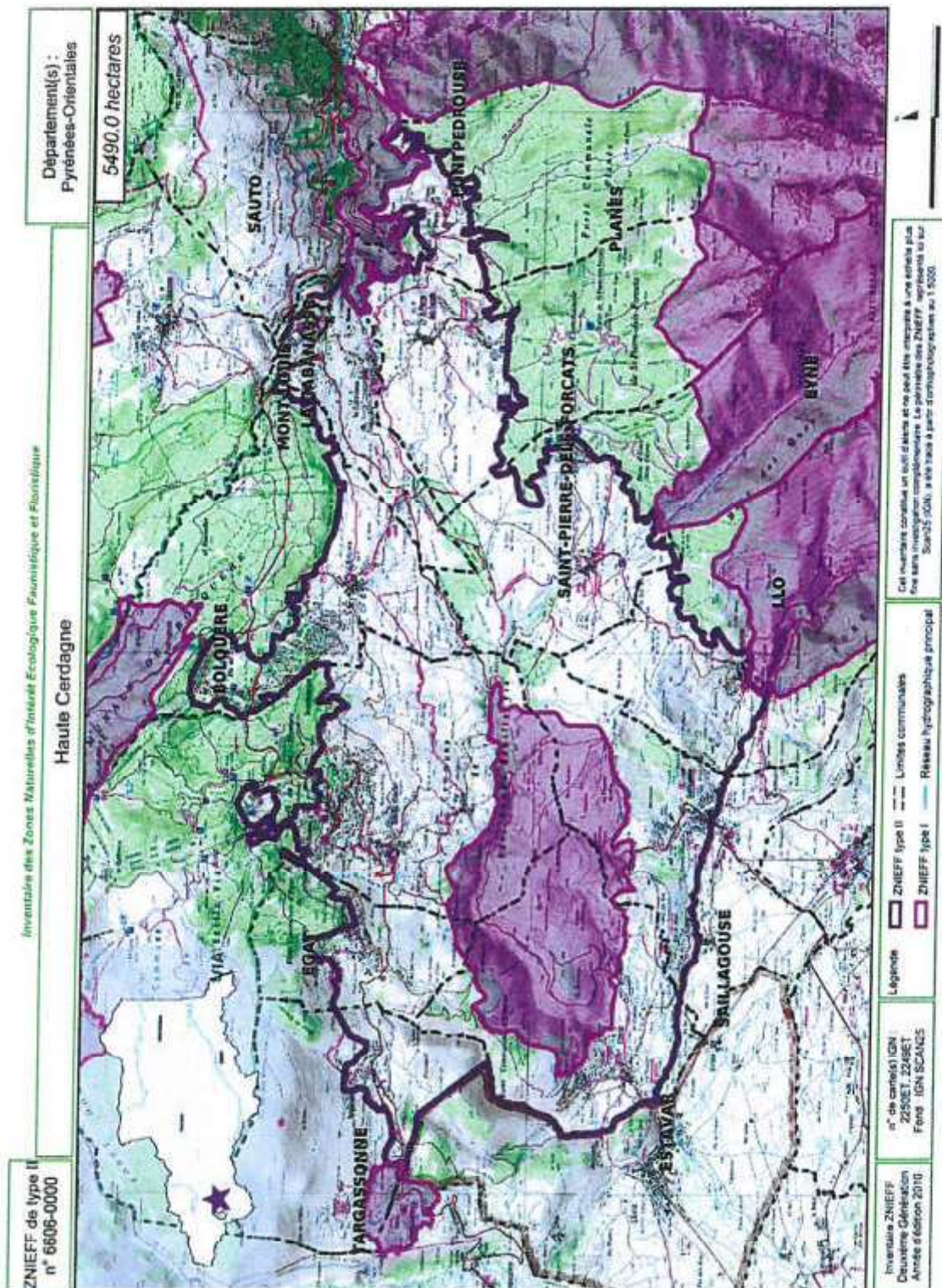
↳ La ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

↳ La ZNIEFF de type II réunit quant à elle des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Les communes d'Eyne et de Saint-Pierre-dels-Forcats sont couvertes par de nombreux inventaires et zones de protection, reprises dans les rapports de présentation de leurs PLU respectifs.

Une seule zone englobe le site d'étude de la zone artisanale : la ZNIEFF de type II N° 6606-0000 Haute Cerdagne







- Communes concernées

| Code INSEE | Nom de la commune         | Surface absolue (ha) | Surface relative (%) |
|------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 66124      | FONT-ROMEY-ODEILLO-VIA    | 1092.0 ha            | 20.0 %               |
| 66072      | ESTAVAR                   | 891.0 ha             | 16.0 %               |
| 66075      | EYNE                      | 619.0 ha             | 11.0 %               |
| 66167      | SAILLAGOUSE               | 576.0 ha             | 10.0 %               |
| 66020      | BOLQUERE                  | 501.0 ha             | 9.0 %                |
| 66188      | SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS | 481.0 ha             | 9.0 %                |
| 66100      | LLO                       | 380.0 ha             | 7.0 %                |
| 66064      | EGAT                      | 249.0 ha             | 5.0 %                |
| 66027      | LA CABANASSE              | 301.0 ha             | 5.0 %                |
| 66202      | TARGASSONNE               | 212.0 ha             | 4.0 %                |
| 66142      | PLANES                    | 153.0 ha             | 3.0 %                |
| 66117      | MONT-LOUIS                | 32.0 ha              | 1.0 %                |

- Occupation des sols

Territoires agricoles

| Code du poste | Libellé du poste                                                              | Surface absolue (ha) | Surface relative (%) |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 212           | Terres arables autres que serres, rizières et zones à forte densité de serres | 94.0 ha              | 2 %                  |
| 231           | Prairies                                                                      | 2846.0 ha            | 52 %                 |
| 242           | Systèmes culturaux et parcellaires complexes                                  | 200.0 ha             | 4 %                  |

Forêts et milieux semi-naturels

| Code du poste | Libellé du poste                          | Surface absolue (ha) | Surface relative (%) |
|---------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 311           | Forêts de feuillus                        | 436.0 ha             | 8 %                  |
| 312           | Forêts de conifères                       | 382.0 ha             | 7 %                  |
| 321           | Pelouses et pâturages naturels            | 41.0 ha              | 1 %                  |
| 322           | Landes subalpines                         | 22.0 ha              | 0 %                  |
| 324           | Forêt et végétation arbustive en mutation | 323.0 ha             | 6 %                  |
| 325           | Landes                                    | 469.0 ha             | 9 %                  |
| 333           | Végétation clairsemée                     | 4.0 ha               | 0 %                  |

Caractéristiques de la ZNIEFF de type II N° 6606-0000 qui couvrent sur le site d'étude :

- Habitats naturels déterminants et remarquables

Végétaux vasculaires

| Code Corine | Intitulé CORINE de l'habitat     | Surface totale (ha) |
|-------------|----------------------------------|---------------------|
| 37.83       | Mégaphorbiaies pyrénéo-ibériques | 24                  |

Définition Mégaphorbiaie : Zone tempérée constituée de hautes plantes herbacées située en zone non acide, plutôt eutrophe et humide. Elle peut être périodiquement mais brièvement inondée. Ce milieu, naturellement colonisé par les ligneux, tend à évoluer vers la forêt humide. Ces zones sont caractérisées par des communautés végétales particulières (dites de mégaphorbiaies), avec une végétation souvent dense, hétérogène et très diversifiée, et la présence importante de faune (Source : dictionnaire de l'environnement).

- Espèces animales déterminantes et remarquables

#### Reptiles

| Nom scientifique        | Nom vernaculaire   | Déterminance |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| <i>Lacerta agilis</i>   | Lézard des souches | stricte      |
| <i>Zootoca vivipara</i> | Lézard vivipare    | stricte      |

- Espèces végétales déterminantes et remarquables

#### Végétaux vasculaires

| Nom scientifique                   | Nom vernaculaire   | Déterminance |
|------------------------------------|--------------------|--------------|
| <i>Agrostis schraderiana</i> Bech. | Agrostide délicate | stricte      |

Les espèces animales et végétales répertoriées dans l'inventaire de cette ZNIEFF sont préservées par le projet de zone artisanale par :

- la préservation de la zone humide ZH3 : sauvegarde d'espèces floristiques (agrostide et mégaphorbiaie) et d'espèces faunistiques (lézards de souches et lézards vivipares).
- La préservation du rec de Sant Joan et de sa ripisylve : maintien des transparences larges entre les espaces naturels et agricoles, sauvegarde de l'habitat naturel dans la partie qui a le plus de chance de garder son caractère humide, le long du rec de Sant Joan (pegaphorbiaie & molinaie bien que très dégradée et feuillus) et des espèces faunistiques (grenouille rousse et sauterelle verte).



## 6. La gestion contractuelle

Le Parc Naturel Régional Pyrénées Catalanes recense dans sa Charte les milieux et espèces à préserver. Notons en particulier les espèces typiques des milieux humides :

- Botrychium simplex
- Carex cespitosa
- Drosera intermedia
- Eriophorum gracile
- Lycopodiella inundata
- Utricularia minor.

Pour les milieux forestiers, sont à préserver le Grand Tétrás et l'Aigle Botté.

Pour les milieux pastoraux, les espèces prioritaires sont des oiseaux : le Pluvier guignard, le Busard cendré, le Busard Saint-Martin et la Chouette chevêche. Enfin, les milieux rocheux comprennent les espèces suivantes :

- Flore : Alyssum pyrenaicum et Xatardia scabra.
- Faune : Gypaète barbu, Isard et Aigle Royal.

Le Parc Naturel Régional a mis en place la charte paysagère de la Haute Cerdagne et de la Haute vallée de la Têt. Un cahier des préconisations définit des orientations (matériaux, orientation du bâti, ...).

***La charte paysagère s'applique au projet de zone artisanale, les préconisations sont intégrées dans le règlement à prévoir pour la zone.***

***Le projet de ZAE est en conformité avec la charte du parc naturel régional : « (...) l'emplacement a d'ailleurs fait l'objet d'une identification dans le nouveau plan de parc du projet de charte de parc naturel régional, (...) »***  
***Voir le courrier du PNR daté du 14 février 2013 joint en annexe***

Le contrat de rivière du Sègre : l'Angoust est un affluent du Sègre.

Les objectifs du contrat de rivière concernés par le projet de ZAE sont :

- Restaurer les habitats aquatiques
- Mettre en valeur les canaux et le patrimoine lié à l'eau
- Prévenir les risques sur les zones urbaines existantes.

***Le projet de zone artisanale prévoit le retraitement des effluents spécifiques éventuels, non acceptés par la station d'épuration, le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau, la protection des zone humides est prise en compte dans la conception du projet et dans la réalisation (toute intrusion sera interdite dans la phase chantier).***

La ZAE est reconnue comme pôle de proximité dans le schéma départemental des zones d'activités des Pyrénées-Orientales.

#### POLES DE PROXIMITE

- Millas (1,2 ha) : vocation artisanale (y compris BTP)
- Cornella de la Rivière (2 ha) : vocation artisanale
- Vingà (2 ha + 3 ha) : forçat + reconversion friche industrielle : vocation artisanale (y compris BTP)
- Maletgats (4 ha) : Vocation artisanale (y compris BTP)
- Lysès / St Pierre del Escaló : Vocation artisanale
- Olette (7 ha) : autre forme d'activité type pot/linéaire / tourisme / lien avec PNR (à définir)
- Ousseja (4 ha) : Vocation artisanale (y compris BTP)
- Sallagoussa Lèrr (4,5 ha) : services et forçat
- Autres sites conservant des disponibilités (Font Romeu, Sahorre, Catllac) : artisanal + BTP

Extrait du schéma départemental stratégique des ZAE en Pyrénées-Orientales

***La création de la zone artisanale s'intègre dans une volonté d'identification et de reconnaissance sur le long terme.***

## V. Analyse des thématiques sensibles

### 1. Volet paysager

#### A. L'état des lieux

##### a) Situation géographique et topographie

Le site se situe le long de la RD 33, sous la côte de 1600 m d'altitude, il est bordé par la forêt domaniale de Cami Ramader et traversé par le Rec de Sant Joan qui a façonné sa topographie.

Il se trouve à proximité du Col de la Perche, et est équidistant des communes de St-Pierre-dels-Forcats et d'Eyne.

La végétation présente sur le site est caractéristique des zones humides en évolution, la proximité d'une zone de stockage de déblais et gravas de travaux a perturbé le fonctionnement hydrique de la zone élargie, avec un impact sur le site lui-même. Le Rec de San Joan caractérise le site, de même la forêt domaniale forme une limite naturelle de qualité permettant d'appréhender l'ensemble clairement.





Le site se développant le long de la RD 33 peut se décomposer en différents plans paysagers très marqués :

- La petite vallée du Rec de Sant Joan donne une qualité particulière au site par sa déclivité et la végétation qui l'entoure.
- La forêt domaniale est très présente et donne un arrière-plan imposant.
- Le talus séparant le site en deux parties est un repère important visible depuis la route.

Le site est donc divisé en deux entités importantes, l'une autour du Rec de San Joan en pente douce puis plus prononcée vers le lit du ruisseau, et l'autre étant la zone de dépôts de terres et excavations de chantier très accidentée.

Le talus s'interrompt et permet un passage entre les deux entités.



le Rec de San Joan



la forêt domaniale



le talus séparant

## Perceptions visuelles nord & sud

### ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU HAUT-CONFLENT - ZAE1/ZAE2

Perceptions visuelles du site de projet



RD33  
Site du projet  
Forêt de Camfr Ramader



**VUE DU SITE DU PROJET DEPUIS LE CAMBRE D'AZE**  
Perception du Projet de ZAE relativement anecdotique à l'échelle du grand paysage depuis le Camfr d'Aze.



**VUE DU SITE DU PROJET DEPUIS LA RD10 Boqueron**  
Perception du Projet de ZAE relativement anecdotique à l'échelle du grand paysage depuis la RD10 et les forces paysagères qui constituent le couvert forestier du Camfr Ramader et le massif du Camfr d'Aze.

Source : Caroline Dubois / atelier des arbres

Le terrain s'étire en longueur, il se connecte à la D33 en un seul endroit. Le long de la voie, les fossés permettent l'écoulement de l'eau et séparent le site du niveau de la route.

L'espace de dépôt des résidus de chantiers routiers perturbe le fonctionnement général et crée une barrière forte entre la zone humide et l'espace du Rec de San Joan.





### c) Éléments caractéristiques du site

L'eau qui modèle le terrain, la forêt domaniale, la végétation composée d'éléments verticaux éparpillés, la route RD 33, une limite marquée et les talus artificiels.

Les perceptions du site sont très claires et permettent de s'orienter facilement, ces caractéristiques seront à conserver, il faudra s'y appuyer lors de l'aménagement de la zone.



- || Éléments verticaux  
en premier plan
- Rec de Saint Jean
- Espace paysager de qualité
- Talus - Bantère vaucluse
- Route RD 33
- Forêt domaniale  
créant un fond homogène



## B. Les enjeux du site

- Conserver les éléments paysagers du site et leur lisibilité
- Respecter le site et ses caractéristiques topographiques
- conserver des liaisons autre que motorisées à travers le site d'étude
- Respecter le parcours des eaux pluviales, de fonte des neiges ...
- Réduire l'impact visuel du projet depuis le grand paysage

## C. Les impacts directs et indirects du projet

Cette nouvelle urbanisation va modifier le paysage, surtout depuis la face sud. Cependant, il faut noter que la surface concernée n'est que de 3 Ha (dont 2 ha réellement aménageables) pour la première tranche et de 3 Ha pour la deuxième tranche. La surface totale est très peu importante par rapport au plateau haut-confletois.

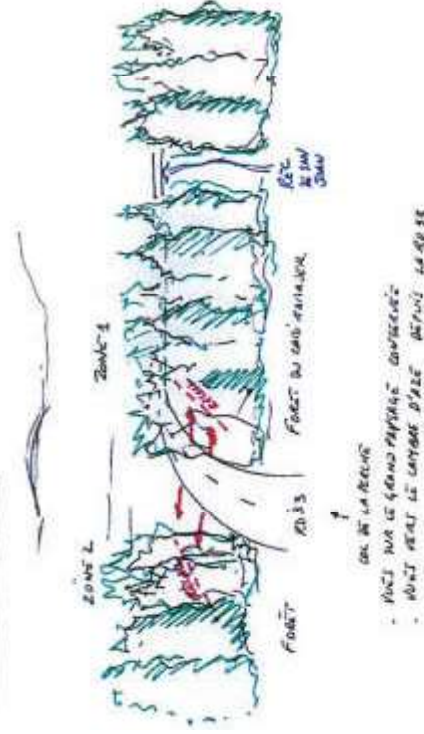
La création de la zone d'activité va entraîner l'accroissement du flux de circulation sur la RD33. Cependant, cette augmentation est très mesurée par rapport au flux touristique habituel, lié à l'accès à la station de ski du Cambre d'Aze et à la Réserve Naturelle d'Eyne (15 000 visiteurs chaque année).

## D. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts

### Vue Nord

L'arrivée en véhicules sur le site se fait par la RD33, en provenance du col de la Perche.

Au débouché de la forêt du Cami Ramader, les vues sur le plateau de pâturage et le Cambre d'Aze resteront dégagées grâce à un recul imposé des bâtiments, des deux côtés de la route départementale.



Source : Marie Amiot / Architecte

## Vue Sud

Le parcellaire et les obligations de recul et d'alignement par rapport à la voirie permettront une implantation non linéaire des bâtiments afin de proposer un aménagement non uniforme de la zone et d'éviter l'effet « barre d'immeuble ». Les transparences entre les bâtiments sur la forêt seront préservées afin également de réduire cet effet de « barre » bâtie.

Le long de la RD33, les éléments végétaux existants seront complétés par d'autres plantations locales afin de constituer un ourlet plus dense, ceci afin de réduire l'impact visuel d'une succession de bâtiments aux formes géométriques, notamment depuis le Cambre d'Aze. L'appui sur les plantations existantes permettra de garder un ensemble naturel et rendra la zone artisanale, déjà éloignée, peu visible depuis les pistes du Cambre d'Aze.

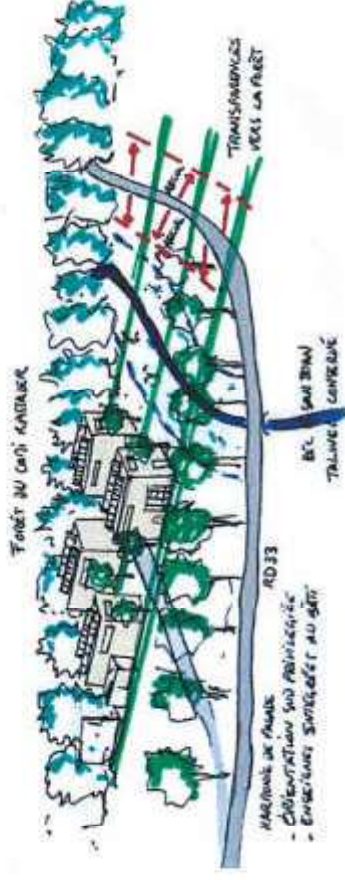
Le règlement de zone imposera l'homogénéité des enseignes au niveau des teintes, de la forme et de l'intégration au bâti. Les teintes des bâtiments seront dans des tons proches afin de ne pas distinguer la zone au milieu de son environnement.

Les orientations Sud seront privilégiées pour l'éventuelle pose de panneaux solaires, visibles seulement depuis le Sud.

La hauteur du bâti sera limitée (R+1) afin de bénéficier de la protection visuelle de la forêt du Cami Ramader depuis le Nord.

Les zones de stockage seront à l'intérieur ou en arrière des bâtiments (face Nord).

## Vue Sud de la Tranche 1 du projet de zone artisanale



Source : Marie Amiot / Architecte



## E. Les mesures compensatoires des impacts

### Petit paysage

La zone future de développement est située à l'est de la RD33, sur la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats.

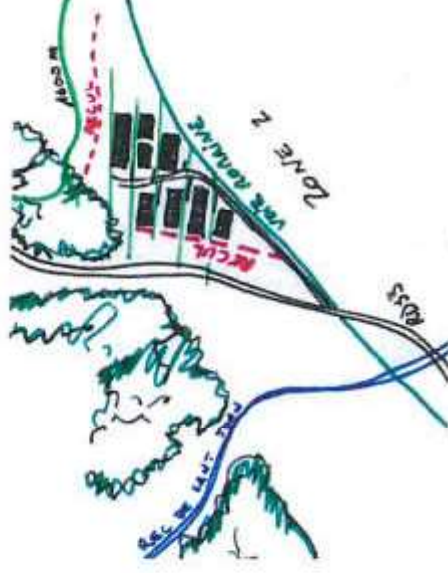
Elle sera assujettie au recul réglementaire depuis la RD33, mais également un recul sera imposé depuis la côte de 1600m d'altitude, en limite Est de la forêt, pour rendre les aménagements invisibles depuis Mont Louis.

L'emprise de la zone n'empiète pas sur le tracé de la voie romaine, actuel chemin de randonnée et pastoral.

La ripisylve le long du Rec de Sant Joan sera conservée. Il s'agit de quelques arbres mais ils participent à l'intégration du projet dans son environnement.

La zone n'aura pas d'éclairage public. L'éclairage privé sera limité en quantité (mesure d'éclairement maximum des parcelles) et en qualité (éclairage vers le sol ou des façades seulement autorisé).

Vue aérienne schématique de la tranche 2 du projet de zone artisanale



Source : Marie Amiot / Architecte



Ripisylve du rec de Sant Joan

## 2. La biodiversité

*(Données extraites du diagnostic écologique des zones humides de la RN vallée d'Eyne)*

Au vu des nombreux inventaires recensés autour du site, la région est très riche en termes de biodiversité et il convient de la préserver. Le périmètre d'étude comporte plusieurs éléments sensibles au niveau de la protection de la biodiversité. Nous identifions les zones humides de part et d'autres de la gravière et la proximité de la forêt du Cami Ramader.

Afin d'assurer la protection et la gestion adéquate de son patrimoine naturel, la commune d'Eyne a lancé en août 2009 un diagnostic des zones humides localisées sur cette future ZAE. Le diagnostic écologique de la réserve naturelle d'Eyne, réalisé sur la zone, met en valeur la richesse d'une partie du site et va avoir des conséquences sur les choix d'aménagement de la zone.

Le diagnostic écologique fait apparaître que la zone humide située à l'est (ZH2) de la gravière est fortement dégradée. De plus, elle est totalement coupée d'apport hydrique ce qui rend impossible sa réhabilitation. Le secteur est donc aménageable. A l'inverse, la zone humide à l'ouest de la gravière (ZH1 & ZH3) doit être conservée et ce secteur n'est donc pas vouée à être aménagé.

**Ce diagnostic a été vérifié et confirmé par les services environnementaux du PNR Pyrénées Catalanes.**

## A. L'état des lieux

- a) La Zone humide à l'ouest de la gravière (ZH1 & 3  
+ la mare)

### La flore

- Présence de molinie bleue, habitat d'intérêt communautaire,
- Le jonc des Pyrénées, espèce patrimoniale endémique de l'Est des Pyrénées.

### La faune

- Grande sauterelle verte,
- Lézards vivipares, annexe 2 convention de Berne et protection nationale,
- Lézards de souche, annexe 2 de la directive habitat et protégés au niveau national.

### La mare

- Présence d'agrostide poilue (isolat pyrénéen et espèce d'intérêt patrimonial),
- Grenouilles rousses, annexe 3 convention de Berne et annexe 5 directive habitat,
- Grande sauterelle verte.

Ces zones humides connectées du point de vue hydrologique jouent un rôle primordial dans la réalimentation des nappes phréatiques et la valeur patrimoniale du site.

### Zone préservée



Source : Diagnostic écologique de la RN d'Eyne



b) La Zone humide à l'est de la gravière (ZH2)

**La flore**

Molinaie très dégradée, difficilement restaurable (état de conservation réduit = C).

**La faune**

Présence de la grande sauterelle verte.

**Le rec de San Joan**

Positionné au point bas du site (talweg),  
Fruit d'une résurgence en amont (500m),  
Présence de jonchaie dégradée (*Juncus effusus*).

Présence de la grenouille rousse, annexe 3 convention de Berne  
et annexe 5 directive habitat.

**Bouleaux et pins à crochet à conserver dans un but  
d'aménagement paysager.**

**Forêt domaniale du Cami Ramader**

Pins sylvestres et épicéas de moins de trente ans, en cours de  
régénération.



Source : Diagnostic écologique de la RN d'Eyne

#### B. Les enjeux du site

- Sauvegarder les zones humides ZH1&3 à l'ouest
- Garantir la sécurité de la forêt du Cami ramader
- Sauvegarder le rec de San Joan et les espèces ligneuses présentes dans le talweg
- Assurer la transparence du site pour la petite faune
- Exclure la zone humide Ouest et le rec de Sant Joan de tout rejet ou accessibilité en phase chantier

#### C. Les impacts directs et indirects du projet

L'aménagement de la zone humide ZH2 est prévu en garantissant le sauvegarde du rec de Sant Joan et de ses berges. La zone humide ZH2 étant très dégradée (état de conservation "C"), les habitats présents sur site n'ont plus les caractéristiques d'une zone humide.

#### D. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts

L'intégrité des zones humides ZH1&3 sont assurés, aucun aménagement ne sera entrepris dans cette zone. De plus, elles seront interdites d'accès en cours de chantier comme le sera le rec de San Joan et ses berges.

L'éclairage public nocturne est proscrit. L'éclairage privé sera limité.

#### E. Les mesures de compensation des impacts

Bien que la ZH2 soit aménagée, le rec de Sant Joan et ses berges seront protégés avec un zonage N dans les PLU des deux communes. La ripisylve arborée du ruisseau sera sauvegardée.

### 3. La gestion de l'eau

#### A. L'état des lieux

##### a) Le fonctionnement hydrique, le pluvial



#### Le fonctionnement hydraulique du site : le pluvial

- 1 Le rec de Saint Joan et son talweg réceptionnent les eaux amont
  - 2 La zone à l'est de la gravière est en légère pente vers le talweg
  - 3 Le talweg devra garder sa capacité d'absorption des crues
  - 4 L'écoulement intermittent à l'est du site réceptionne les eaux des parcelles côté St Pierre Dels Forcats
- les zones humides ZH1 & ZH3 sont sur un terrain en très légère pente vers le nord

10% de déclivité



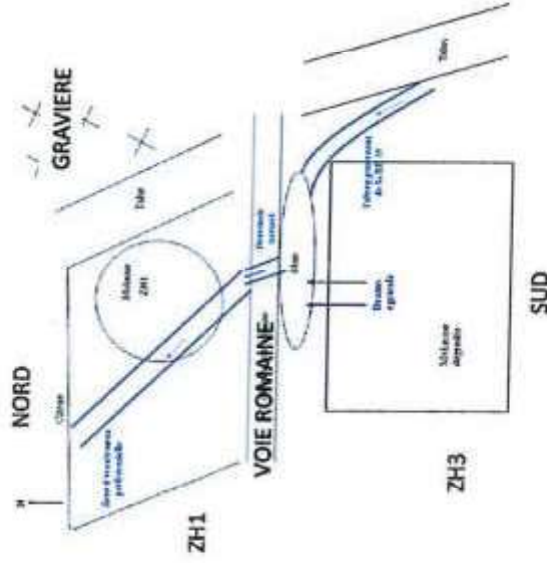
- b) Le fonctionnement hydrique des zones humides

(Données extraites du diagnostic écologique des zones humides de la RN vallée d'Eyne)

La Zone humide à l'ouest de la gravière (ZH1 & 3 + la mare)

La RD33 et le talus de la gravière sont des supports d'écoulements qui alimentent la zone humide. La voie romaine sert de déversoir naturel entre les deux zones humides.

Schéma de fonctionnement hydrologique de la zone à haute valeur patrimoniale :



La mare collecte les eaux de ruissellement des espaces pastoraux en amont. Lorsqu'elle déborde, elle alimente la molinaie située au Nord de la mare.

**Zone préservée.**

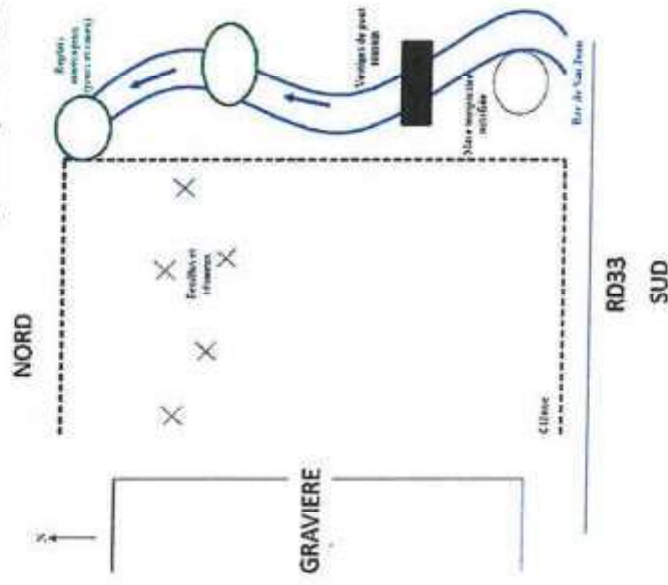


Source : Diagnostic écologique de la RN d'Eyne

### La Zone humide à l'est de la gravière (ZH2)

Le Rec de Saint Joan, écoulement quasi-permanent, est le seul vestige du réseau hydrique de la zone humide asséchée.

Schéma de fonctionnement hydraulique du rec de Saint Joan :



La construction de la RD33 a canalisé les eaux de ruissellement vers le rec de Saint Joan, privant la zone humide fortement dégradée des apports en eau. Les espèces hygrophiles ont régressé (touradons de molinies) et les espèces prairiales ont progressé (graminées, centaures).

Le rec de Saint Joan a un fonctionnement autonome par rapport aux zones humides décrites. Il est alimenté par la buse passant sous la RD33. Le maintien de cet écoulement est indispensable au fonctionnement écologique du rec de Saint Joan.

La zone humide ZH2 est trop dégradée pour espérer pouvoir être restaurée.



Source : Diagnostic écologique de la RN d'Eyne

## B. Les enjeux du site

- Sauvegarder les zones humides à l'ouest de la gravière.
- Eliminer les rejets d'effluents liquides vers l'espace naturel lors de la phase chantier.
- Conserver le fonctionnement hydrique de la zone pour une bonne régulation de la fonte des neiges (rec de Sant Joan, zone humide ZH1&3 & mare).
- Minimiser les surfaces imperméabilisées, respecter la loi sur l'eau, en terme de rejet et de rétention.
- Intégrer dans le projet l'utilisation exemplaire de l'eau potable.
- Garantir la compatibilité des rejets de la ZAE avec la station de traitement des eaux usées de Bolquère.
- Intégrer le bâti en respectant le dénivelé dans la ZH2 asséchée (sauvegarde du Rec de Sant Joan).





C. Les impacts directs et indirects du projet

Une partie de la ZH2 sera imperméabilisée, le débit de fuite des eaux de ruissellement sera légèrement augmenté au regard du peu de surface concernée. Il en sera de même sur la tranche 2 du projet à l'est de la RD33.

D. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts

Le réseau hydrique du site d'étude est maintenu. Les lixiviats en cours de chantier et les rejets liquides éventuels des entreprises ne seront pas rejetés directement dans le milieu naturel, ils seront récupérés sur place et/ou dirigés vers la station d'épuration de Bolquère (les canalisations de l'urbanisation d'Eyne qui vont vers la station d'épuration de Bolquère passent à proximité du projet de ZAE).

E. Les mesures de compensation des impacts

Pour la préservation de la ressource, les systèmes économes en eau seront généralisés. La sauvegarde du rec de Sant Joan assure l'écoulement des eaux de surface et participera, avec les espaces de rétention liés à la ZAE (dossier loi sur l'eau en phase aménagement), à compenser l'imperméabilisation du site.

#### 4. Les usages

##### A. L'état des lieux

L'environnement proche du site regroupe des usages variés à conserver ou à adapter :

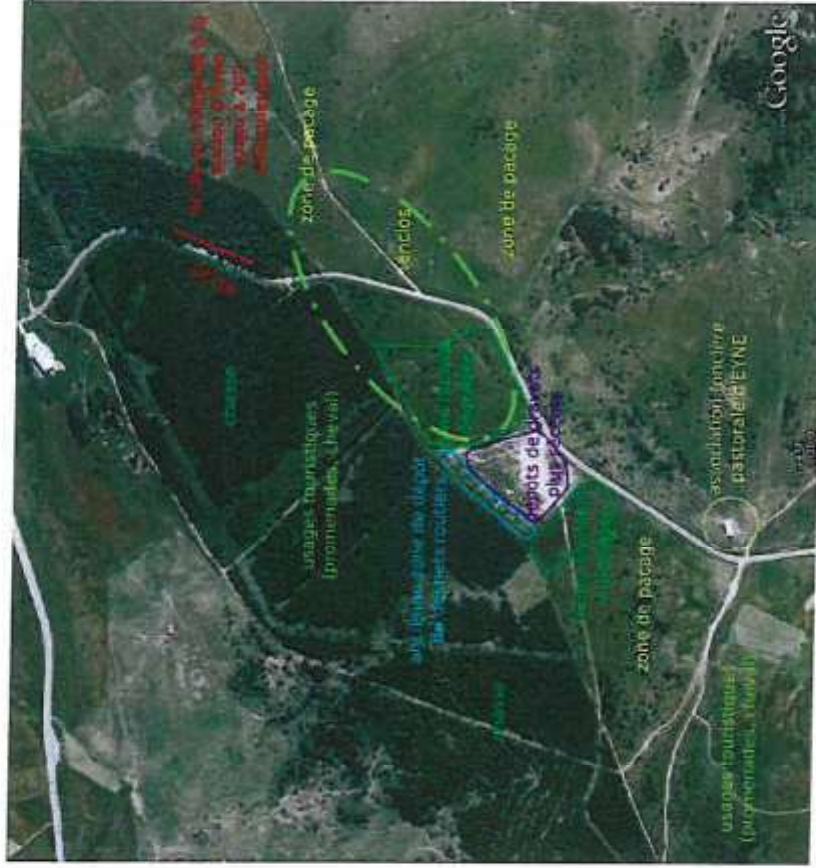
- Zones de pacage
- Promenades à cheval, randonnée & VTT
- Périmètre de chasse
- Accès routier vers Eyne

Les activités de pacage et d'élevage proches du site sont importantes pour l'équilibre écologique et économique du secteur.

En cohérence avec le label « village de montagne », la commune d'Eyne veut pérenniser les activités existantes et en développer d'autres.

La zone de transfert d'estive de Saint-Pierre-dels-Forcats est situé au sud du site d'étude, de l'autre côté de la RD33.

Les communes d'Eyne et de Saint-Pierre-dels-Forcats souhaitent aider à l'installation un moutonnier proche du site d'étude de la ZAE. Il pourrait profiter d'un parcours d'estive entre cette zone et les hauteurs du Cambre d'Aze.



#### B. Les enjeux du site d'étude

- Déterminer l'accès au site afin de créer le moins de gêne et de danger possible,
- Faire cohabiter pastoralisme et hausse du trafic routier,
- Faire cohabiter zone de chasse et espaces bâtis.
- Maintenir les liaisons entre les chemins de randonnée.
- Gestion prévisionnelle du stationnement en lien avec la zone artisanale.
- Maintenir le potentiel foncier destiné au pastoralisme.
- L'usage futur du site est à destination artisanale et ne doit devenir en aucun cas un îlot à usage d'habitation déconnecté de l'activité d'artisanat.

#### C. Les impacts directs et indirects du projet

L'aménagement de la tranche 2 du projet à l'est de la RD33 empiète sur la zone agricole. En effet, les deux tiers de la parcelle cadastrale 698 sont concernés par l'extension future de la zone artisanale, ils seront déclassés d'une zone A vers une zone AU dans le PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats. Comme pour Eyne, il s'avère que ce secteur n'est pas réellement utilisé par le milieu agricole. L'accès au site de la zone artisanale se fera depuis le RD33, à proximité du talus de la gravière. La zone dédiée à la chasse devra être éloignée par rapport à un nouvel ensemble bâti recevant du public. Les chemins de randonnée ne sont pas coupés par le projet, la portion Est de l'ancienne voie romaine est maintenue.

#### D. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts

La signalisation et l'aménagement de l'accès à la zone artisanale seront faits en toute sécurité, en accord avec le Conseil Général des Pyrénées-Orientales. Les mêmes précautions de signalisation seront prises en cours de chantier. Les accotements de la RD33 ne permettront pas le stationnement sauvage et le site même de la zone artisanale disposera des stationnements suffisants.

Les artisans ont la possibilité d'habiter sur place mais en respectant des règles très strictes : surface des logements limitée à 100M2, situés au-dessus des locaux d'activité, intégré dans le bâti.

#### E. Les mesures de compensation des impacts

Au regard des surfaces disponibles en zone agricole, dédiées au pacage autour du site d'étude, mais également au regard des besoins réels de l'activité, il n'apparaît pas nécessaire d'apporter des mesures compensatoires par rapport au déclassement de la zone A en AU.



## VI. Synthèse des sensibilités et des impacts

Les co-visibilités avec des sites classés et inscrits sont peu importantes. La forêt du Cami Ramader cache largement la zone du projet. Le projet sera invisible depuis Mont-Louis et peu visible depuis le col du calvaire à Font-Romeu. La zone est totalement visible depuis le Cambre d'Aze. Des prescriptions d'ordre architectural sur les gabarits des constructions et les teintes des toitures vont contribuer à gommer l'impact des vues sur le projet.

Le projet est en discontinuité urbaine. Aussi, le plus grand soin a été porté sur la viabilité du projet afin que le site ne coure pas le risque de devenir une friche urbaine en milieu naturel. La démarche auprès des entreprises a été menée très tôt, les études environnementales en cours (AEU®) concourent à aider à l'intégration du projet dans son environnement en cohérence avec l'ensemble des problématiques du site (environnement, usages anthropiques, social et économique).

L'installation des ateliers doit rester la priorité ; l'intégration de logements de certains artisans doit rester à usage privé et servir aux professionnels de la zone artisanale.

Les zones humides sur cette partie du périmètre de la ZNIEFF sont importantes même si leur fonctionnement a déjà été perturbé par la construction de la route (RD33) et la gravière voisine. C'est parce qu'elles ont déjà été dégradées et qu'elles sont sensibles, qu'il faut les conserver afin de garantir la continuité et la préservation de l'habitat observé pour la faune et la flore. Aussi La zone humide située à l'ouest de la gravière (ZH1&3) ne devra supporter aucun dommage, le diagnostic écologique de la réserve naturelle d'Eyne le rappelle expressément. La zone humide à l'est de la gravière (ZH2) sera aménagée avec la protection du rec de Sant Joan. La réserve naturelle d'Eyne a grandement contribué à la connaissance de ces zones humides et à la rédaction de prescriptions de préservation. Le maître d'ouvrage souhaite suivre ces recommandations et intégrer, dans une démarche volontaire, la préservation de ces zones humides dans la conception du projet de ZAE.

Les environs du site sont fortement fréquentés par des randonneurs à pied, à vélo ou à cheval. L'augmentation de trafic induit par la zone artisanale ne devra pas perturber les usages actuels autour du site. L'activité de pacage sera peu perturbée au regard des surfaces enlevées à la zone Agricole.

Tableau des risques d'impact sur les sensibilités environnementales

|              |   | Sensibilités                                                                                                                                                                                                                                   |   | Description des impacts du projet                                                                                                                                                                                                                                         | Négatif/positif<br>neutre |
|--------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Paysage      | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les co-visibilités avec les sites classés &amp; inscrits</li> <li>La discontinuité urbaine (loi montagne)</li> <li>Le grand paysage et les vues lointaines</li> <li>L'insertion dans le site</li> </ul> | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sauvegarde du paysage depuis le Nord</li> <li>Modification des vues lointaines depuis le Sud</li> <li>Les zones de stockage seront situées à l'arrière des bâtiments</li> <li>Impact visuel des enseignes</li> </ul>               | Neutre                    |
|              | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négatif                   |
|              | 3 |                                                                                                                                                                                                                                                | 3 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Neutre                    |
|              | 4 |                                                                                                                                                                                                                                                | 4 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négatif                   |
| Biodiversité | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones humides</li> <li>La forêt domaniale du Cami Ramader</li> <li>La flore : les espèces patrimoniales</li> <li>La faune : les espèces patrimoniales</li> </ul>                                    | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Modification de l'environnement proche de zones sensibles (zones humides)</li> <li>Pollution lumineuse localisée</li> <li>Pas d'éclairage public</li> </ul>                                                                        | Négatif                   |
|              | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négatif positif           |
| Fau          | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone d'écoulement des eaux superficielles</li> <li>Mares et zones humides</li> <li>Ressource en eau</li> </ul>                                                                                          | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien des recs et des agouilles</li> <li>Sauvegarde des zones humides</li> <li>Imperméabilisation partielle du site</li> <li>Sauvegarde de tout lixivats et rejets vers l'espace naturel</li> </ul>                             | Positif                   |
|              | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Positif                   |
|              | 3 |                                                                                                                                                                                                                                                | 3 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négatif                   |
|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                | 4 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Positif                   |
| Usages       | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone de pacage</li> <li>Périmètre de chasse</li> <li>Flux touristique de la RD33</li> <li>Cheminements doux</li> <li>Usage du site prioritairement artisanal et non voué à l'habitat</li> </ul>         | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction du périmètre des zones de pacage</li> <li>Stationnements empêchés sur la RD33.</li> <li>Maintien des cheminements de randonnée</li> <li>Conditions d'habitat encadrées</li> <li>Nouvelles pratiques de chasse</li> </ul> | Neutre                    |
|              | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                | 2 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Positif                   |
|              | 3 |                                                                                                                                                                                                                                                | 3 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Positif                   |
|              | 4 |                                                                                                                                                                                                                                                | 4 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Positif                   |
|              | 5 |                                                                                                                                                                                                                                                | 5 |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négatif                   |

## VII. Synthèse des mesures d'évitement et des mesures compensatoires

Tableau des mesures prises pour réduire le risque d'impact

|              | Rappel impacts potentiels<br>(tableau précédent)                                                                                                                                                                                                                    | Mesures d'évitement et de réduction des impacts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mesures de compensation des impacts                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paysage      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sauvegarde du paysage depuis le Nord</li> <li>○ Modification des vues lointaines depuis le Sud</li> <li>○ Les zones de stockage seront situées à l'arrière des bâtiments</li> <li>○ Impact visuel des enseignes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limitation des hauteurs à R+1</li> <li>○ Limitation de l'extension de la zone sous la côte 1600m d'altitude.</li> <li>○ Etude des besoins très poussée avec implication des entreprises dès l'étude.</li> <li>○ Recul du bâti depuis la RD33.</li> <li>○ Stockage côté RD33 interdit.</li> </ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sauvegarde de la végétation le long de la RD33 et boisement sur le site.</li> <li>○ Intégration des enseignes dans le bâti.</li> <li>○ Uniformisation de la signalétique.</li> <li>○ Zonage du parcellaire par rapport au bruit, au besoin de stockage et à la nature des activités.</li> </ul> |
| Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Modification de l'environnement proche de zones sensibles (zones humides)</li> <li>○ Pollution lumineuse localisée</li> <li>○ Pas d'éclairage public</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintien de la ripisylve autour du Rec de Sant Joan. Maintien des zones Ouest en secteur agricole.</li> <li>○ Pas de pénétration en cours de chantier sur les zones sensibles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Clôtures entre la ZAE et la forêt.</li> <li>○ Pas d'éclairage sur l'espace public.</li> <li>○ Éclairage minimal sur l'espace privé.</li> <li>○ Inscription en zone N du rec de Sant Joan et d'un couloir de 20m de chaque côté.</li> </ul>                                                      |
| Fau          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintien des recs et des agouilles</li> <li>○ Sauvegarde des zones humides</li> <li>○ Imperméabilisation partielle du site</li> <li>○ Sauvegarde de tout lixivats et rejets vers l'espace naturel</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintien du système hydrique des zones humides actives en l'état.</li> <li>○ Pas de pénétration en cours de chantier sur les zones sensibles.</li> <li>○ Pas de lixivats pollués vers l'espace naturel durant la phase chantier et durant la vie de la zone artisanale.</li> <li>○ Systèmes économes en eau potable</li> <li>○ Prétraitement des eaux de voirie dans un déshuileur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gestion des eaux de ruissellement sur la zone prévue pour la ZAE (bassins loi sur l'eau).</li> <li>○ Imperméabilisation minimale du site.</li> <li>○ Chaque activité aura obligation de prendre en charge ses effluents avant rejet dans le milieu naturel.</li> </ul>                          |



| Usages | Réduction du périmètre des zones de pacage                                                                                                                                                                            | Clôture de la zone pour éviter les circulations du bétail sur la ZAE.                                                                                                                       | Mise en conformité du règlement de chasse en voisinage d'espaces bâtis.                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stationnements empêchés sur la RD33.</li> <li>Maintien des cheminements de randonnée</li> <li>Conditions d'habitat encadrées</li> <li>Nouvelles pratiques de chasse</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement des accotements de la RD33 pour éviter le stationnement sauvage.</li> <li>Entrée du site visible &amp; sécurisée sur la RD33.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation des surfaces des logements des artisans, intégrés obligatoirement dans le bâti artisanal.</li> <li>Logement obligatoirement à l'étage et intégré au bâti de l'atelier.</li> <li>Création d'un chemin de randonnée transversal dans le sens de l'ancienne voie romaine</li> </ul> |

Le règlement de la zone détaillé dans la partie suivante (VIII) va encadrer l'aménagement de la zone et sera abondé par la réflexion menée tout au long de l'AEU®. En effet, la phase 4 de la mission AEU® d'assistance à la maîtrise d'ouvrage prévoit l'aide à la transcription des recommandations dans les documents réglementaires.

Au sein du règlement d'urbanisme, différents outils sont à notre disposition :

Le CES, coefficient d'Emprise au Sol, permet de limiter l'imperméabilisation des parcelles et par là même d'agir sur les formes des ensembles bâtis de la zone artisanale. Cet outil peut être associé au COS, coefficient d'occupation des Sols, ou encore aux règles de retrait par rapport à la voie publique. Ainsi en agissant sur ces leviers, on pourra atteindre des objectifs de compacité des bâtiments, de mitoyenneté entre les parcelles, et de réduction de l'artificialisation des sols.

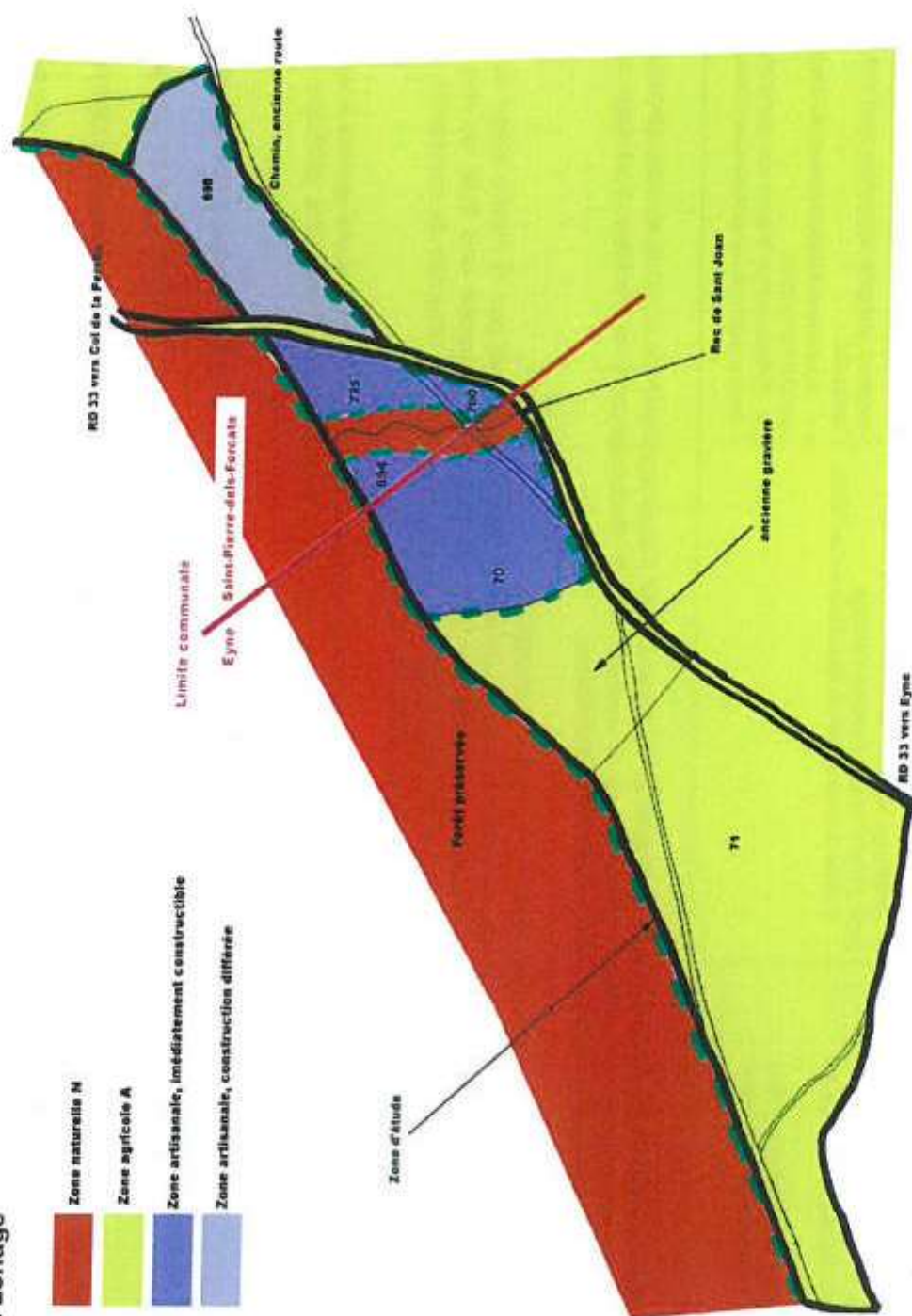
Le cahier des préconisations paysagères et architecturales qui sera mis en place par la maîtrise d'œuvre servira à agir sur l'intégration au site. Des règles d'intégration des signalétiques et des enseignes pour une homogénéité d'ensemble participe à une image peu urbaine non agressive.

Le zonage du parcellaire, à prévoir à l'étape du dossier de réalisation de la ZAE, permet à la maîtrise d'ouvrage d'agir sur plusieurs problématiques à la fois :

- La répartition judicieuse des sources de nuisances sonores : côté route (RD33) ou côté gravière pour ne pas gêner les habitats naturels existants (forêt du Cami Ramader et zone verte du rec de Sant Joan).
- La répartition des nuisances visuelles : limiter les zones de stockage extérieures. S'il y en a, placer plutôt les bâtiments proches de la route et les stockages en arrière.
- Identifier les entreprises qui vont générer le plus de mouvements de véhicules et les placer le plus près de l'accès au site.
- Identifier les activités potentiellement polluantes pour les placer loin des zones naturelles sensibles et non pas contre la lisière de la forêt par exemple.

## VIII. Préconisations environnementales pour les PLU

### Le zonage



## **Le règlement (zone AU)**

Zone destinée à recevoir la zone artisanale du Haut Conflent et qui permettra l'implantation d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.  
Les hôtels.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UE.2.

Les établissements d'hébergements sociaux, culturels et sportifs.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.  
Toute construction au-delà de la côte altimétrique 1600m.

#### **ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES**

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sous réserve :

- qu'elles soient situées à l'intérieur même des bâtiments industriels ou artisanaux ;
- qu'elles ne modifient pas l'aspect extérieur des bâtiments ;
- qu'elles ne dépassent pas 30 % de la Shone du bâtiment, plafonnée à 120 m2.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.



Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement). L'accès à la parcelle ne peut se faire en coupant la voie douce structurante de la zone (dite nouvelle voie romaine).

#### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L1 331-10 du Code de la Santé Publique. Le rejet des eaux traitées dans les fossés est interdit.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit

réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément à la réglementation en vigueur, les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux résiduelles seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les bâtiments devront comporter en sous-sol un système de récupération des eaux pluviales (WC, ...).

##### Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

##### Réseau de chaleur

Il est prévu une chaufferie collective bois dont le réseau de chaleur alimentera toutes les parcelles. Tout bâtiment doit obligatoirement se raccorder à ce réseau.

#### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réunion de plusieurs lots pour la réalisation d'un seul et même projet est autorisée.

#### ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant au moins égale à **4 mètres**.

L'emprise passe à 10 mètres, côté Nord, contre la forêt en zone N.

#### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite, jumelés, de façon à favoriser les économies d'énergie par la réduction des surfaces du bâti en contact avec l'extérieur.

Sur les autres faces, le retrait sera de 4 mètres minimum.

#### ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes de type abris jardin sont interdites.

#### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments, des voies de desserte internes, des aires de stationnement et de stockage. L'emprise au sol du projet ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.  
Les 40 % restant seront aménagés en espaces verts ou non imperméabilisés.

#### ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $h = 3/2 L$ ).

#### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).  
Aucun bâtiment au-delà du R+1 ne sera accepté.

### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

#### Principes Généraux

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement devra prendre en compte la qualité des paysages (arbres isolés, haies, plantations...).

Les constructions seront formées de volumes simples, rappelant des hangars agricoles ou des volumes de fermes ouverts vers l'ensoleillement.

#### 1) FORMES

##### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 20 à 45 %.

La toiture sera à une pente ou à deux pentes sensiblement égales, avec le faîtage orientation Sud, Sud-Est, Sud-Ouest. Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

##### b) Ouvertures

En fonction des usages, grande baie vitrée, porte de garage, fenêtre, porte fenêtre : tendance carrée. Les ouvrages en saillie sont interdits.

#### 2) MATERIAUX

##### a) de façade

D'une façon générale, sont préconisés les matériaux d'aspect traditionnel pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, crépis à la chaux, bois. Toutefois dans le cadre d'une étude architecturale soignée, les bardages métalliques, couleur mât bois foncé, peuvent être autorisés sur les constructions les plus importantes (supérieures à 300 m<sup>2</sup>). Certaines façades peuvent comporter des panneaux de bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planches plutôt large et épais rappelant les panneaux de grange existante. La pierre est aussi admise.



Le béton est aussi admis ponctuellement (sous bassement, encadrement, poteaux, ...).

Les couleurs vives sur les façades importantes sont interdites.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les placages décoratifs et les appareillages de fausses pierres dessinées ou de faux bois rapportés sur enduit sont interdits.

#### b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture s'y s'apparentant par la couleur et la forme (écaille). La couverture en bac acier est autorisée sur les grands bâtiments (200 m<sup>2</sup>), sous réserve d'une teinte grise évoquant les couleurs de la llose (RAL 706). Les matériaux ondulés sont interdits.

#### c) de fermeture : bois ou métal.

### 3) COULEURS

Enduit : ton pierre, beige, ocre soutenue, gris chaud.

Menuiserie : couleurs vives : rouge Vauban, vert bouteille ou bleu charron (couleurs locales).

Bardage bois : couleurs naturelles.

### 4) CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies végétales. Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie végétale.

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale), seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain, muret dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joint au dossier de demande de permis de construire.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou une clôture en bois, style pare-neige. Les dépôts ne doivent pas être visibles depuis la RD33.

### 5) ENERGIE RENOUVELABLE

Chaque parcelle sera alimentée par un réseau de chaleur auquel il y aura obligation de se raccorder.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés de façon à ne pas faire un masque sur le bâtiment voisin.

Les bâtiments devront respecter au moins 3 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.

#### 6) ENSEIGNES, AFFICHES, PUBLICITE

Dans l'ensemble de la zone, les enseignes, affiches et publicités seront traitées d'une façon simple et discrète. Aucun décrochement ou surélévation des enseignes et publicités par rapport au volume de la construction n'est autorisée. A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. L'ensemble des enseignes de la zone seront homogènes et proposeront la même charte graphique.

#### 7) ECLAIRAGE

Il n'y aura pas d'éclairage public sur la zone ou seulement le balisage des voies piétonnes. Les éclairages de façades devront être indirects et orientés vers le sol.

### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux. Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. Les aires de stationnement seront localisées vers le Sud.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 est imposé de conserver les bosquets existants. Le plan masse joint à la demande de permis de construire doit préciser le traitement végétal des abords.

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à **0,60**.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.





## IX. Principe d'implantation et d'intégration paysagère de la ZAE

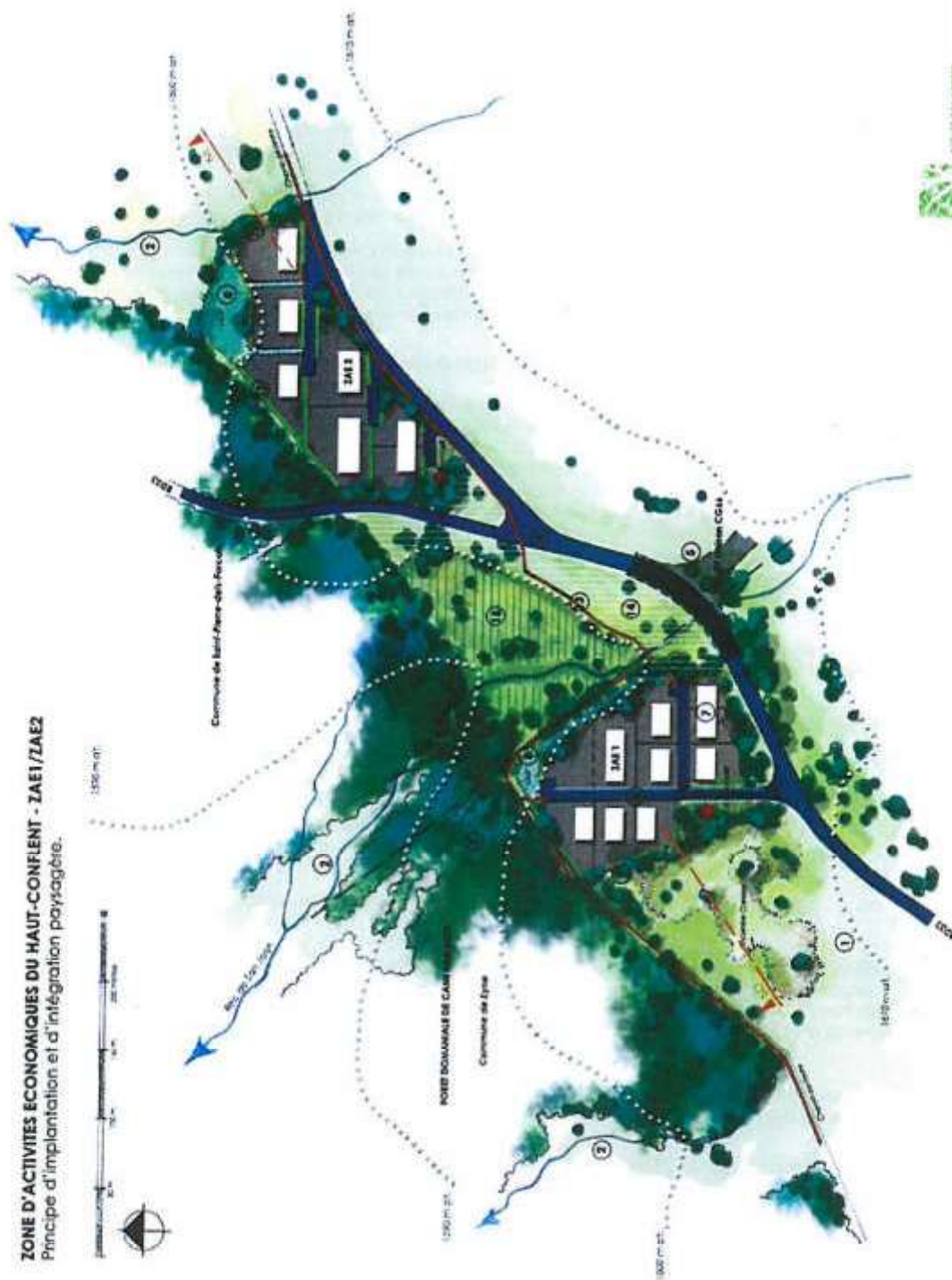
---

Voir deux pages suivantes :

- 1- proposition d'implantation (+ légende)
- 2- coupe de principe

- 1 Courbes de niveau : 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) ou 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 (écrou visuel) et dont la lisière sud constitue une ligne de force dans le paysage à préserver et révéler dans le cadre du projet.
- 4 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 Cambré d'Azé et les espaces traversés : espaces fermés et inexistants des massifs forestiers et espaces ouverts, dégagés des parcelles pâturées (landes et pelouses) ponctués par quelques bosquets ou arbres isolés (Pins à crochets, Mélèzes, Bouleaux, Noisetiers, etc.).
- 5 Projet de Liaison C666 au niveau du franchissement du Rec de San Joan par la RD33.
- 6 Dessertes internes des quartiers d'activités - espaces publics partagés et hiérarchisés. Les accès aux parcelles privées seront de préférence mutualisés. Accotements et noues enherbés pourront venir agréger ces espaces publics.
- 7 Espaces d'accueil des quartiers d'activités - espaces publics qualitatifs
- 8 Aïe de stationnement, collecte des déchets et d'informations du public.
- 9 Principe d'implantation des bâtiments suivant une logique solaire.
- 10 Les dessertes internes ou espaces publics au sein des 2 quartiers constituent les axes de composition de la trame urbaine (Bât et parcelle) en lien avec cette logique solaire.
- 11 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 agencé.
- 12 Traitement des limites de la ZAE (ZAE1 et ZAE2) :
  - Mention 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 ouïe paysager plus dense.
  - 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 ouïe continu permettant d'intégrer le quartier d'activités.
  - 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 rivaux existants.
  - 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 existantes : variations modèles, visibilité et lisibilité du vallon du Rec de San Joan, variations des points de vue sur les espaces fermés et les espaces ouverts.
- 14 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 ombres et points de vue depuis la RD33, il est proposé :
  - de veiller à maintenir entre la CN1600 et la RD33 un espace ouvert pour à la fois offrir une fonction visuelle intéressante entre la route et la forêt et sécuriser les usages transversaux (entrées et sorties de la ZAE).
  - 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. À terme, cet espace viendra renforcer la lisibilité du couvert forestier de Cami Ramader et révéler la présence du chemin pédestre.
- 15

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







**Fermeture gratuite**  
 Les clients du magasin (pour les clients de la région de la Capitale-Nationale) peuvent bénéficier d'une réduction de 10 % sur les produits de la gamme "Fermeture".







## X. Conclusion

L'implication d'un bureau d'étude extérieur dès la conception du projet pour mener une approche environnementale a permis d'identifier toutes les sensibilités et de prévoir, en concertation avec la maîtrise d'ouvrage et le comité de pilotage, une réponse à chaque sensibilité.

Les enjeux de la loi montagne sont pris en compte et les conséquences du projet ont été mesurées. Les principes de la loi montagne sont préservés par le projet de zone artisanale :

Le projet choisi d'intégrer les mesures d'évitement de son impact sur l'environnement. En effet, la localisation du projet de ZAE et sa taille modeste réduit fortement ses conséquences directes sur les zones humides, la faune et la flore patrimoniale locale. Le maintien en l'état de la zone humide à l'ouest de la gravière et des pourtours du Rec de Sant Joan sont assurés (inscriptions en zone A et N).

Sur le plan du paysage, l'impact visuel depuis le grand paysage est évité ou compensé.

L'impact paysager depuis les points remarquables que sont la citadelle de Mont-Louis et le calvaire de Font-Romeu est évité.

L'impact visuel depuis le sud (Cambre d'Aze) est compensé par le boisement généreux du site qui va casser les formes géométriques du bâti. La réflexion sur les teintes et les enseignes participent également à réduire l'impact visuel du projet.

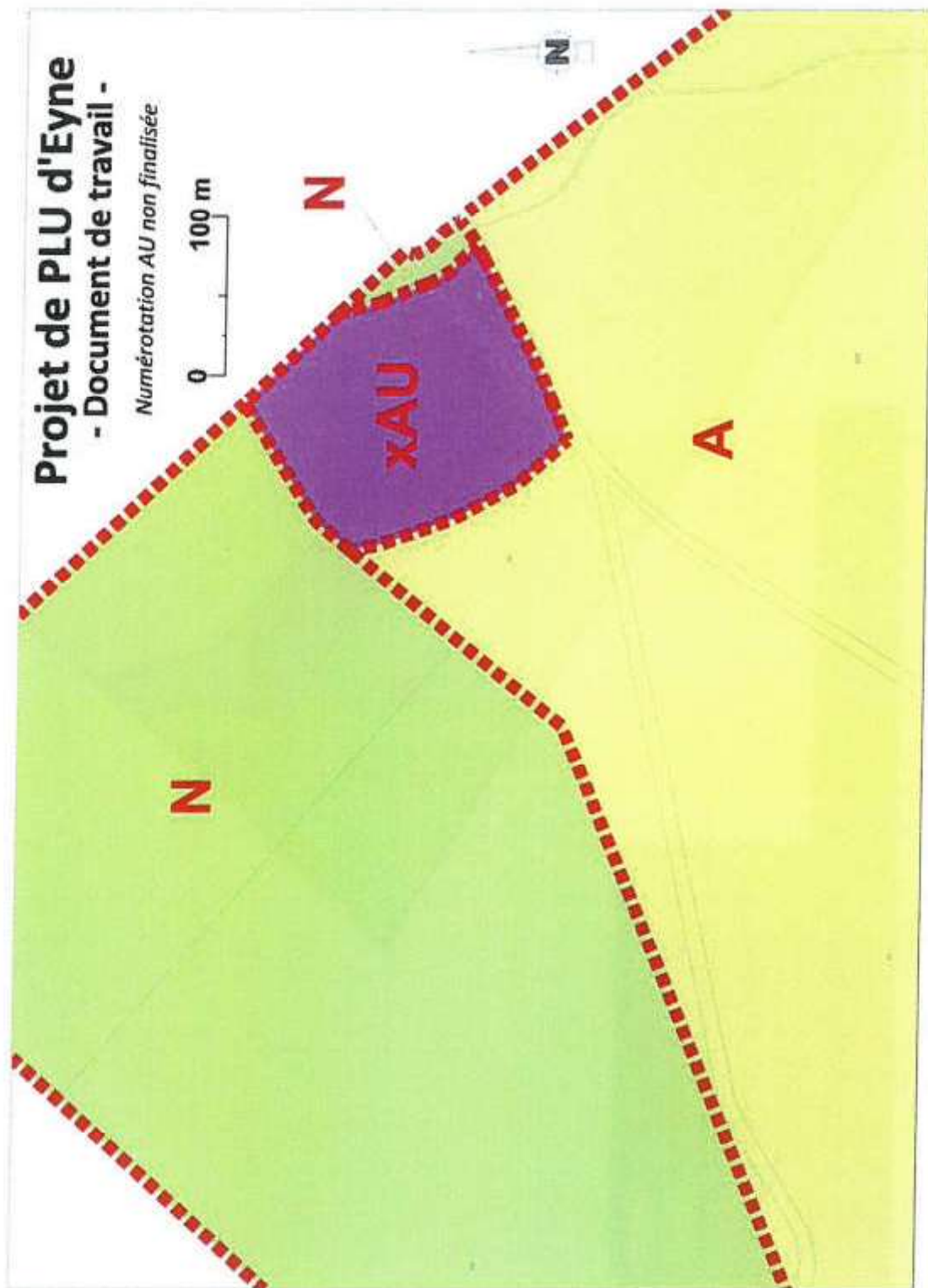
Le site d'étude ne comporte aucun risque naturel qui puisse remettre en cause le projet de zone artisanale. Le futur projet respectera la législation en vigueur sur les feux de forêt et la sismicité, les zones d'écoulement des eaux de ruissellement et de fonte des neiges ne sont pas remises en cause.

L'implantation de la zone artisanale respecte les usages sociaux, économiques et touristiques des environs du site. L'impact sur les usages est limité. Les activités de pacage sont très peu touchées par le projet, avec une réduction minimale des surfaces agricoles. Les deux communes ont des projets d'aide à l'installation autour du site. Les parcours d'estive entre le site (point bas des deux communes) et le Cambre d'Aze ne sont pas remis en cause.

Cette zone devrait permettre l'installation, en phase 1, d'une dizaine d'entreprises, demandeuses depuis plus de 5 ans. Dans une période de forte concurrence économique, leur relogement est essentiel pour le développement des activités économiques sur les Hauts Cantons catalans.

Le règlement de la zone, autant dans le PLU d'Eyne que celui de Saint-Pierre-dels-Forcats, est strict afin de garantir une zone opérante et des bâtiments HQE.







Communauté de Communes  
Capcir Haut-Conflent  
Col de la Quillane - TM6  
66210 LA LLAGONNE

Réf : RG/SC n°32.13

Mont-Louis, le 14 FEV. 2013

**Objet : Zone d'activité économique Capcir Haut Conflent**

Monsieur le Président,

Suite à la question soulevée par le courrier du Préfet du 8 février 2013, sur la compatibilité entre le projet de Zone d'Activité Economique Capcir Haut Conflent et la charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, nous vous confirmons à la demande de la directrice de la communauté de communes, le positionnement déjà exposé.

Ce projet qui s'appuie sur le schéma départemental des zones d'activité de 2009 et qui a fait l'objet de discussions dans un cadre partenarial élargi avec l'ensemble des services, ne se trouve pas sur une zone à vocation agricole au niveau du plan de parc actuel. Afin de dissiper d'éventuels problèmes d'interprétation, l'emplacement a d'ailleurs fait l'objet d'une identification dans le nouveau plan de parc du projet de charte du Parc Naturel Régional, conformément aux conclusions de la réunion du 16 janvier 2013 en Sous Préfecture. Lors de cette réunion l'ensemble des services de l'Etat présents (DDTM, DREAL, ABF) ont demandé et approuvé le principe de faire figurer un secteur de potentiel urbanisable pour cette opération sur le document graphique, afin de ne pas bloquer le développement de ce projet.

Le Parc Naturel Régional propose par ailleurs à la communauté de communes de mettre à disposition ses compétences et son ingénierie en matière de paysage afin de répondre aux attentes exprimées en matière d'intégration paysagère du projet. Ce point avait effectivement fait l'objet d'une remarque en réunion, et doit être traité afin de garantir les meilleures conditions de passage en Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleures salutations.

Pour Grégoire Vallbona  
Vice Président en charge de l'urbanisme  
Et par délégation

Séverine CASASAYAS

Directrice

L. rue Duguesclin - 66210 Mont-Louis  
téléphone : 04 68 04 97 60 - télécopie : 04 68 04 95 22  
www.parc-pyrenees-catalanes.fr  
Directrice : contact@parc-pyrenees-catalanes.fr

des sites – mars 2013



