

PLAN LOCAL D'URBANISME

# COMMUNE DE LA CABANASSE

**APPROUVÉ**  
par délibération du Conseil Municipal  
en date du... *1er Juin 2007*

## RAPPORT DE PRESENTATION

DOCUMENT A

~~REVISION  
Projet arrêté par délibération  
en date du 01/06/2007~~

DDE 66  
SUH / UE  
17 JUIL. 2007  
COURRIER ARRIVE

Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent  
Col de la Quillane – TM6 – 66 210 LA LLAGONNE  
Tél. : 04-68-04-49-86 Fax : 04-68-04-37-97



# Sommaire

<b>PREAMBULE : HISTORIQUE DU P.O.S. / P.L.U. DE LA COMMUNE DE LA CABANASSE</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LA CABANASSE</b>	<b>4</b>
<b>LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES AUXQUELLES ADHERE LA COMMUNE DE LA CABANASSE</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I - DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DE LA CABANASSE</b>	<b>10</b>
<b>1. DIAGNOSTIC ET PREVISIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE LA CABANASSE</b>	<b>11</b>
I - Diagnostic et prévisions démographiques	12
1. Evolution quantitative de la population	12
2. Répartition par sexe et par âge de la population	13
3. Evolution des ménages	14
4. La situation des familles	15
5. SYNTHESE	16
II - Diagnostic et prévisions économiques de la commune de La Cabanasse	17
1. Les différentes activités économiques exercées	17
2. La Cabanasse n'est plus une commune agricole	18
3. La Cabanasse n'est pas une commune principalement touristique	18
4. SYNTHESE	19
III - Diagnostic de la situation de l'habitat dans la commune de La Cabanasse	19
1. Le parc de logements de La Cabanasse	19
2. La structure du parc de résidences principales	20
3. La capacité en logement social de La Cabanasse	21
4. L'activité de la construction sur le territoire de la commune	21
5. SYNTHESE	22
IV - L'Emploi	23
1. La population active et le chômage	23
2. La localisation du travail par rapport au domicile	23
3. SYNTHESE	23
V - Les Equipements d'infrastructure et de Superstructure	24
1. Les équipements d'infrastructure	24
a) Les équipements d'infrastructure routiers	24
b) Les équipements d'infrastructure d'alimentation en eau potable	25
c) Les équipements d'infrastructure d'assainissement	25
d) Les équipements d'infrastructure d'eaux pluviales	25
e) L'équipement d'infrastructure de collecte d'ordures ménagères	25
2. Les équipements de superstructure	26
a) Les services publics	26
b) Les équipements de superstructure en matière d'enseignement	26
c) Les équipements en matière de santé et d'action sociale	26
d) Les équipements sportifs et de loisirs, culturels et socioculturels	27
3. SYNTHESE	27

<b>2. LES BESOINS REPERTORIES SUR LA COMMUNE DE LA CABANASSE</b>	<b>28</b>
I - Les besoins en matière de développement économique	28
II - Les besoins en matière d'aménagement de l'espace	29
III - Les besoins en matière d'environnement	29
IV - Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	30
V - Les besoins en matière de transports	30
VI - Les besoins en matière d'équipements et de services	31
<b>CHAPITRE 2 - L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRON-</b>	<b>32</b>
<b>- NEMENT</b>	
I - L'analyse de l'état initial de l'environnement	33
1. La climatologie	33
2. Le relief	33
3. Le réseau hydrographique	35
4. La flore et la faune	35
5. Les risques naturels	36
II - L'analyse de l'état initial du site et du patrimoine architectural	37
1. La gare et la ligne du Train Jaune	37
2. Le hameau des Moulins du Vilar d'Ovansa	38
3. Les autres éléments du patrimoine architectural	39
III - L'analyse de l'état initial du paysage	40
<b>CHAPITRE 3 - LES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE DE</b>	<b>45</b>
<b>LA CABANASSE</b>	
I - Les choix retenus par la commune pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	46
II - Les choix retenus par la commune pour établir la délimitation des zones	47
<b>CHAPITRE 4 - INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>50</b>
<b>PRESERVATION ET MISE EN VALEUR</b>	
I - Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement	51
II - Exposé de la prise en compte par le plan du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	52
III - Compatibilité du plan avec la loi relative au développement et à la protection de la montagne du 09 janvier 1985	53
IV - Compatibilité du plan avec la charte du PNR	54
<b>ANNEXE : Etude paysagère</b>	
Bilan sur les logements vacants en 2006.	

# Préambule

## HISTORIQUE DU P.O.S. / P.L.U. DE LA COMMUNE DE LA CABANASSE :

18 avril 1984 : Approbation de l'élaboration du P.O.S.

15 juillet 1986 : Approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du P.O.S.

12 août 1992 : Approbation de la 2<sup>ème</sup> modification du P.O.S.

15 décembre 1994 : Approbation de la 1<sup>ère</sup> mise à jour du P.O.S.

12 décembre 1996 : Approbation de la 3<sup>ème</sup> modification du P.O.S.

26 septembre 1997 : Approbation de la 4<sup>ème</sup> modification du P.O.S.

27 octobre 2003 : Approbation de la 5<sup>ème</sup> modification du P.O.S.

22 janvier 1999 : Délibération du Conseil municipal décidant de mettre en révision le P.O.S.

13 juin 2001 : Délibération du Conseil municipal décidant de poursuivre la révision du P.O.S. en P.L.U. avec définition des modalités de concertation

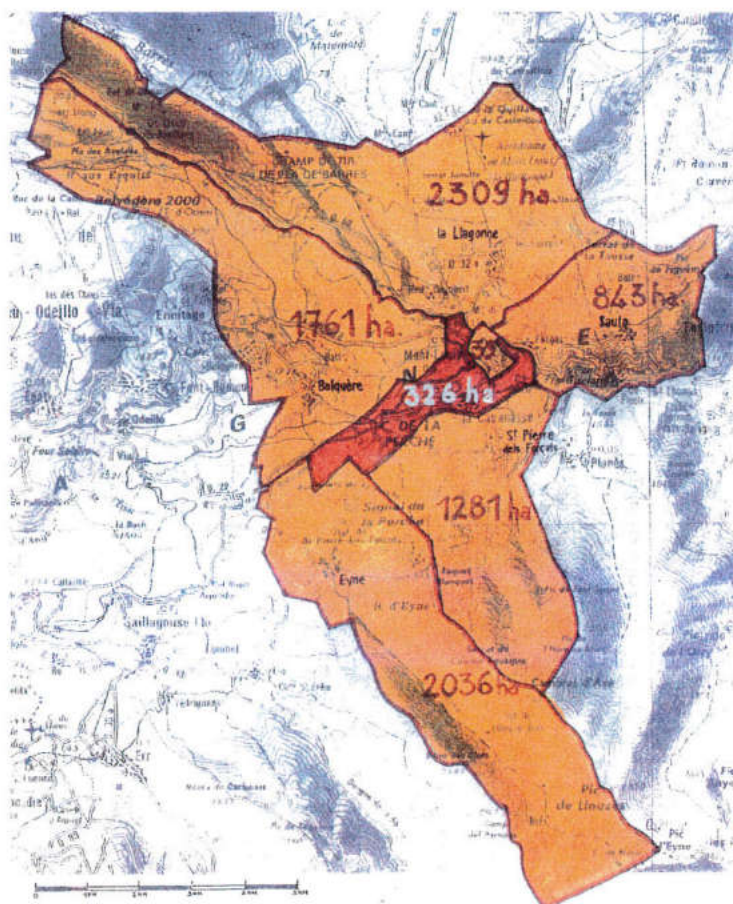
# Présentation de la commune de *La Cabanasse*

La Cabanasse, commune du Canton de Mont-Louis, est située en Haut Conflent, à l'Ouest du Département des Pyrénées-Orientales.

Le village se situe sur l'axe du chemin départemental n°10 reliant la route nationale n°116, depuis l'entrée des fortifications de Mont-Louis au Col de la Perche, que franchit cette même route nationale.

La commune de La Cabanasse se compose du village proprement dit, bâti au creux du vallon que sillonne le ruisseau le Jardo, et des hameaux de la Perche et des Moulins. L'ensemble du territoire communal enserre les fortifications de Mont-Louis et de sa cité.

La commune est limitée sur sa partie Est par la Têt, au Sud par le Jardo. La partie la plus à l'Est de La Cabanasse est à l'altitude de 1 400 mètres environ tandis que le Col de la Perche, à l'Ouest, est à 1 581 mètres.



La Cabanasse est une petite commune de 326 hectares. A l'exception de Mont-Louis (39ha), les autres communes limitrophes (Bolquère, La Llagonne, Sauto, Eyne et Saint-Pierre-dels-Forcats) ont des territoires beaucoup plus vastes.

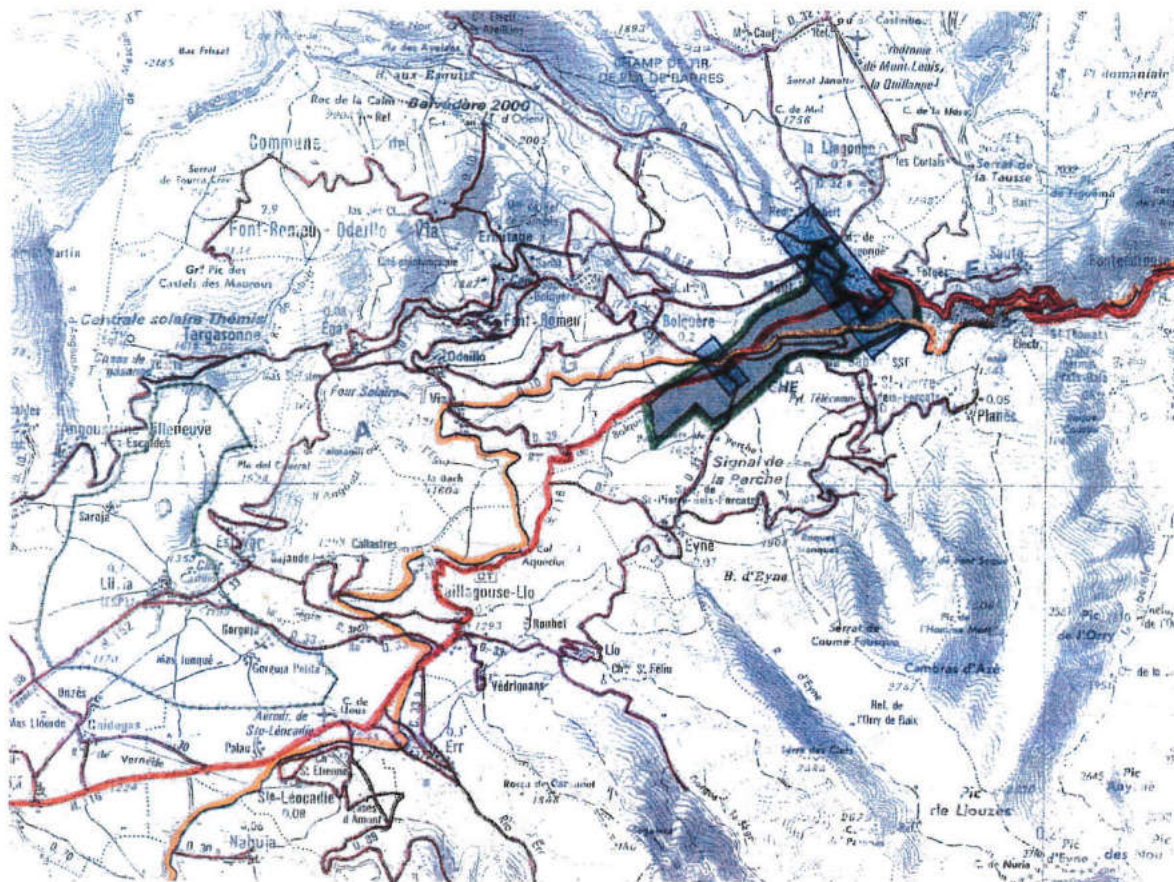
Pourtant, la population du village est une des plus nombreuses du canton de Mont-Louis (622 habitants en 1999 – deuxième après Bolquère qui compte 735 habitants), ce qui entraîne une densité de population de 177 habitants au km<sup>2</sup> alors que cette densité varie entre 10 et 35 habitants au km<sup>2</sup> dans les communes voisines.

Extrait de l'étude paysagère - Marie Verdier - 2000

La plupart du domaine cultivable de la commune se situe au Col de la Perche, sur les pentes Sud faisant face au Cambre d'Aze en dessous de la RN 116, ainsi que sur les pentes Est qui s'ouvrent sur la vallée de la Têt.

L'agglomération des Moulins faisait partie de VILAR D'OVANSA, village dont les maisons et la tour de guet dataient du IX<sup>ème</sup> siècle et qui disparut progressivement lors de la construction de la citadelle de Mont-Louis. Quant au moulin qui donna le nom au hameau, il doit son existence à une ordonnance royale signée à Versailles par Louis XIV en février 1686, le but étant d'installer en ce lieu un moulin à blé proche de la place de Mont-Louis, afin de subvenir aux besoins de la garnison et des habitants. L'eau mettant en œuvre ce moulin provenait de la Têt par un canal, « les terres étaient fertilisées par les eaux et purins venus de la citadelle. Poussaient ainsi des poiriers, pommiers, cerisiers, pruniers, pêchers, cognassiers et même abricotiers ».

Le nom de *Cabana* est apparu au XIV<sup>ème</sup> siècle pour désigner le hameau situé au point de rencontre de plusieurs voies de passage, en particulier d'anciennes voies romaines. Passe en effet à cet endroit la *strata confluentana*, qui joignait le Roussillon à Llivia. Au XVI<sup>ème</sup> siècle, la localité s'est développée et a pris le nom de « La Cabanasse ». La création d'une sécherie domaniale en 1896 et l'arrivée du Train Jaune en 1910 ont apporté de nouvelles activités économiques au village. La route nationale passait autrefois, en toute logique, à La Cabanasse, et ceci jusqu'en 1870.



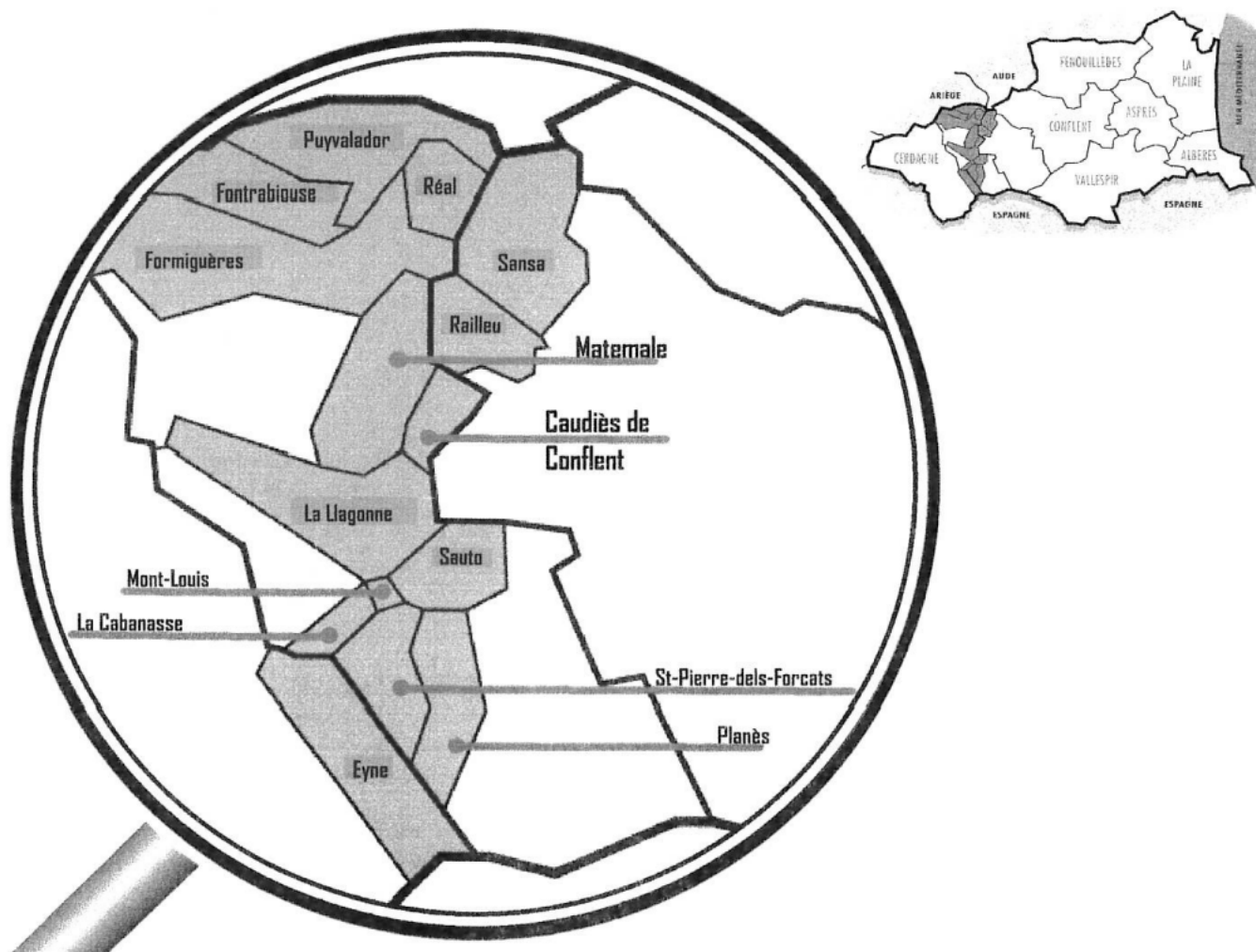
Le réseau routier (en rouge vif, la RN116) et le Train Jaune en Cerdagne

Extrait de l'étude paysagère - Marie Verdier - 2000

Aujourd'hui hameau de La Cabanasse, la Perche était autrefois le premier village cerdan, à la limite Est de la Cerdagne et du Haut Conflent. Le nom définitif du Col de la Perche remonte au XI<sup>ème</sup> siècle, sûrement parce qu'une perche servait pour guider les voyageurs dans la neige. C'est tout près de La Perche que le général Dagobert a gagné une victoire sur les Espagnols en 1793.

Placé au fond d'un vallon, le village de La Cabanasse jouit d'un climat moins rigoureux que celui de Mont-Louis ou de Saint-Pierre-dels-Forcats. L'église récente domine avec sa flèche à la française et son style gothique les toits d'ardoises grises. Elle fut bâtie à partir de 1877 et on y recueillit la vierge provenant de l'église de la Perche, disparue en 1800, ainsi que deux statues de bois de cette même église, statues de Ste-Marie et de St-Jean de la Perche.

En résumé, La Cabanasse est un important lieu géographique, à la croisée des communications qui mènent soit vers l'Espagne et la Cerdagne, soit vers le Capcir et l'Aude, soit vers la vallée de la Têt et la Méditerranée. De tous temps, sa terre a été foulée par les pèlerins qui allaient vers St-Jacques de Compostelle, puis maintenant traversée par les vacanciers venant goûter au plaisir de la neige et du soleil. Sa position et la topographie lui ont permis de développer une activité commerciale et de pallier ainsi à la baisse constante de l'agriculture. Elle assure la fonction de pôle économique du Haut Conflent, avec Mont-Louis, avec une présence importante de services et de commerces, autres que ceux simplement



qualifiés « de proximité » (21 au total).

**LA CABANASSE et la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent**

# **Les structures intercommunales auxquelles adhère la commune de La Cabanasse**

LA CABANASSE adhère à la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent depuis le 29 décembre 2000 (arrêté préfectoral n° 4688 / 00).

La Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent a les compétences suivantes :

## **Aménagement de l'espace :**

Développement local d'intérêt intercommunal :

L'intérêt communautaire est défini comme suit : « toutes actions, opérations, équipements dont l'intérêt n'est pas détachable du développement, de l'aménagement ou de la politique de cohésion sociale de la Communauté, même s'ils sont localisés sur le territoire d'une seule commune ».

Il s'agira plus précisément de :

- Réflexion et mise en place d'une charte de développement durable intercommunal
- Etude, réalisation et gestion d'aménagements susceptibles de développer le territoire : signalisation, promotion et aménagements des tables, bancs et places à feux dans les espaces naturels.
- PLAC
- SCOT

## **Actions de développement économique :**

### **▪ Tourisme d'intérêt communautaire :**

L'intérêt communautaire est défini comme suit :

- Aménagement, extension, gestion et entretien de l'espace nordique (ski de fond, raquettes, randonnées nordiques).
- Aménagement, extension, gestion, entretien et promotion des itinéraires de randonnée pédestre, VTT et équestre situés sur le territoire communautaire et faisant l'objet d'une édition dans un guide.
- Création, aménagement, extension, gestion et entretien des refuges de montagne.  
Pour la création, seront concernés des refuges situés sur des itinéraires balisés (GR ou GRPays ou PR) et justifiés par un déficit d'hébergement permettant des étapes journalières.

### **▪ Economie d'intérêt communautaire :**

- Création et gestion d'Ateliers Relais artisanaux ou commerciaux.

- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité. Sont reconnues d'intérêt communautaire les zones d'activités définies par les critères cumulatifs suivants :
  - Zones futures,
  - A vocation industrielle, commerciale, de recherches ou artisanale,
  - Pour au moins trois entreprises ou en pépinière d'entreprises,
  - Réalisées sur des terrains mis à disposition par les communes.

#### **Protection et mise en valeur de l'environnement :**

- Dans les forêts communales, les missions d'intérêt communautaire sont les suivantes :
  - Entretien des pistes DFCI définies en fonction des besoins du SDIS
  - Entretien et mise en valeur de la ripisylve des berges faisant l'objet de l'étude préalable réalisée en partenariat avec la DIREN et l'Agence de l'Eau.
- Gestion des flux touristiques sur les sites d'intérêt communautaire : prospectus de sensibilisation, panneaux signalétiques. Sont d'intérêt communautaire les sites classés (réserve naturelle, classement ministériel, Natura 2000, etc.) ou les sites recouvrants au moins 1/3 des communes membres de la communauté.
- Sensibilisation à l'environnement.

#### **Actions sociales :**

- Aide au maintien à domicile des personnes âgées : portage de repas à domicile, téléalarme, mise en relation avec les associations locales et les communes.
- Pour permettre un meilleur accès de la population aux services publics : Mise en place d'une solution cohérente qui permettra l'accès au plus près des demandeurs, à des outils de communication (Internet, visioconférences) autorisant l'interrogation des sources d'information, l'autoformation et un contact direct avec les services comme URSSAF, MSA, ANPE ...
- Création et gestion de résidences de retraite.

#### **Elimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés**

#### **Patrimoine :**

- Mise en valeur du patrimoine suivant : Remparts de Mont-Louis, orris, ponts « dits romains », tour de Creu et d'Ovança, château de Puyvalador.
- Animations en liaison avec la mise en valeur du patrimoine oral du territoire (culture catalane et pyrénéenne, notamment les Jeudis qui chantent et le Festival Polyphonique de Chants Pyrénéens) et Manifestations culturelles ou sportives de dimension régionale ou nationale.

#### **Mise en place d'une fourrière intercommunale**

#### **Promotion, communication, commercialisation :**

- Edition des documents promotionnels et d'accueil qui seront mis à disposition des offices communaux. Les éditions seront préparées de façon partenariale.
- Actions communes de promotion (salons événements).
- Montage et vente de produits touristiques complets.
- Actions de fidélisation de la clientèle.

Toutes ces activités seront réalisées à l'exclusion de celles confiées par les communes aux régies ou aux syndicats préexistants (stations de ski, grotte et centres de vacances).

Les communes, par l'intermédiaire des offices de tourisme communaux seront en charge de l'accueil et de l'information.

La commune adhère également au Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes dont l'arrêté ministériel de création date du 3 mars 2004. Le Syndicat mixte de gestion vient d'être créé au printemps 2005.

Dernière structure de développement où adhère LA CABANASSE : le Pays Terres Romanes en Pays Catalan, organisé en GIP-DL (groupement d'intérêt Public de développement local).

Notons enfin les différents syndicats de gestion :

- SI Abattoir Cerdagne – Capcir ;
- SI réémission télévision en Cerdagne – Capcir ;
- SI Cambre d'Aze (AEP) ;
- SIST de Font-Romeu ;
- SIVM de Mont-Louis (voirie, crèche) ;
- SI départemental d'Electrification (SYDEL).

**Chapitre J**  
**Diagnostic de la commune**  
**de La Cabanasse**

## **1. DIAGNOSTIC ET PREVISIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE LA CABANASSE :**

Un diagnostic complet de la commune de LA CABANASSE a été réalisé à partir des données et prévisions démographiques et économiques disponibles.

Ce diagnostic a été organisé selon 5 grands thèmes :

- la démographie ;
- les activités économiques ;
- l'habitat ;
- l'emploi ;
- les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Faisant suite à la réalisation de ce diagnostic de la commune de LA CABANASSE, ont été étudiés les besoins recensés sur l'ensemble de la commune en matière :

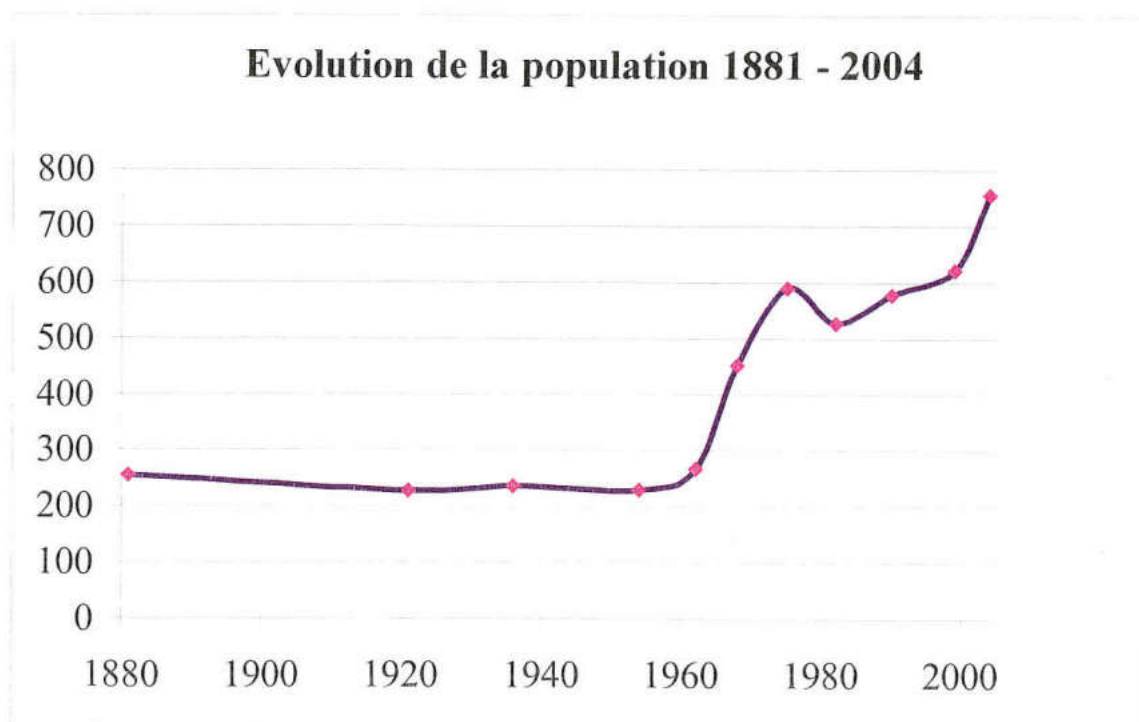
- de développement économique ;
- d'aménagement de l'espace ;
- d'environnement ;
- d'équilibre social de l'habitat ;
- de transports ;
- d'équipements et de services.

## I - Diagnostic et prévisions démographiques :

### 1. Evolution quantitative de la population :

Au vu des résultats des recensements successifs, il convient de noter que la population de LA CABANASSE est en progression depuis 1975, malgré une baisse entre 1975 et 1982. De plus, à l'inverse des autres communes de montagne, sa population n'a pas subi l'exode rural et a même vu sa population croître régulièrement.

	1881	1975	1982	1990	1999	2004
LA CABANASSE	255	589	526	577	622	756
% d'augmentation par rapport au recensement précédent	-	+ 30,60 %	- 11,98 %	+ 9,69 %	+ 7,80 %	+21,3 %
DEPARTEMENT	-	299506	334557	363796	392803	/
% d'augmentation par rapport au recensement précédent	-	+ 6,22 %	+ 11,70 %	+ 8,74 %	+ 7,97 %	/



#### Solde naturel et solde migratoire :

	1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999
Taux de variation global	3,87	- 1,60	1,16	0,84
Solde naturel	0,82	0,78	0,82	0,95
Solde migratoire	3,05	- 2,38	0,34	-0,11

Source : INSEE.

La variation totale de population est positive. Cette hausse, ainsi que l'illustre le tableau précédent est due au solde naturel (+ 0,95 %), puisque les arrivées de population extérieure à la commune sont, par contre, négatives (- 0,11 %). Depuis 1999, la progression de la population est exponentielle.

L'ensemble de ces résultats met en exergue la présence d'une population jeune. En 1999, 62,6 % ont moins de 40 ans et 30,3 % ont moins de 25 ans. En 2004, les moins de 19 ans représentent même plus de 34 % de la population. Cela s'explique en partie par la présence de militaires du CNEC logés sur la commune. Le solde migratoire s'explique également par le manque de terrains constructibles à la vente, ce qui limite l'installation d'une nouvelle population.

**Au regard de la progression INSEE**, il a été estimé que la population pourrait passer à 800 habitants en 2 010, si les zones d'urbanisation future permettaient une progression limitée comme entre 1990 et 1999.

Or, la volonté de la municipalité est de contrôler l'urbanisation future et ainsi l'afflux de population nouvelle sur la commune.

**Au regard des zones d'urbanisation future prévues** par le projet actuel de révision du P.L.U., ces dernières devraient permettre d'accueillir environ 220 habitations dont environ 45 % à l'année, soit 110 à 115 constructions supplémentaires. La population communale serait porter à une fourchette d'environ 850 à moins de 900 habitants en 2 016.

## 2. Répartition par sexe et par âge de la population :

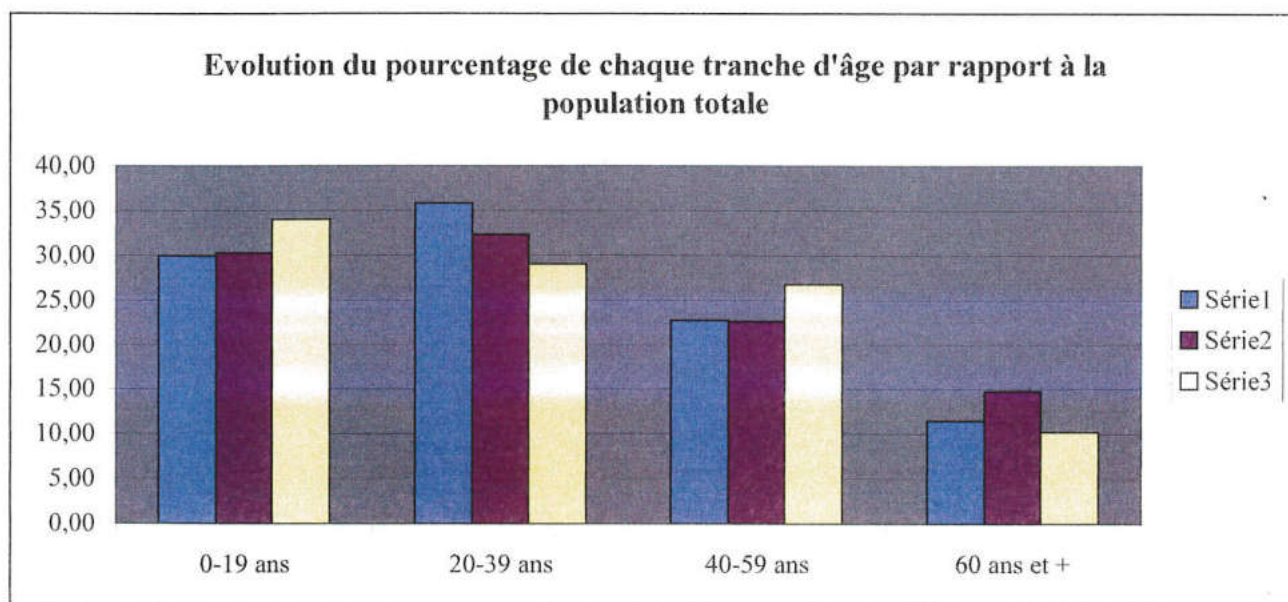
Données générales :

Structure de la population	2004
Population totale	756
Hommes	382
Femmes	374

Les tableaux présentés ci-après donnent la structure de la population par tranche d'âge, ainsi que leur évolution :

La Cabanasse	0-19 ans	%	20-39 ans	%	40-59 ans	%	60 ans et +	%
1990	173	30,0	207	35,8	131	22,7	66	11,5
1999	188	30,3	201	32,3	141	22,6	92	14,8
2004	257	34,0	219	29,0	203	26,8	77	10,2

1990  
1999  
2004



La structure de la population de la commune de LA CABANASSE reste jeune.

Alors que la répartition entre tranches d'âge était restée assez stable entre 1990 et 1999, la progression est plus nette entre 1999 et 2004. Les plus de 60 ans ont fortement diminués (10,2 % de la population en 2004 et 14,8 % en 1999). Les 20-39 ans continuent aussi à diminuer. Les moins de 19 ans ont augmentés et deviennent majoritaires (34 % de la population en 2004 – 30,3 % en 1999). Cette tranche revêt une importance particulière puisque cette population jeune est celle qui est en mesure de donner la structure de la population à venir. Cette tranche est susceptible d'avoir des enfants dans les années à venir, et donc par-là de conditionner dans une certaine mesure les besoins futurs en habitat et en équipements publics (scolaires, transports, etc.).

Les projections et prévisions effectuées quant à l'évolution de la population du département, doublées de la pression immobilière qui se fait sentir à l'heure actuelle en montagne, permettent d'envisager la poursuite de la croissance de la population de la commune de LA CABANASSE, à un rythme même plus important que ces dernières années où la carence en logements était importante.

### 3. Evolution des ménages :

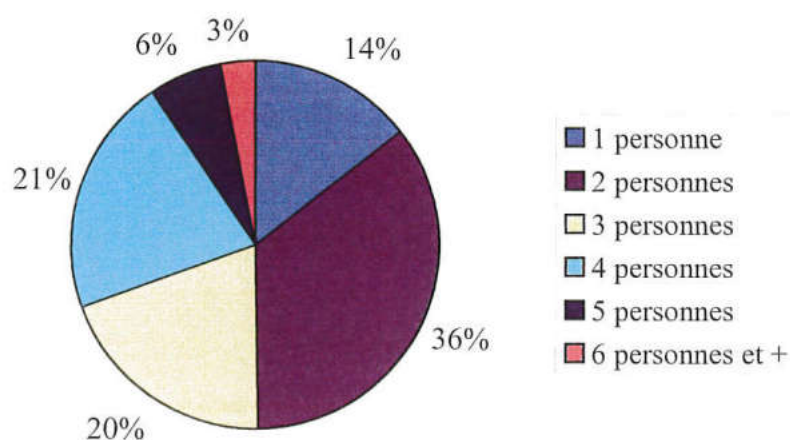
Les tableaux suivants présentent l'évolution des ménages ainsi que l'évolution de la taille des ménages :

		1982	1990	1999	2004
LA CABANASSE	Nbre de ménages	NC	215	223	277
	Taille moyenne des ménages	3,0	2,7	2,8	2,7
Pyrénées-Orientales	Nbre de ménages	125154	146016	169514	NC
	Taille moyenne des ménages	2,6	2,4	NC	NC

Evolution de la taille des ménages :

	1990		1999	
	1 personne	54	25,1 %	32
2 personnes	53	24,7 %	79	35,4 %
3 personnes	43	20,0 %	44	19,7 %
4 personnes	42	19,5 %	47	21,1 %
5 personnes	20	9,3 %	14	6,3 %
6 et plus	3	1,4 %	7	3,1 %

### Taille des ménages de la commune de LA CABANASSE



La structure familiale la plus importante est le foyer de deux personnes (35,4 % des ménages), foyer en augmentation car il ne représentait en 1990 que 24,7 % des ménages. Les ménages d'une seule personne sont cependant en progression puisqu'ils représentent 19,5 % des ménages en 2004.

La taille moyenne des ménages est assez stable, avec une moyenne autour de 2,8 / 2,7. Elle est assez élevée par rapport au reste du canton et même du département (2,4). Cette donnée confirme bien que le dynamisme de La Cabanasse est liée à la population installée et jeune.

#### 4. La situation des familles :

113 personnes perçoivent une allocation de la CAF (1997), ils représentent 19,5 % de la population. Les allocataires les plus nombreux sont des femmes (55,7 %) et la structure familiale la plus représentée est le couple sans enfant (35 %).

#### La composition des familles :

Les familles monoparentales sont au nombre de 23 qui se répartissent comme suit selon :

- le nombre d'enfants :

	nbre	%
sans enfant	12	52
avec enfants	11	48

Les familles couples sont au nombre de 25 et se répartissent comme suit :

- selon le nombre d'enfants de 0 à 24 ans :

	nbre	%
0 enfant	3	12
1 - 2 enfants	16	64
3 enfants et +	6	24

### Les bénéficiaires d'une aide au logement :

En 1998, ils étaient au nombre de 48, âgées entre 18 et 60 ans. La tranche la plus importante est les 25-39 ans, soit 58,3 % des bénéficiaires.

Parmi ces allocataires, 8 sont logés dans le parc public et 40 dans le parc privé.

### **5. SYNTHÈSE :**

A l'exception d'une baisse entre 1975 et 1982, la population de LA CABANASSE connaît une augmentation progressive depuis 1954.

Cette augmentation de population s'est ralentie entre 1982 et 1999 pour devenir exponentielle entre 1999 et 2004 avec une progression de 21,3 %.

Le taux de variation annuel entre 1990 et 1999 est de + 0,84 %, se répartissant de la manière suivante :

	+ 0,95 % dû au mouvement naturel
	et - 0,11 % dus au solde migratoire.

Ces données confirment le manque de logements et terrains de la commune de LA CABANASSE, l'attractivité de la commune étant aussi forte que celles des autres communes des hauts cantons.

La commune de LA CABANASSE recense une population stable et jeune puisque les moins de 39 ans représentent 63 % de la population en 2004. Les plus de 60 ans ne sont que 10,2 %.

Ces chiffres permettent de confirmer les caractéristiques de la population pour les années à venir dans la mesure où notamment la tranche des 20-39 ans est susceptible d'avoir des enfants et, en combinaison avec un déblocage du foncier, de conditionner dans une mesure certaine les besoins futurs en habitat et en équipements publics.

Par ailleurs, la population de LA CABANASSE compte 277 ménages en 2004 dont la taille, à l'inverse du département et des hauts cantons, est stable avec des familles de 2 enfants et plus (30,6 % des ménages en 1999).

## II - Diagnostic et prévisions économiques de la commune de LA CABANASSE :

### 1. Les différentes activités économiques exercées :

#### Fonction commerciale :

21 inscrits au répertoire de la CCI en 96.

L'équipement commercial permet d'assurer les besoins de base :

Boulangerie – pâtisserie, boucherie – charcuterie

Epicerie, tabac-presse, cafés, restaurants

Garage, vente de combustibles

Magasin de sport, vente de boissons

Dentiste.

#### Les services :

mairie - poste - gare SNCF

taxis - garage

Office National des Forêts

tennis - terrain de jeux – boulodrome - terrain de football

école primaire (regroupement pédagogique avec Saint-Pierre-dels-Forcats – 4 classes à La Cabanasse)

crèche parentale fonctionnant en halte garderie l'été

salle des fêtes - salle associative - point lecture - culte catholique

base de déneigement de la DDE.

distributeur bancaire.

#### Hors de la commune :

DDE (à Font-Romeu)

Trésorerie à Mont-Louis

Banques à Font-Romeu, permanence à Mont-Louis.

Les démarches administratives supposent un déplacement à Prades ou Perpignan.

L'enseignement secondaire dépend de Font-Romeu pour le collège et le lycée.

#### Fonction artisanale :

16 artisans sont inscrits au répertoire des Métiers en 98. Ce nombre est en augmentation puisqu'il était de 15 artisans en 96 et 97.

Les différents métiers sont représentés dans la commune mais le bâtiment est majoritaire avec 7 activités.

## 2. La Cabanasse n'est plus une commune agricole :

Aucune entreprise n'est inscrite au registre de la CA. Il faut cependant noter la présence de la division Cerdagne – Capcir de l'Office National des Forêts, installée dans la sécherie domaniale.

La commune ne possède pas de forêt (20 ha de bois classé). Tout au plus, il reste 20 ha de prairies exploités par des agriculteurs extérieurs à La Cabanasse.

## 3. La Cabanasse n'est pas principalement touristique :

A la différence de la majorité des communes du canton, le tourisme n'est pas l'activité principale de la commune. Les lits locatifs sont cependant importants et représentent 5 activités professionnelles sur la commune.

### *Ski alpin :*

La Cabanasse ne possède pas de station de ski mais se situe à 3 km de l'Espace du Cambre d'Aze, ce qui a forcément une incidence sur le tourisme du village mais également sur les migrations alternances domicile / travail.

### *Randonnée pédestre :*

La randonnée pédestre et le VTT sont gérés par la Communauté de Communes Capcir Haut Conflent. Il existe pour cela des sentiers balisés selon la norme du Schéma Départemental de la Randonnée. Ces sentiers pédestres et VTT sont répertoriés par un topo-guide. 4 sentiers balisés sont proposés au départ de La Cabanasse.

Le GR10 et les Balcons de la Têt, itinéraire de refuges en refuges, passent également à La Cabanasse.

Ces activités sont complétées par les installations avoisinantes : piscine, patinoire, bowling, ski de fond, dancing, cinéma... dans un rayon de 10 km autour du village.

### *Curiosités :*

Il est à noter le hameau des Moulins avec son moulin du XVII<sup>ème</sup> siècle, la sécherie domaniale et évidemment le Train Jaune dont la gare de La Cabanasse est l'une des gares les plus utilisées de la ligne. A proximité, il ne faut pas oublier Mont-Louis et ses remparts qui font partie intégrante du développement de La Cabanasse.

### *L'hébergement touristique :*

- 2 hôtels (137 chambres),
- location de meublés avec service hôtelier (15 appartements),
- un centre de vacances (150 lits),
- une maison familiale (200 lits),
- et 81 gîtes ruraux et meublés (162 chambres).

Au total, 1120 lits touristiques, ce qui est important pour une commune n'ayant pas comme vocation principale le tourisme, Formiguères compte par exemple 1300 lits touristiques. La Cabanasse n'est donc pas un village à oublier dans la politique touristique du secteur car, même si le village ne propose pas d'activités touristiques, il loge les vacanciers qui vont s'occuper ailleurs...

#### 4. SYNTHÈSE :

LA CABANASSE est une commune ayant une activité essentiellement commerciale et artisanale. C'est également une commune avec une fonction résidentielle importante, en diminution cependant ces dernières années suite à la consommation de l'espace vacant.

La commune de LA CABANASSE ne revêt plus un caractère agricole et ce secteur représente une activité économique négligeable. Moins de 6 % du territoire sont exploités en agriculture, et la forêt ne couvre pas une superficie communale plus importante. La préservation des zones de pâturage est cependant primordiale pour assurer un développement durable de la commune.

La commune de LA CABANASSE connaît également une activité touristique en raison de sa position centrale entre la Cerdagne, le Capcir et le Haut Conflent. A proximité de l'Espace Cambre d'Aze et de la cité de Mont-Louis, la commune se veut complémentaire dans l'accueil touristique.

### III - Diagnostic de la situation de l'habitat dans la commune de LA CABANASSE :

#### 1. Le parc de logements de La Cabanasse :

Evolution du parc :

	1975	1982	1990	1999	2004
Parc de logements	287	365	510	504	551
Taux d'évolution	+ 27,2 %		+ 39,7 %	- 1,2 %	+9,3 %

Source : INSEE.

1986		1996		1986		1996	
maisons	classe	maisons	classe	appartements	classe	appartements	classe
234	5/5M/6	281	5/5M/6	157	5/5M/6	177	5/5M/6

Source : cadastre.

Les logements en 2004 :

Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Nombre total de logements	Logements HLM	Rés. principales tout confort
277	244	30	551	35	275
50,3 %	44,3 %	5,4 %	100 %	15,7 % rés. I	99,3 % rés. I

Source : INSEE.

En 1999, la vacance est assez importante par rapport au reste du canton (9,9 % contre 4,8 %). La situation se corrige depuis avec 5,4 % de vacants en 2004. *Voir le paragraphe 5 de synthèse pour la situation actuelle (2006).*

Une autre caractéristique de La Cabanasse est le faible pourcentage de résidences secondaires, pourcentage qui ne cesse de diminuer (45,8 % en 1999 contre 44,3 % en 2004), alors qu'il est de 78,8 % sur le canton. **Cette donnée confirme que La Cabanasse n'a pas comme vocation principale le tourisme et que la municipalité veille à l'installation d'habitants permanents.**

Age du parc en 1990 et 1999 :

	1990		1999	
Avant 1949	100	19,6 %	63	12,5 %
1949 / 1974	208	40,8 %	179	35,5 %
1975 / 1981	96	18,8 %	151	30,0 %
1982 / 1989	106	20,8 %	61	12,1 %
1990 et après	/	/	50	9,9 %

Source : INSEE.

Les logements d'avant 1948 sont peu nombreux mais le parc reste assez ancien. 78 % des constructions datent d'avant 1982. Moins de 10 % des maisons sont construites après 1990, ce qui confirme le manque de terrains constructibles, malgré la demande.

La création de lotissements explique également la situation puisque, après la création de 3 lots en 1988, 31 lots en 1989, et 6 lots en 1992, on ne compte plus de lotissement jusqu'en 1999 (20 lots aux Artigues).

## 2. La structure du parc de résidences principales :

Type des résidences principales :

	1999		2004	
Maison individuelle	136	61,0 %	184	66,4 %
Logement dans un immeuble collectif	80	35,9 %	93	33,2 %
autre	7	3,1 %	0	0 %

Source : INSEE.

Nombre de pièces en 1990 :

	1990		1999	
T1	16	7,4 %	5	2,2 %
T2	10	4,7 %	7	3,1 %
T3	36	16,7 %	35	15,7 %
T4	87	40,5 %	77	34,5 %
T5 et plus	66	30,7 %	99	44,4 %

Source : INSEE.

L'habitat individuel est en forte augmentation car, en 1990, il représentait 50,2 % des résidences principales contre 61 % en 1999 puis 66,4 % en 2004. Il s'agit pour la plupart de maisons de grande taille : près de 80 % ont plus de quatre pièces. Le nombre moyen de pièces passe de 4,4 à 406 entre 1999 et 2004.

La taille des logements permanents a tendance à augmenter puisque les T5 et plus représentent 44,4 % des résidences contre 30,7 % en 1990. A l'inverse, les studios ne

représentent plus que 2,2 % des logements contre plus de 7 % en 1990. Cette situation est, là encore, différente du reste du canton (31 % de T5). La présence de l'Armée, qui compte beaucoup de familles nombreuses, a une incidence importante sur ce constat.

Statut d'occupation des résidences principales :

	1999		2004	
Propriétaire	99	44,4 %	120	43,3 %
Locataire	116	52,0 %	151	54,5 %
Logé gratuitement	8	3,6 %	6	2,2 %

Source : INSEE.

A la différence des communes voisines, propriétaire occupant n'est pas le statut le plus courant. 15,7 % des résidences principales appartiennent à l'office départemental d'HLM. La commune compte 54,5 % de locataires, chiffre important en comparaison avec les communes voisines. Cette situation est liée à la présence à Mont-Louis du CNEC qui nécessite de nombreux logements locatifs, ce qui a incité des privés et même des professionnels à mettre en location des maisons existantes ou nouvelles. Notons par exemple la création du lotissement les Artigues qui regroupe 20 maisons louées à l'année.

### 3. La capacité en logement social de La Cabanasse :

Le parc HLM de LA CABANASSE est le plus important du canton de Mont-Louis, avec la cité de la Têt comprenant 20 maisons individuelles et la cité des douanes, bâtiment collectif de 15 logements.

La Résidence des Neiges et le lotissement l'Artigue (locatif privé) font l'objet d'une convention avec l'armée. L'attribution de ces logements sociaux est déterminée par l'armée, qui définit ses propres critères.

Un autre projet de logements locatifs publics est en cours. Il se situera à proximité de Mont-Louis et comportera plus de 20 logements.

### 4. L'activité de la construction sur le territoire de la commune :

La moyenne de logements autorisés est de 14 par an :

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	MOYENNE
Logements autorisés	6	9	20	23	28	2	9	13,9
Logements commencés	3	7	8	23	28	2	9	11,4
Logements terminés	1	9	5	23	8	2	4	7,5

Le développement de la construction sur LA CABANASSE est en diminution, avec une nette baisse depuis 2001. Les terrains disponibles pour la construction se font en effet rares.

## 5. SYNTHÈSE :

La structure de l'habitat tout comme son utilisation est bien différente à La Cabanasse, en comparaison avec le reste de la Cerdagne et du Capcir. Cette différence de situation se retrouve dans presque toutes les caractéristiques de l'habitat communal.

Selon l'INSEE, entre 1990 et 1999, la commune voit le nombre de ses logements vacants augmenter, représentant près de 10 % de son parc de logement. Cependant, une analyse plus fine auprès des services fiscaux démontre que, en 2006, on peut compter 32 logements vacants (*voir liste en annexe*). La municipalité a repris la liste de ces vacants et, en réalité, il y a réellement 12 logements non occupés, et encore, sur ces 12 logements :

- 1 est le garage communal,
- 1 est la mairie,
- 4 viennent d'être rachetés (1 pour résidence secondaire, 2 pour résidence permanente, 1 pour location),
- 2 sont en réfection (en vue de location),
- 1 est en location à la saison,
- 1 est en vente
- 2 sont à louer.

Il s'avère donc que la commune compte 3 logements vacants. La municipalité va faire le nécessaire auprès des services fiscaux pour régulariser la situation. Ainsi, la commune dispose d'une faible possibilité de réhabilitation de logements existants dans les agglomérations.

La commune compte un fort taux de résidence principale, plus de 50 % du parc, alors que la moyenne des hauts cantons se rapproche des 20 %. La fonction résidentielle de LA CABANASSE est évidente.

L'activité de la construction est en nette diminution ces dernières années, les terrains à la vente se font rares. Il est donc nécessaire de mener une politique sur la réhabilitation du vacant tout en ouvrant de nouveaux terrains à l'urbanisation. Ceci est nécessaire pour corriger le solde migratoire de LA CABANASSE, seul solde négatif sur les hauts cantons.

Malgré un besoin urgent de terrains pour permettre l'installation de nouvelles familles sur la commune, LA CABANASSE accueille déjà une population locative importante (54 % de locataires), grâce à ses HLM et à sa politique d'installation à l'année. La stratégie doit donc s'orienter vers l'installation de ménages dans de l'accession à la propriété avec l'ouverture de programmes de vente à prix modéré. Les demandes enregistrées à la mairie concernent d'ailleurs essentiellement l'accession à la propriété. Plus de 30 couples recherchent chaque année un terrain ou une maison à acheter. La municipalité lance donc un premier lotissement avec accession à la propriété sur le Nord de la parcelle 297, nouvellement acquise.

## IV - L'Emploi :

### 1. La population active et le chômage :

1999	2004
283 actifs	376

En augmentation en nombre, elle représente 49,7 % de la population totale en 2004 contre 45,5 % en 1999.

#### Etude de la population active en 2004 :

Population totale	Population active		Population ayant un emploi / population totale		travaillant dans la com. hors de la com.		demandeur d'emploi / population active	
756	376	49,7 %	335	44,3 %	37 %	63 %	41	10,9 %

Source : INSEE.

Le nombre d'actifs sur la commune est assez important puisqu'il couvre près de 50 % de la population totale.

Le nombre de chômeurs diminue après une augmentation entre 1990 et 1999 : de 9,6 % de la population active en 1990, il est passé à 11,3 % en 1999 pour redescendre à 10,9 % en 2004. Le taux de chômage demeure toutefois bien inférieur au taux de chômage départemental qui est de 23,44 %.

Bien que 17 artisans et 21 activités commerciales soient recensés sur la commune en 1996, il ne faut pas oublier la fonction touristique de la commune avec 2 hôtels, un centre de vacances, une maison familiale et une location de meublés avec service hôtelier. On ne compte par contre plus d'agriculteurs inscrits au répertoire de la Chambre d'Agriculture.

### 2. La localisation du travail par rapport au domicile :

La commune est dépendante, vis-à-vis de l'emploi, puisque 63 % de la population ayant un emploi travaille à l'extérieur et notamment à Mont-Louis. Toutefois, 51 personnes viennent aussi de l'extérieur pour travailler sur La Cabanasse.

## 3. SYNTHÈSE :

La population active représente près de 50 % de la population de la commune de LA CABANASSE.

Le chômage représente 10,9 % de la population active. Il est en diminution depuis 1999.

Concernant la localisation du travail par rapport au domicile, 63 % des actifs habitants à LA CABANASSE travaillent à l'extérieur de la commune, notamment à Mont-Louis (CNEC). Cette situation est expliquée par la fonction résidentielle de LA CABANASSE et le fort taux de logements locatifs de la commune.

Malgré cela, l'activité de LA CABANASSE (artisanat, commerces) est également conséquente à l'échelle du territoire.

## V - Les Equipements d'infrastructure et de Superstructure :

### 1. Les équipements d'infrastructure :

Pour tout ce chapitre, se reporter aux annexes sanitaires.

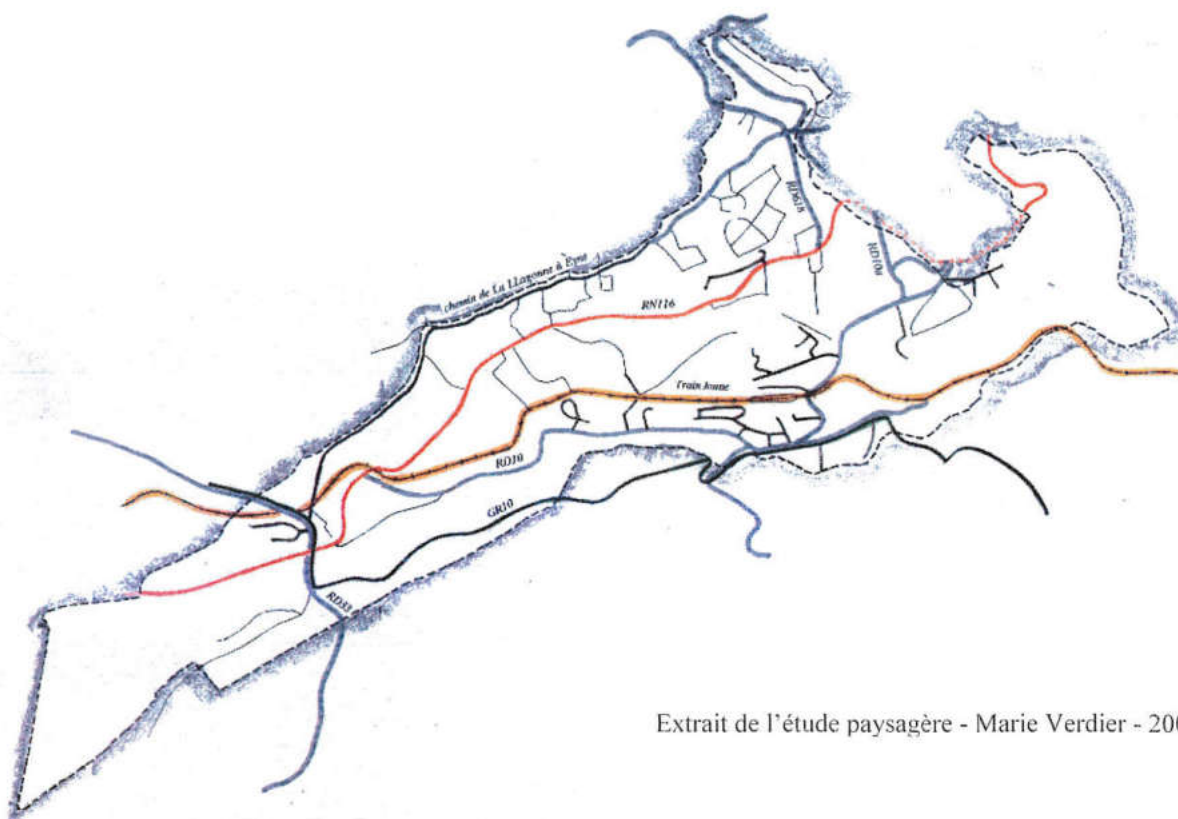
#### a) Les équipements d'infrastructure routiers :

La commune est traversée par de nombreux axes routiers :

- la route nationale 116 traverse dans le sens Est-Ouest le territoire communal, sans pour cela passer dans le bourg principal. La RN 116 franchit cependant le hameau de la Perche.
- la route départementale 10 permet de desservir le village, mais également Saint-Pierre-dels-Forcats et Planès.
- la route départementale 618 relie la RN 116 au Capcir puis à l'Aude. L'embranchement de ces deux routes se situe sur LA CABANASSE.

La commune est également traversée par la voie ferrée du Train Jaune. La gare de Mont-Louis / La Cabanasse est d'ailleurs une des gares les plus fréquentées de la ligne avec plus de 200 000 voyageurs par an.

LA CABANASSE est donc coupé par de nombreuses voies de circulation, ferroviaire et routières. Ces accès sont un avantage, pour le développement de la commune, mais c'est aussi des contraintes à prendre en compte pour la création d'une nouvelle urbanisation.



Extrait de l'étude paysagère - Marie Verdier - 2000

b) Les équipements d'infrastructure d'alimentation en eau potable :

La gestion est intercommunale (Syndicat Intercommunal du Cambre d'Aze). La commune est alimentée par 4 sources, Clots de Rhodes et Source des Canons, qui ne se situent pas sur le territoire communal (commune de Saint-Pierre-dels-Forcats). Les sources du Clots de Rhodes sont homologuées, celle des Canons est en cours.

Le réseau essuie de nombreuses pertes et des contaminations ponctuelles, ce qui a poussé le Syndicat Intercommunal du Cambre d'Aze a réalisé un schéma directeur d'alimentation en eau potable (GAEA). La première phase de ce schéma est réalisée. Elle met en évidence les fuites sur les réseaux et la nécessité de mettre en place un système de désinfection. Les fuites étant très importantes (70 %), la commune n'a aucun problème de capacité d'alimentation. La phase suivante du schéma doit cependant prévoir les travaux nécessaires pour réduire les fuites.

c) Les équipements d'infrastructure d'assainissement :

La commune est reliée à une station intercommunale qui reçoit les effluents de La Cabanasse, Mont-Louis et Saint-Pierre-dels-Forcats. La station est gérée par le Syndicat Intercommunal du Cambre d'Aze, elle est de type boues activées et a été réalisée en 1974, d'une capacité de 4000 équivalents/habitants.

En période de pointe, la station ne peut absorber les déchets rejetés (5100 équivalents/habitants calculés en septembre 2003). Les performances sont insuffisantes, la station vétuste, ce qui a incité le Syndicat a lancé une étude diagnostic en vue de régler au plus vite le problème d'assainissement.

Cette étude a permis de programmer la réhabilitation et l'extension de la station d'épuration, ce qui permet de régler les problèmes de capacité et de qualité. Les travaux ont été terminés en décembre 2006.

d) Les équipements d'infrastructure d'eaux pluviales :

La rivière Le Jardo, qui traverse le village, est l'exutoire des eaux pluviales du village. Les eaux de ruissellement s'écoulent selon les pentes naturelles et convergent directement ou par des réseaux de collecte souterrains vers la rivière.

Les réseaux d'assainissement pluvial de LA CABANASSE ne sont pas spécialement développés, ceci grâce à la topographie du secteur qui permet une évacuation naturelle. Tous les lotissements récents sont cependant équipés de canalisations ou de fossés assurant l'évacuation de leurs propres eaux de ruissellement.

e) L'équipement d'infrastructure de collecte d'ordures ménagères :

Depuis le 15 octobre 2005, c'est la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent qui a la compétence Elimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés. Elle réalise en direct le ramassage. Ramassage journalier toute l'année.

Pour le traitement, elle travaille avec le SYDETOM 66. Les déchets sont stockés dans une station de transit située à Bolquère, avant une expédition vers l'unité de traitement et de valorisation énergétique de Calce.

La Communauté de Communes s'occupe également de la valorisation avec un tri sélectif mis en place sur la commune de LA CABANASSE et une déchèterie à Bolquère (convention de prestation de service pour le Haut Conflent).

## 2. Les équipements de superstructure :

### a) Les services publics :

La mairie est ouverte du lundi au vendredi. Elle se situe dans le bourg principal.

La commune dispose également d'une poste, d'une gare SNCF, de l'antenne Cerdagne-Capcir de l'ONF, de l'annexe technique de la DDE de Font-Romeu, d'un cimetière, d'une église avec service dominical, ainsi que d'un garage communal.

Le centre de secours et la gendarmerie sont situés à Mont-Louis.

### b) Les équipements de superstructure en matière d'enseignement :

Les enfants du primaire dépendant du regroupement pédagogique du St-Pierre-dels-Forcats -La Cabanasse, qui rassemble les écoles des deux villages. A La Cabanasse, il y a quatre classes, deux à St-Pierre. Un ramassage scolaire dessert les écoles, une cantine est installée à La Cabanasse.

Pour le secondaire, les enfants sont pris en charge au collège et lycée de Font-Romeu. L'université la plus proche est à Perpignan ou Font-Romeu (UFR-Staps).

Il y a également sur La Cabanasse une crèche et une halte-garderie, gérées par le Syndicat Intercommunal de Mont-Louis.

### c) Les équipements en matière de santé et d'action sociale :

Le médecin le plus proche est installé à Mont-Louis où l'on trouve également une pharmacie et une infirmière.

Pour des visites plus spécialisées, il faut se rendre :

- à Font-Romeu pour l'oculiste, le psychologue, le podologue, le pédiatre ;
- à Mont-Louis ou aux Angles pour le kinésithérapeute et le dentiste ;
- à Err pour la radiologie, le cardiologue ;
- à Puigcerda pour les accouchements ou les urgences.

La plupart des patients se rendent ensuite à la clinique ou l'hôpital de Prades ou directement à l'hôpital de Perpignan.

Il y a également deux maisons de retraite sur les hauts cantons, l'une à Err, l'autre à Ur.

d) Les équipements de superstructure sportifs et de loisirs, culturels et socioculturels :

Nous pouvons trouver sur la commune des sentiers balisés de randonnées et de VTT (départ).

Pour les autres activités, il faut se rendre, pour le plus près, à St-Pierre-dels-Forcats (2 km : équitation, ski alpin) ou à Font-Romeu (piscine, patinoire, cinéma, bowling).

Dans un rayon de 10 km, les possibilités sont multiples, notamment pour les activités sportives : escalade, tir à l'arc, parapente, vol à voile, etc.

Pour les activités culturelles, le choix est beaucoup plus limité (salle de lecture sur place, cinéma à Font-Romeu, vidéo-club à Mont-Louis). Les spectacles les plus proches (concerts, théâtre) sont à Perpignan. Le musée le plus limitrophe est à Eyne (10 km).

### **3. SYNTHÈSE :**

La commune de LA CABANASSE est très bien desservie par les infrastructures routières et ferroviaires. La commune, comme les hauts cantons, est cependant éloignée des services médicaux spécialisés ou des centres culturels.

La gestion des équipements en eau potable et en assainissement se fait au niveau intercommunal, avec les communes de St-Pierre-dels-Forcats et Mont-Louis. Bien qu'il soit important d'améliorer les réseaux, la quantité d'eau est importante et la qualité correcte. L'unité de traitement est ancienne mais en cours d'amélioration (sécurité, rendement).

Les eaux pluviales ne posent pas de problème, elles sont évacuées par des réseaux particuliers ou de façon naturelle grâce à la topographie.

La gestion de la collecte des ordures ménagères et divers déchets est gérée de façon intercommunale.

Concernant les équipements de superstructure, LA CABANASSE dispose de tous les services essentiels (mairie, poste, cimetière). La commune est donc peu dépendante des communes voisines.

## **2. LES BESOINS REPERTORIES SUR LA COMMUNE DE LA CABANASSE :**

### **I - Les besoins en matière de développement économique :**

Une caractéristique de LA CABANASSE : sa qualité de vie avec un air pur, du calme ... La municipalité tient à conserver ces atouts en privilégiant les installations (résidentielles et économiques) individuelles et intégrées.

#### **Artisanat :**

Selon un protocole d'accord sur les zones artisanales, signé entre toutes les communes de la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent, la municipalité peut créer une zone artisanale, complémentaire de celle de Formiguères. La commune enregistre, en effet, des demandes d'installation en matière artisanale :

- bâtiment administratif et technique pour la DIR (DDE) : 2000 m<sup>2</sup> de SHOB 5000 m<sup>2</sup> de terrain ;
- bâtiment pour le SDIS (rassemblement des pompiers de Mont-Louis et Bolquère) : 500 m<sup>2</sup> de SHOB - 1000 m<sup>2</sup> de terrain ;
- bâtiment pour les transports Bonnet : 600 m<sup>2</sup> de SHOB - 2000 m<sup>2</sup> de terrain ;
- bâtiment pour la brasserie Milles : 2000 m<sup>2</sup> de SHOB - 6000 m<sup>2</sup> de terrain ;
- bâtiment pour la création d'un centre de tri Cerdagne – Capcir : 700 m<sup>2</sup> de SHOB - 1000 m<sup>2</sup> de terrain.

LA CABANASSE veut permettre l'installation et la consolidation de l'artisanat communal. La commune loge déjà de nombreux artisans (18 pour 622 habitants). Elle souhaite continuer dans ce sens en favorisant l'installation de structures « propres », sans dépôt extérieur : brasserie, services informatiques, etc.

Le souhait de la commune est une bonne intégration de la zone dans le paysage. La Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent doit avoir prochainement la compétence Ateliers Relais (délibération du 11 avril 2006), ce qui permettrait une maîtrise d'ouvrage publique et d'ensemble. La Communauté de Communes va également avoir la compétence zones artisanales. Devant la nécessité de créer une zone en Haut Conflent, mais également pour garantir une logique d'intégration et de coordination entre les communes, la Communauté de Communes va réaliser une étude sur l'ensemble du Haut Conflent pour localiser au mieux cette future zone. Cette zone sera ultérieurement intégrée dans le PLU de la commune concernée.

#### **Tourisme :**

Là encore, le maintien de la qualité de vie des habitants est une priorité. Le tourisme de masse n'est donc absolument pas un objectif. LA CABANASSE se veut complémentaire des communes voisines. Un projet de valorisation de ses atouts est en réflexion : apporter de la valeur ajoutée à la gare du Train Jaune et de la sécherie domaniale. Pour ce faire, il est prévu de réaliser un cheminement piéton entre la gare et le village. Cet itinéraire passera dans la sécherie domaniale où pourra être créé un produit autour du bois et de l'environnement.

#### **Agriculture :**

Ce secteur est inexistant à LA CABANASSE. Le seul aspect à conserver est le maintien du paysage obtenu par l'entretien des parcelles. Les zones exploitées sont donc à préserver.

**En conclusion**, d'une manière générale, la commune veut permettre le développement de l'habitat et des activités économiques.

## **II - Les besoins en matière d'aménagement de l'espace :**

En matière d'aménagement de l'espace, la commune doit répondre à 4 besoins essentiels :

- créer des espaces publics paysagers, lieux d'échanges et de vie ;
- créer des voies piétonnières permettant de relier les différents pôles de la commune en assurant une plus grande convivialité et en garantissant également une plus grande sécurité des déplacements ;
- centraliser les services, les identifier pour une meilleure efficacité et complémentarité ;
- recréer une nouvelle dynamique au centre ancien du village en le « réinvestissant » et en poursuivant les opérations de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain par des opérations de rénovation.

La population nouvelle qui choisit de venir s'installer sur le territoire de la commune de LA CABANASSE est une population cherchant un cadre de vie rural, donc convivial.

Cette population nouvelle a besoin de retrouver des lieux communs, des lieux d'échanges. Elle n'aspire pas à vivre dans des lotissements sans vie, isolés du reste de l'agglomération.

Par ailleurs, cette nouvelle population, tout comme les habitants originaires du village, sont très attachés au pôle d'échange convivial que représente le centre ancien du village, et la « relation » plus particulière et plus personnalisée que permettent ce type de commune, telle que celle de LA CABANASSE.

Ainsi, apparaît la nécessité de poursuivre les opérations de préservation, de mise en valeur et de restauration du patrimoine architectural et urbain, des vieilles bâtisses du village.

En effet, ces opérations permettent également de réinvestir le centre du village et ainsi le redynamiser.

## **III - Les besoins en matière d'environnement :**

En matière d'environnement, le diagnostic et l'étude paysagère de la commune de LA CABANASSE mettent en exergue deux types de besoins :

- La commune de LA CABANASSE n'est plus agricole mais conserve un paysage typique de prairie de fauche avec des haies végétales. Il convient de conserver cette caractéristique en préservant les terres nécessaires aux pâturages, c'est-à-dire également et par voie de conséquence en limitant l'extension de l'urbanisation.
- Dans le même esprit de développement durable de la commune de LA CABANASSE, il apparaît nécessaire de conserver à la commune sa structure paysagère.

Il est donc important de limiter l'urbanisation nouvelle à la réponse des besoins en la matière, et d'interdire la construction des espaces caractéristiques situés entre La Cabanasse et La Perche, entre La Cabanasse et Mont-Louis ainsi que sur les crêtes au Nord de la commune.

Le traitement du vacant en cœur de village devra être pris en compte dans la création de nouvelles zones constructibles.

#### **IV - Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat :**

Selon la même philosophie que précédemment, la commune souhaite répondre aux nombreuses demandes d'installation qu'elle enregistre, mais tout en préservant l'architecture et le style de LA CABANASSE. L'habitat mixte est privilégié.

La population de LA CABANASSE a augmenté de 10 % ces dix dernières années. Elle a ainsi dû intégrer 50 nouveaux habitants. Cette nouvelle population réside dans les nouveaux lotissements intégrés dans le village.

La demande de logements locatifs privés ou sociaux est forte dans la commune de LA CABANASSE. Aujourd'hui plus de 50 demandes sont enregistrées par les services tant en matière de résidences privatives individuelles qu'en matière de logements locatifs à l'année.

L'accroissement de la population engendrant par voie de conséquence une demande croissante des habitants actuels et futurs et ne pouvant pas compter sur des disponibilités foncières, inexistantes, la progression de l'habitat devra se faire par la délimitation de zones nouvelles. Pour ce faire, un secteur unique est privilégié : la zone 2AUa. Ce secteur sera une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les contraintes précises de l'étude paysagère, annexée à la présente.

La municipalité entend répondre aux besoins d'accession à la propriété en imposant à chaque constructeur un pourcentage réservé à cela.

Le projet municipal est de faire vivre la commune grâce à la mise en oeuvre de plusieurs actions : resserrer le prix du foncier sur la commune, poursuivre la politique de logements locatifs, développer l'accession à la propriété, restructurer les cœurs de villages, tout en laissant cours à l'initiative privée. Le droit de préemption urbain va aider la commune dans ce sens.

#### **V - Les besoins en matière de transports :**

En matière de transports, des expériences ont été organisées sur le canton pour développer le transport collectif. Par manque de clients, les initiatives n'ont pas duré.

Un nouveau travail est en cours avec le lancement d'une étude pour la réalisation d'un transport collectif à la demande. Le projet est porté par le Pays Terres Romanes en Pays Catalan.

## **VI - Les besoins en matière d'équipements et de services :**

La commune possède déjà tous les services nécessaires à la population. Les actions de la municipalité doivent cependant porter sur le maintien des commerces ainsi que sur la mise en place du transport collectif à la demande.

Le stationnement au centre du village est, par contre, un réel problème notamment pendant les périodes touristiques et les heures d'ouverture des commerces. Le centre-ville est traversé par la route départementale 10 qui supporte un trafic relativement important vers le Cambre d'Aze et des rues étroites se prêtant peu au stationnement.

Pour corriger cela, la municipalité a fait réaliser un plan d'aménagement global du village (cf. annexe) qui prévoit une restructuration du centre du village. Une première action dans ce sens a été engagée avec la mise en place d'un sens unique dans la rue principale, ce qui limite les risques et fluidifie la circulation. Afin de diminuer les risques et donc les accidents, la commune doit poursuivre dans ce sens, dans la limite de ses compétences, en marquant les entrées en agglomération, limitant les alignements, réduisant la largeur des voiries, aménageant le village pour les piétons. Ces actions sont prévues dans le cadre du plan d'aménagement global du village.

D'autres projets sont programmés dans le plan d'aménagement global du village :

- création d'espaces publics (zone UD) avec parking à proximité du centre ville.
- déplacement de la mairie et des services publics (poste) dans l'école actuelle.

Ces différentes actions devraient permettre de résoudre le problème de stationnement et d'accentuer le caractère attractif de ce secteur où se trouvent les principaux services et commerces de détail.

**Chapitre ٧٧**  
**L'analyse de l'état initial de**  
**l'Environnement**

## I - L'analyse de l'état initial de l'environnement :

*L'étude paysagère (en annexe) fait également le point sur la situation qualitative de La Cabanasse.*

### 1. La climatologie :

Nous sommes en présence d'un climat montagnard rude (climat continental de transition avec influence méditerranéenne) où les précipitations sont relativement faibles (700 mm) et l'ensoleillement important (3000 heures par an).

Les précipitations ont souvent lieu sous forme d'orages durant l'été et sous forme de neige en hiver. De ce fait, la saison de végétation n'excède pas 5 à 6 mois.

Les vents dominants sont du secteur Nord (La Tramontane).

### 2. Le relief :

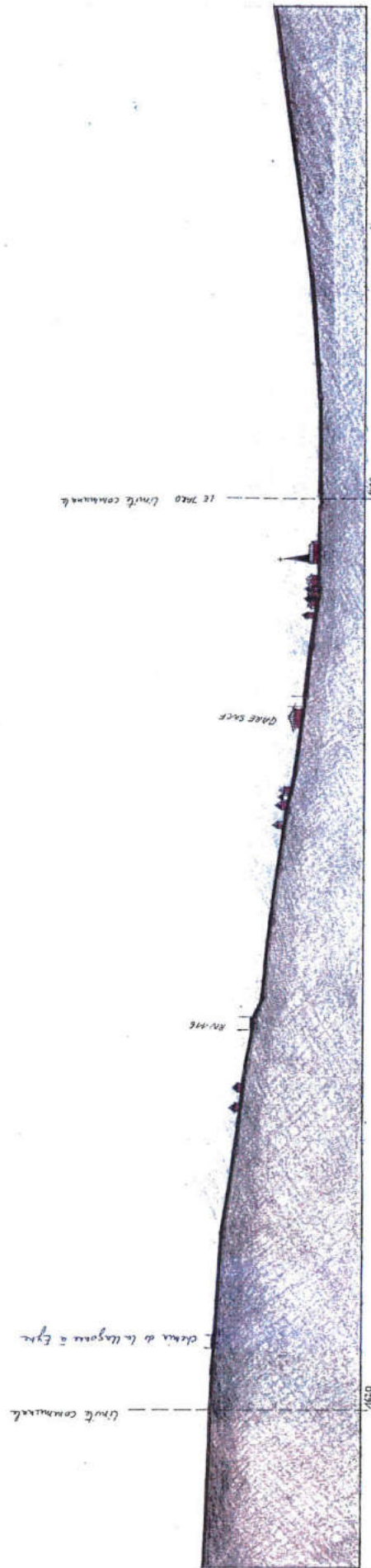
La Cabanasse se développe en longueur selon une orientation NE/SO et le relief se développe perpendiculairement à cette orientation selon une exposition dominante vers le SE. Le relief est relativement doux, sauf sur l'extrême pointe SE de la commune où il se termine par un ravin inaccessible :

- La partie Est de la commune est la moins élevée (1400 mètres), il s'agit de la fin de la vallée de la Têt.

- A l'Ouest, la commune est limitée par le col de la Perche, point culminant de la commune qui marque l'entrée de la Cerdagne. On bascule alors dans le bassin versant du Sègre.



Le relief est relativement doux au niveau de La Cabanasse. Le village paraît s'enfoncer dans le trou formé par le début de la vallée de la Têt qui entame subitement sa descente vers la plaine du Roussillon.

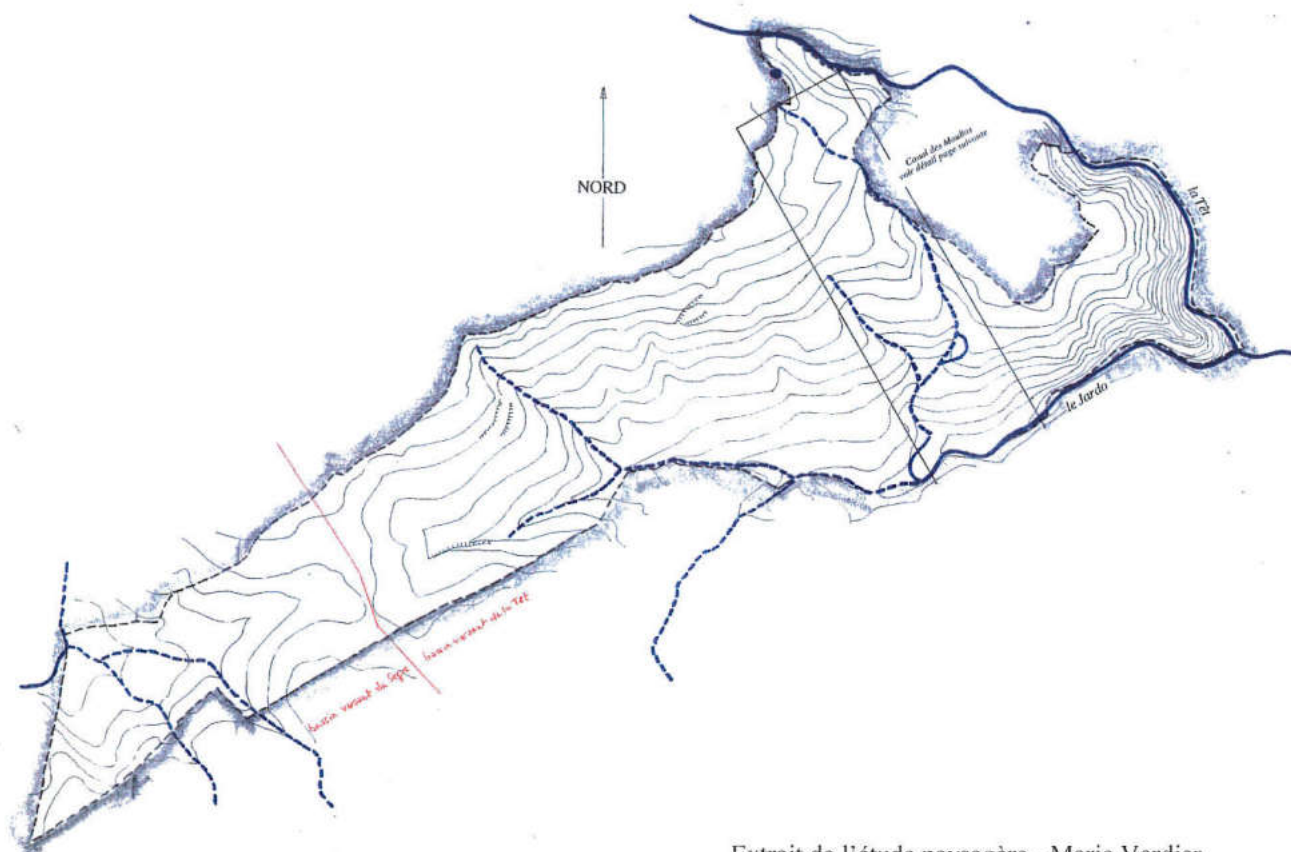


### 3. Le Réseau hydrographique :

Deux cours d'eau dessinent les limites de la commune : la Têt à l'Est qui entoure aussi le territoire de Mont-Louis, et le Jardo au Sud, petit affluent de la Têt.

Trois fossés alimentent le Jardo et à l'Ouest de la commune il y a également deux fossés qui se jettent dans le ruisseau de Bolquère.

Un canal dérivé de la Têt alimente le hameau des Moulins.

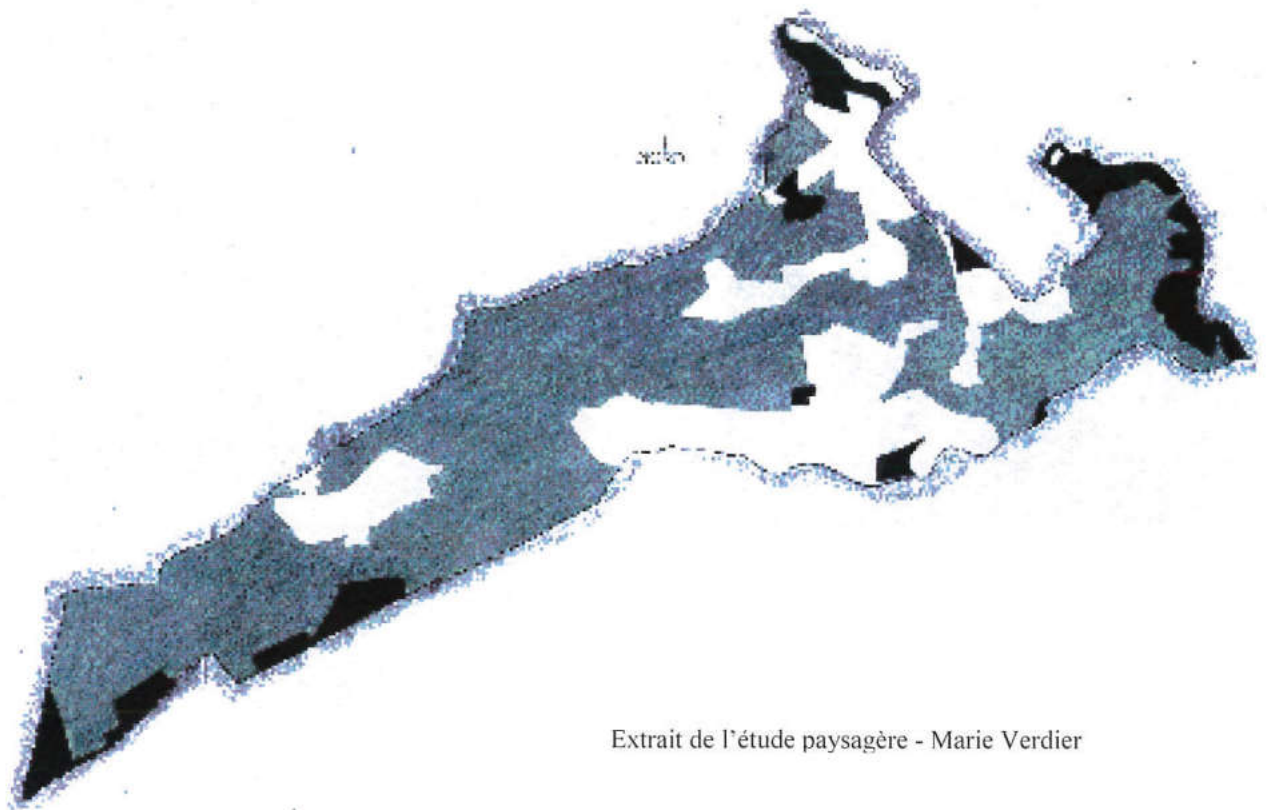


Extrait de l'étude paysagère - Marie Verdier

### 4. La flore et la faune :

Il y a, sur la commune, peu de forêt (20 ha soit 6 % du territoire). La majorité du secteur est occupé par des prairies d'élevage qui descendent jusqu'aux zones urbanisées. Même si aucun agriculteur n'est enregistré sur La Cabanasse, les terres sont toutes destinées à la production agricole.

Le territoire ne compte aucune Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ni Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). La Cabanasse est seulement concerné par le P.N.R. Pyrénées Catalanes.



Extrait de l'étude paysagère - Marie Verdier

Autour du Jardo et de ses ravins, s'étendent des zones humides à reine des prés, gentiane jaune et géranium. La ripisylve est cependant assez banale.

#### 6. Les risques naturels :

Les risques naturels majeurs, connus ou prévisibles, existants sur le territoire communal de la Cabanasse ne peuvent pas être à la source d'évènement catastrophique de grande ampleur.

##### *Séismes :*

La commune de La Cabanasse, comme la plupart des communes des Pyrénées-Orientales, est située dans une zone de sensibilité sismique classée Ib ou II par le BRGM en 1985 et repris par le décret ministériel n°914-461 du 14 mai 1991 ainsi que l'arrêté du 29 mai 1997.

Etant située dans la zone II, les projets éventuels de construction sur la commune devront tenir compte des règles suivantes :

- règles PS 92 : règles de constructions parasismiques – règles PS applicables aux bâtiments – norme homologuée NF P 06-013 (décembre 1995)
- fasc. 3325 : règles parasismiques applicables aux bâtiments – amendement A1 NF P 06-013/A1 (mars 2001).
- Règles PS-MI 89 révisées 92 : règles de constructions parasismiques – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés – norme homologuée NF P 06-014 (mars 1995).

### ***Risque inondation :***

Il est induit par la présence du Jardo et de ses petits affluents dont le bassin versant total est de 11,6 km<sup>2</sup>, une crue centennale sur le Jardo peut être estimée à environ 20 m<sup>3</sup>/s. Sa section d'écoulement (5 à 7 m<sup>2</sup>) en zone urbanisée est par endroit insuffisante et quelques zones de faible surface sont directement menacées.

Cette section sera sensible à la moindre diminution, facilement provoquée par un obstacle à l'écoulement qui entraînera un débordement sur les berges. Son entretien, obligatoire de la part des propriétaires riverains, est indispensable et doit être suivi par la mairie.

Dans tous les cas, le long des torrents et ruisseaux, un recul de sécurité doit rester non constructible ; sa largeur est de deux fois la hauteur verticale de la berge, mesure prise depuis le sommet de berge et ne doit en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

### ***Risque de mouvement de terrain :***

La nature géologique de terrains superficiels sur la Cabanasse peut entraîner une instabilité de sols en forte pente, naturelle ou à la suite d'une intervention humaine du type travaux de terrassement.

Certains avis du service RTM déjà donnés sur la commune ont été défavorables ou très réservés pour cette raison : en montagne, c'est le bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse !

### ***Risque technologique : transport matières dangereuses :***

La commune se situe dans le champ du risque de transport de matières dangereuses lié à la route nationale 116. Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94-2226 du 19 août 1994 sont applicables.

### ***Incendies de forêt :***

La commune est classée par le dossier départemental des risques majeurs du département (1994) en risque moyen d'incendies de forêt. La commune est donc soumise à l'application des arrêtés préfectoraux n°s759/87 et 95/1104 des 27 mai 1987 et 26 avril 1995. 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, notamment dans les lotissements entourés de forêt.

Le projet de révision actuel ne prévoit aucun développement de zones ouvertes à l'urbanisation en forêt.

## **II - L'analyse de l'état initial du site et du patrimoine architectural :**

### **1. La gare et la ligne du Train Jaune :**

Construite au début du siècle pour désenclaver les hauts plateaux catalans, la ligne

ferroviaire du train jaune, la plus haute de France, trait d'union entre le Haut Conflent et le plateau cerdan, est l'aboutissement de travaux gigantesques sur 63 Km (de Villefranche-de-Conflent à La Tour de Carol) qui ont duré 24 ans de 1903 à 1927. Le premier tronçon reliant Villefranche à Mont-Louis-La Cabanasse est mis en service en 1910.

Au-delà de l'aspect « service public » que représente cette ligne du TER, **le Train Jaune représente un patrimoine ferroviaire exceptionnel qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet de classement au titre de Patrimoine Mondial de l'Humanité.** Or l'histoire de la construction de cette ligne du début du XX<sup>ème</sup> siècle, des ouvrages qu'elle a nécessité, son originalité avec sa voie métrique (un mètre d'écartement) électrifiée au moyen d'un troisième rail et son alimentation en énergie électrique liée à la construction du barrage EDF des Bouillouses et au complexe hydroélectrique de la vallée de la Têt, est peu ou pas connue du grand public.

**La dimension emblématique du Train Jaune justifierait que soit conçu un programme muséographique** égrenant cette histoire longue et riche dans des espaces réservés dans chacune des gares à arrêt obligatoire : Villefranche-de-Conflent, Mont-Louis-La Cabanasse, Font-Romeu, Bourg-Madame, La Tour de Carol. Cet espace devrait être un espace public gratuit.

Le rôle prépondérant de la gare en tant que lieux de rassemblement et de concentration d'un nombre très important de voyageurs est à considérer très sérieusement et prioritairement dans le développement touristique de La Cabanasse.

## 2. Le hameau des Moulins du Vilar d'Ovansa :

Le hameau des Moulins (Las Moulines, Las Molines), ancien Vilar d'Ovansa est habité par huit propriétaires. La famille Rancoule possède les plus grandes parcelles cadastrales et les grands bâtiments qui les occupent. Dans ces parcelles sont visibles les vestiges d'un premier moulin farinier du XVI<sup>ème</sup> siècle, qui fut modernisé, transformé en usine à laine (filature et cardage), puis finalement abandonné.

Un autre moulin farinier ou **Moulin du Roy, Mouly del Rey**, est partiellement conservé avec son béal en eau et l'essentiel de la machinerie d'origine du XVII<sup>ème</sup> siècle.

**Les initiatives** menées depuis 1993 jusqu'à ce jour par le propriétaire pour une exploitation touristique des lieux démontrent leurs limites : besoin de personnel, manque de fréquentation pour justifier la création d'un emploi ne serait-ce que saisonnier. L'insuffisance de l'attractivité des moulins en tant que prestations sèche incite le propriétaire à s'orienter vers la création d'un produit différent, essentiellement axé sur une dimension ludique combinant découverte des paysages/botanique/légendes (parc d'attraction créé autour de la maison familiale), un grand bâtiment serait consacré par ailleurs à la présentation de matériel agricole et d'attelages du siècle dernier. Le projet n'est aujourd'hui qu'au niveau du concept. La démarche relève d'une entreprise privée et la jonction avec les préoccupations de mise en valeur du patrimoine de La Cabanasse ne concerne que le potentiel patrimonial des moulins.

Les vestiges des canaux captant l'eau de la Têt, des deux moteurs hydrauliques et de la machinerie attachée à la minoterie sont d'un intérêt certain, tant par leur histoire liée à la citadelle de Vauban de Mont-Louis que par la qualité de ses vestiges. Une mise en valeur scénographiée, sonorisée aurait tout à fait sa place dans un parcours de découverte du patrimoine de La Cabanasse, mais sous forme de dioramas automatisés (scènes animées

reconstituées) visibles de l'extérieur mais inaccessible par le grand public. Les effets et l'éclairage des dioramas étant commandés par un automate et payants. Ainsi conçue, la visite du hameau et des « moulins du roy » pourrait constituer une étape d'un parcours découverte du patrimoine de La Cabanasse. C'est aussi un nouveau lien, thématique, avec la citadelle de Mont-Louis.

### 3. Les autres éléments du patrimoine architectural :

La commune compte également de nombreux éléments architecturaux :

**L'Eglise paroissiale** récente (1877) conserve certains vestiges (Vierge et saints) provenant de l'église de l'hôpital du col de la Perche aujourd'hui totalement disparue. Un panneau pédagogique pourrait le rappeler et constituer une étape du parcours piétonnier à concevoir.

**Le Castellans ou la Tour d'Ovança** : cette construction est la plus ancienne de La Cabanasse. Elle mérite une mise en valeur pour éviter l'abandon total et sa disparition annoncée. Cette construction, stratégiquement bien placée, surveillait les mouvements des militaires et des civils qui montaient vers la Cerdagne. A la fois poste de défense, de gué et Tour à signaux, elle fut le théâtre de combats importants en 1651. En liaison avec le réseau des tours à signaux, les informations pouvaient remonter de la Méditerranée.

**Les anciens axes de communication** : La voie « romaine », la route royale, « el cami del rey », le chemin des canons, le sentier des douaniers, les chemins de Saint-Jacques de Compostelle. Il faut rappeler que les voies antiques et même la route nationale 116 Perpignan - Puigcerdà traversaient La Cabanasse pour rejoindre le col de la Perche. La Cabanasse était au carrefour des routes à grande circulation signalées sur le plan napoléonien de la commune : la route royale 118 d'Espagne à Albi (par le Capcir et la haute vallée de l'Aude), et la route royale 116 de Mont-Louis à Perpignan par la vallée de la Têt convergeaient et passaient par la rue principale de La Cabanasse (aujourd'hui avenue de Cerdagne). Si les rues et voies de communication ont une histoire à valoriser, ils permettent également de rendre hommage aux hommes et femmes qui ont marqué l'histoire locale, ingénieurs de la SNCF, de l'ONF et de l'EDF, immortalisés sur les plaques de rues du village : Place Paul Cot, avenue de l'ingénieur Gisclard, rue Laurent Delcasso, rue Moffre, avenue de l'ingénieur Lax, rue Drogue, rue Joliot Curie, rue Frank Havillard, traverse Vauban.

**Le col de la Perche** fait partie des points de convergence des grandes voies antiques de communication ; les pèlerins et passants y étaient protégés par « la vierge des voyageurs » de l'église Sainte-Marie et Saint-Jean de l'hôpital et de l'Hôtellerie installés là à cet effet depuis au moins le XII<sup>ème</sup> siècle. La Perche est aussi un lieu de bataille important que le général Dagobert remporta sur les armées espagnoles en 1793. Ce lieu de mémoire peut être mieux valorisé qu'il ne l'est aujourd'hui.

### III - L'analyse de l'état initial du paysage :

Voir l'étude paysagère de Marie Verdier.

Les grandes unités paysagères sont :

- le village de La Cabanasse
- le hameau du Col de la Perche
- le hameau des Moulins
- les prairies agricoles
- les forêts avoisinantes

#### *Le village de La Cabanasse :*

L'habitat est groupé au niveau du noyau ancien du village, tout à fait au Sud de la commune, en bordure du Jardo. A l'Ouest du village, de façon linéaire en direction du Col de la Perche, se développe un habitat plus récent qu'on reconnaît à sa forme nouvelle mais relativement groupée. Les urbanisations se sont également étalées vers Mont-Louis.

L'ancien village apparaît très clairement au milieu des constructions plus récentes. L'ensemble du bâti a cependant un caractère homogène, très nettement arrêté par la voie ferrée.



L'accès au village par l'Ouest est moins harmonieux et on perçoit un certain désordre dans les constructions récentes, sûrement car les faîtages des maisons ne sont pas tous orientés dans le même sens. La notion de quartier semble ainsi avoir disparu.

Afin de conserver le caractère dense et concentrique du village, il convient de limiter les extensions linéaires le long des principales voies de circulation (RD 10). Une extension de l'urbanisation est possible au Nord de la voie ferrée, à proximité de la gare, ce qui permettra de requalifier en même temps le quartier de la gare qui manque de « vie » et d'espaces publics.

Une requalification globale du village est, de toute manière, à envisager afin de redonner un caractère et une identité architecturale à La Cabanasse.

**Les Principes d'aménagement, les mises en valeur et la stratégie globale sont repris dans le règlement et le PADD.**

### ***Le Hameau du Col de la Perche :***

Le Col de la Perche est le point de basculement entre le bassin versant de la Têt et celui du Sègre. Il est marqué par le croisement entre la RN 116, d'orientation E/O, et la RD 33, d'orientation N/S, qui dessert la partie Nord de la Cerdagne.

Le hameau est une unité bâtie complètement indépendante du bourg de La Cabanasse. Il existe deux types d'espaces qui cohabitent assez mal :

- Le bâti ancien avec l'hôtellerie d'un côté de la RN 116 et de l'autre côté un habitat ancien avec des granges agricoles partiellement dégradées. Ces deux types de bâti ancien sont complètement séparés par la route.
- Le lotissement relativement récent à l'Ouest de la route d'accès à Bolquère.

Selon la paysagiste, « on a l'impression que le lotissement, qui ne paraît pas habité en permanence, ne vit pas au Col de la Perche alors que, par ailleurs, le garage et l'hôtellerie vivent et animent le lieu ».

La nature représentée par le boisement de mélèzes n'atteint pas tout à fait le hameau. L'histoire du lieu, comme vu précédemment, est important et à préserver. Il paraît donc important de garder à ce lieu une certaine indépendance et donc de limiter les constructions vers La Cabanasse en même temps que pourrait être développer la forêt jusqu'aux maisons.

Il sera également nécessaire de repenser le cœur du hameau constitué par l'hôtellerie et l'habitat ancien. La route nationale doit être requalifiée pour faire ressentir l'entrée dans un village. Des espaces publics (places, stationnements) sont également nécessaires.

### ***Le hameau des Moulins :***

Hameau à forte identité patrimoniale et historique, il se situe sur le coteau N/E de La Cabanasse, sous la citadelle de Mont-Louis.

Le hameau est groupé, le bâti est resté traditionnel, même s'il a maintenant tendance à être « noyé » dans les extensions urbaines qui ont fleuries entre La Cabanasse et Mont-Louis.

Il est donc souhaitable d'arrêter les urbanisations entre Mont-Louis et La Cabanasse et d'accentuer la coupure entre les deux identités. Il est également nécessaire de mettre en valeur le hameau avec par exemple la création d'un cheminement piéton et d'aires de stationnement.

### ***Les prairies agricoles :***

Toutes les terres non urbanisées sont utilisées pour la production agricole. Les plus nombreuses se situent à l'Ouest de la commune, vers la Perche. Il y a cependant d'autres champs travaillés au N/E, même si ces zones sont fragilisées par le développement de l'habitat. Elles sont, par endroit, presque enclavées dans le bâti.

La voie ferrée et les routes ont également entraîné des morcellements des terres agricoles. On perçoit encore très nettement la forme des anciennes parcelles mais l'entité foncière n'a pas été remembrée.

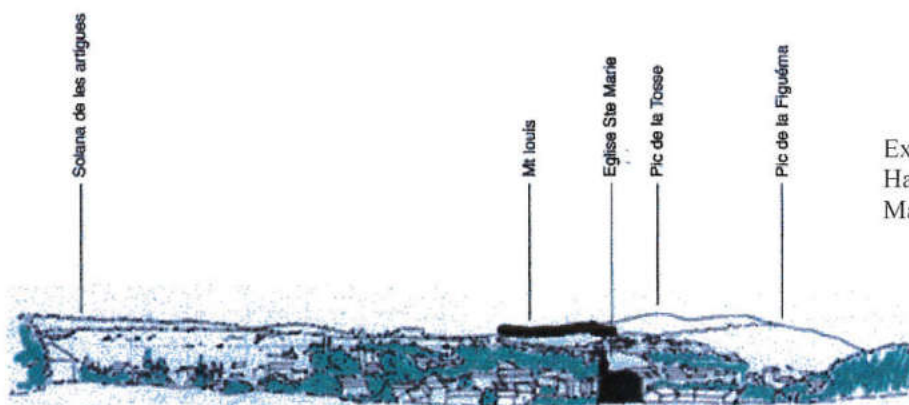
Ailleurs, les parcelles agricoles n'ont pas trop subi de réagencement à travers le temps. Elles sont le plus souvent distribuées autour d'une voirie et plus ou moins perpendiculaires à celle-ci. Il subsiste encore de nombreuses haies très visibles dans le paysage et à préserver.

### *Les forêts avoisinantes :*

Comme nous l'avons dit auparavant, La Cabanasse ne possède pas de forêt. Le territoire est cependant environné par la forêt qui constitue un des éléments importants du paysage de La Cabanasse, même si elle n'est pas un patrimoine communal.

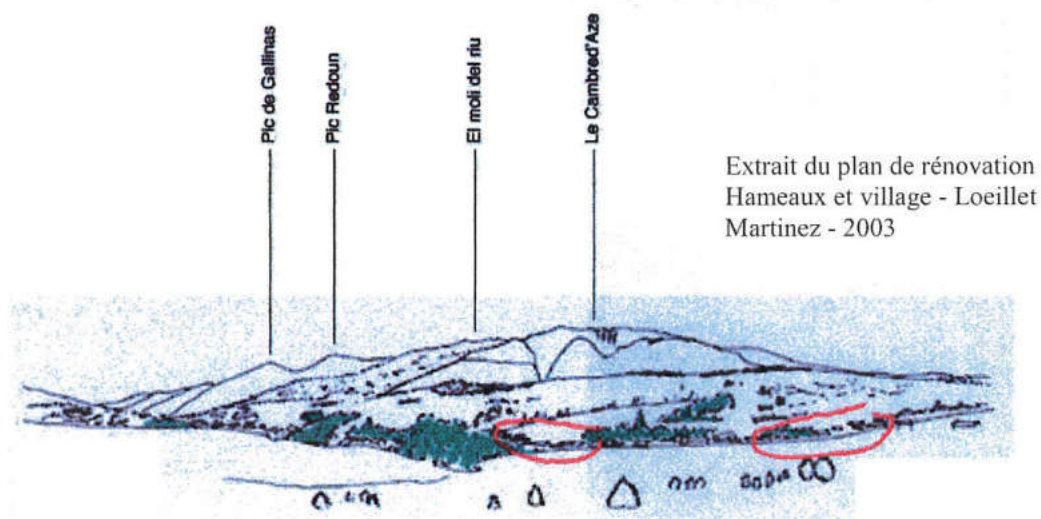
La forme et la position du village de La Cabanasse, au fond d'un vallon, permettent de libérer la perception sur les paysages avoisinants, en l'occurrence très verts.

La perception extérieure proche du village, depuis la route qui mène à Saint-Pierredels-Forcats, met en avant le côté très dense du village et la forte dominance de vert au sein du village et aux abords.



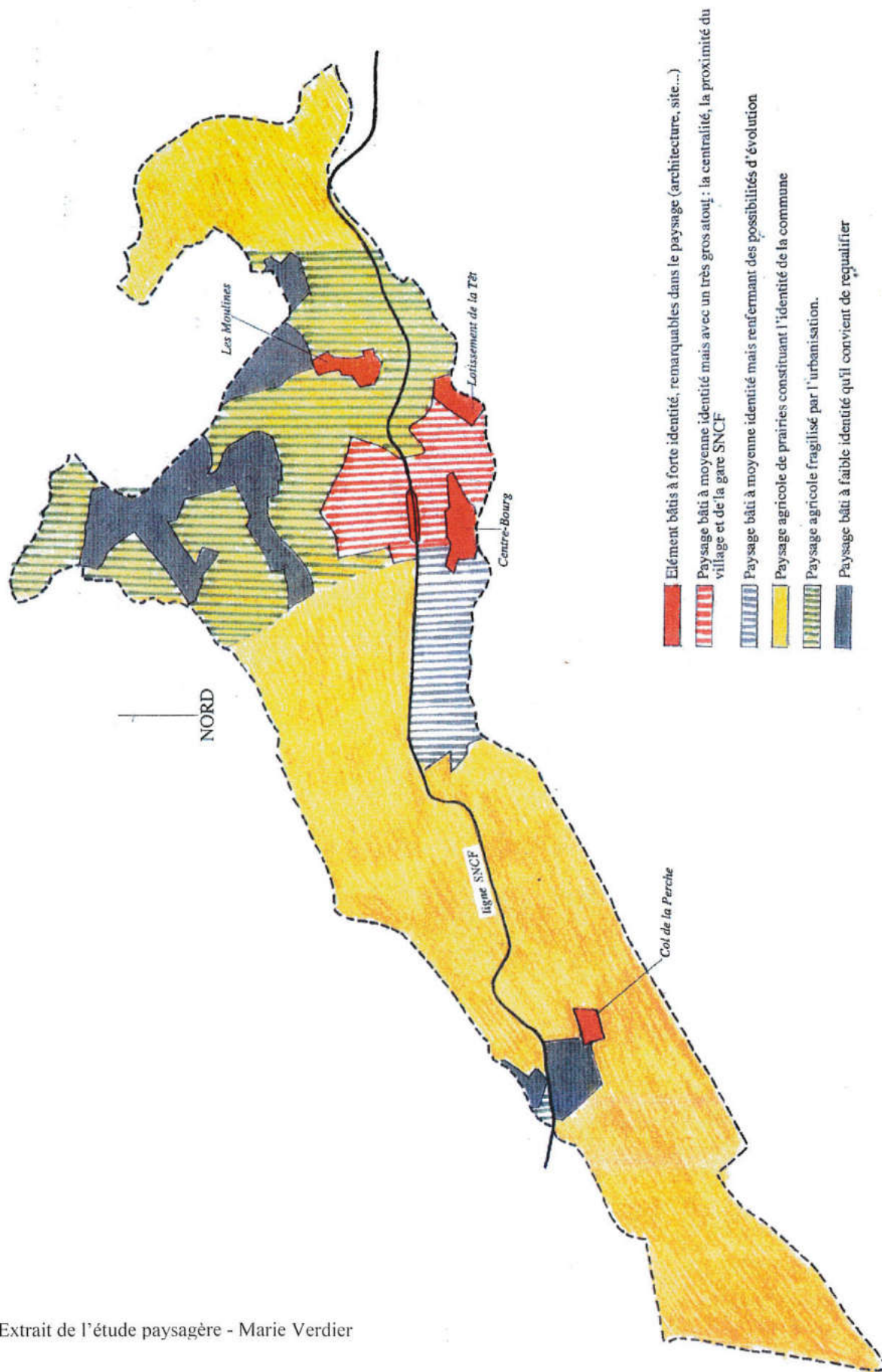
Extrait du plan de rénovation  
Hameaux et village - Loeillet  
Martinez - 2003

La perception depuis la RN116, au Nord, confirme la forte végétation qui va jusqu'à border l'extension urbaine vers la Perche.



Même si la forêt, élément majeur du paysage, ne peut pas être gérée par le PLU de La Cabanasse puisque extérieur au territoire, il est important de veiller à étendre le bâti en conservant une densité maximale au cœur du village. Il est également indispensable de protéger la crête boisée au-dessus de Mont-Louis en arrêtant l'urbanisation au Nord de la commune.

*Conclusion : les différentes unités paysagères de La Cabanasse.*



Extrait de l'étude paysagère - Marie Verdier

**Chapitre 22**  
**Les choix retenus par la commune**  
**de La Cabanasse**

## **I - Les choix retenus par la commune pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

LA CABANASSE, c'est :

- une commune au carrefour de la Cerdagne, du Capcir et du Haut Conflent.
- une commune bénéficiant de la proximité de Mont-Louis et de l'espace Cambre d'Aze.
- une commune de petite superficie par rapport aux communes voisines.
- une commune bien desservie et urbanisée.
- un emploi dépendant des communes voisines et surtout de Mont-Louis (CNEC).
- des atouts historiques (sécherie, Moulins, Train Jaune) encore sous-exploités.
- une commune plus résidentielle que touristique.

Les enjeux découlant de ces caractéristiques sont :

- utiliser à bon profit la position stratégique de la commune.
- développer des activités économiques sur la commune afin de diminuer la dépendance vis-à-vis des communes voisines, au niveau de l'emploi.
- satisfaire les besoins et améliorer la qualité de vie des habitants de la commune : développer et promouvoir le caractère « village » de la commune.
- enrichir cependant La Cabanasse de quelques nuances touristiques, qui mettront en valeur les éléments naturels de la commune. Ces projets doivent être complémentaires des activités touristiques des communes voisines.

La commune de LA CABANASSE a alors retenu comme objectifs principaux de mise en place de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

- Améliorer la qualité de vie du village et l'urbanisation.
- Développer l'habitat permanent.
- Développer des activités économiques.
- Développer de nouvelles activités touristiques, complémentaires des activités proposées par les communes voisines.
- Préserver l'environnement et le paysage.

C'est-à-dire que la commune de LA CABANASSE entend privilégier des actions de retraitement du tissu rural existant offrant encore des possibilités certaines :

- En travaillant sur les volumes et les espaces publics, privilégier une forme d'urbanisation plus proche de l'esprit traditionnel de la commune et donc engendrer une « reformulation » urbaine.
- Les besoins quantitatifs et qualitatifs en matière de logement des habitants actuels et futurs ont été particulièrement étudiés et la commune entend également mettre en œuvre des opérations d'habitat mixte (locatif – accession) afin de mieux intégrer l'habitat social au sein de la commune de LA CABANASSE ;
- En utilisant le droit de préemption urbain pour acquérir des logements qu'elle pourra ensuite louer à l'année. L'absence de réels logements vacants ne permet en effet pas d'inciter les propriétaires à changer la destination de leur bien ;
- Dans le même objectif, recréer des espaces publics, lieux de vie et d'échanges ;

- Recréer la structure et l'esprit paysager de la commune par un accompagnement paysager des voies de circulation existantes et nouvelles et par une mise en valeur des atouts touristiques existants : Train Jaune, sécherie domaniale, Moulin du Roy.

## **II - Les choix retenus par la commune pour établir la délimitation des zones :**

Le développement urbain de la commune se heurte à des contraintes naturelles liées aux conditions paysagères, topographiques et climatologiques du territoire communal.

Certains terrains, à l'Est, présentent une forte pente, d'où des difficultés de constructions et d'accès.

D'autres, situés au Nord et à l'Ouest, actuellement en nature de prés, font partie du potentiel agricole du Haut Conflent et des richesses naturelles à préserver.

La commune est soumise dans un rayon de 500 mètres à la servitude des Monuments Historiques classés, créée par les remparts de Mont-Louis.

Les choix de zonage ont donc été établis en fonction de ces contraintes mais également de la stratégie de développement et de préservation exposée ci avant.

Pour l'essentiel, le zonage préexistant a été conservé. Néanmoins des changements nécessaires ont été opérés :

- La zone artisanale existante, en raison de la position visible et d'accès direct sur la RN 116, a été supprimée.
- Un nouveau zonage a été créé : un espace ludique en cœur de village, destiné à recevoir des aménagements de loisirs à vocation collective. Il est prévu d'installer à cet endroit la nouvelle école et des espaces verts avec stationnement. Cette zone permettra de réaménager de façon intégrale le cœur du village puisque la création de la nouvelle école permettra d'installer dans les locaux actuels la mairie et la poste. Tout cet ensemble étant groupé (UD et école actuelle), on obtiendra une nouvelle organisation de La Cabanasse.

### **A La Cabanasse :**

- L'entrée du village, côté La Perche est délimitée avec un secteur 1 AUa aux règles architecturales plus strictes pour permettre le marquage de l'entrée du village. Ces prescriptions touchent le bâti lui-même (un niveau en pierre ou crépis, volets à la catalane, couleurs...) mais également les extérieurs avec, entre autres, l'obligation de créer une clôture sur murets côté Ouest et le long de la RD10.
- Instauration d'une nouvelle zone constructible. Ce secteur 2 AUa sera ouvert à l'urbanisation après la création d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est constitué de nombreuses parcelles appartenant à différents propriétaires. L'étude paysagère préconise cependant une organisation de la zone avec des coupures vertes et une limite Nord définitive. Ces préconisations devront être respectées par l'opération d'aménagement d'ensemble. La forme urbaine, l'intégration au site et

le positionnement des bassins de rétention, définis dans l'étude paysagère, seront également à reprendre dans l'opération d'aménagement d'ensemble. La limite des plantations à réaliser est prévue sur le zonage.

Cette zone a été délimitée en fonction des critères principaux suivants :

- elle est contiguë à une zone construite récente, ce qui permettra de poursuivre concentriquement l'urbanisation existante ;
- elle est indiquée comme favorable à l'urbanisation dans l'étude paysagère ;
- elle jouxte les réseaux VRD ;
- elle permet une gestion économe de l'espace, une diversité des formes urbaines en harmonie avec le vieux village et une mixité des fonctions (cf. le schéma d'ensemble).

L'impact de cette nouvelle zone sur la commune devrait être positive car, au-delà d'apporter une continuité nette dans les constructions, elle permettra de relier le quartier résidentiel de la gare au cœur du village. L'impact dans le paysage sera réduit car l'étude paysagère définit les orientations de la zone et délimite le zonage avec plantations obligatoires. Au contraire, ce nouveau secteur devrait apporter une meilleure visibilité urbaine de la commune. D'autant plus que la zone 2 AUa maintient les parcelles 1392, 1393 et 447. D'une part, la première version de l'étude paysagère, présente dans le PLU, positionne ces zones comme constructibles, ce qui démontre bien qu'il n'y a pas de contre indication paysagère majeure. D'autre part, cette action ne peut que permettre une meilleure intégration de la brasserie Milles, actuellement bâtiment industriel seul dans un espace vierge. L'ensemble de la zone, dont la brasserie, sera intégrée dans la ZAC. Les préconisations de la ZAC couvriront bien ce secteur et tiendront compte des contraintes paysagères du secteur.

D'un point de vue social, la zone devrait être totalement positive puisque la municipalité entend imposer aux promoteurs **une partie des constructions en d'accession à la propriété.**

Les équipements de la commune permettent la réalisation du projet, même si la situation devra être précisée dans l'opération d'aménagement d'ensemble.

- Une partie de l'ancien secteur UB vers la gare est maintenu mais devient un secteur 1AU. Cette zone ne possède en effet pas des réseaux en état suffisant pour permettre des constructions immédiates.
- La zone INA au Nord de la commune est maintenue, elle est appelée désormais UB car l'ensemble des réseaux y est présent. La zone actuelle est identique à la zone de l'ancien document, seules les parcelles 1392 et 1393 seront intégrées. Le caractère constructible de ces parcelles est parfaitement compatible avec les principes de l'étude paysagère. La construction de deux maisons s'intégrera dans l'ensemble déjà bâti entre les parcelles et la RN116.
- La zone constructible en continuité de La Cabanasse en direction de Mont-Louis est supprimée, afin de répondre à la demande de coupure de l'urbanisation entre les deux entités.
- Le secteur 2 NA de l'ancien POS, au Nord du village, le long de la route nationale 116 est supprimé. Ceci toujours dans un but de concentrer l'urbanisation, d'accroître les coupures avec la Perche et Mont-Louis, mais également de préserver les crêtes en forêt. Par contre, les parcelles 1392 et 1393 seront intégrées

dans la zone UB au Nord du village. Le caractère constructible de ces parcelles est parfaitement compatible avec les principes de l'étude paysagère. La construction de deux maisons s'intégrera dans l'ensemble déjà bâti entre les parcelles et la RN116. Le secteur est déjà desservi par les réseaux publics

- Le secteur NCb correspondant à la réalisation d'un camping est supprimé.

#### Au Col de la Perche :

- La zone 1 AU a été diminuée de moitié par rapport à l'ancien POS. Les autres zones sont maintenues.
- La zone UB est agrandie d'une seule parcelle. Le zonage précédent faisait en effet apparaître une enclave non constructible, pourtant entourée de maisons (zone UB de la Perche) et de bâtiments artisanaux (zone artisanale sur la commune de Bolquère). Ne se justifiant plus, cette enclave est supprimée et la zone UB « agrandie » de la parcelle 539.

**D'une façon générale, les extensions sont très limitées et correspondent surtout à un changement de destination des zones urbaines et à urbaniser existantes ou à une réorganisation de l'espace plus soucieuse de densifier le village. Les choix ont été réalisés en fonction du projet de développement de la commune, dans le respect des limites paysagères et environnementales inscrites dans l'étude paysagère de La Cabanasse (en annexe – exception faite d'un morceau de la zone 1 AU de la Perche). Les préconisations du schéma de cohérence Cerdagne – Capcir ont également été prises en compte.**

#### BILAN : CAPACITE D'ACCUEIL – ESTIMATION

ZONES	POS APPROUVE EN 1984 SUPERFICIE (EN HA)	P.L.U. (projet)					Evolution
		Nouvelle appellation	SUPERFICIE (EN HA)				
			Occu- pée	Dispo- nible habitat	Dispo- nible économie	Totale	
UA	4,5	UA	4,3	0,3	0	4,6	+ 0,1
UB	42	UB	45,4	6,9	0	52,3	+ 10,2
/	/	UD	0,2	0	1,8	2,0	+ 2,0
UE	1,5	UE	1,0	0	0,5	1,5	0
<b>Total zones U</b>	<b>48</b>	<b>Total zones U</b>	<b>50,9</b>	<b>7,2</b>	<b>2,3</b>	<b>60,4</b>	<b>+ 12,4</b>
1NA	26,0	1 AU	2,0	3,9	0	5,9	- 20,1
2 NA	4,0	2 AU	0	7,4	0	7,4	+ 3,4
<b>Total zones NA</b>	<b>30</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>2,0</b>	<b>11,3</b>	<b>0</b>	<b>13,3</b>	<b>- 16,7</b>
<b>Total zone NC</b>	<b>248,0</b>	<b>Total zone A</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>161,5</b>	<b>- 86,5</b>
<i>dont NCb</i>	<i>2,7</i>		0	0	0	0	
<b>Total zones ND</b>	<b>/</b>	<b>Total zones N</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90,8</b>	<b>+ 90,8</b>

<b>Total général</b>	<b>326,0</b>	<b>Total général</b>	<b>52,9</b>	<b>18,5</b>	<b>2,3</b>	<b>326,0</b>
----------------------	--------------	----------------------	-------------	-------------	------------	--------------

On observe que la révision n'augmente pas la surface des zones constructibles puisque l'on observe au contraire une augmentation des zones agricole et naturelle de 4,3 ha. De plus, le POS de 1984 était également grevée pour 2,7 ha d'une zone réservée au camping (NCb). Le retour réel en zone agricole est donc de 7,0 ha.

Il s'agit en fait d'une réorganisation de l'espace. Cette réorganisation est essentielle pour satisfaire d'une part aux besoins et, d'autre part, pour permettre la réalisation de la politique communale en conformité avec la préservation de l'environnement.

Un exemple : suppression d'une zone constructible entre Mont-Louis et La Cabanasse, zone à préserver en coupure verte pour permettre la création de la zone 2 AUa près de la gare, proposée par l'étude paysagère et « garantie » par une opération d'aménagement d'ensemble.

Compte tenu de la densité de l'habitat, la superficie disponible dans le PLU (18,5 ha) correspond à environ 262 parcelles, soit le besoin exprimé dans les paragraphes précédents pour les 10 ans à venir.

**Chapitre IV**  
**Incidences du plan**  
**sur l'environnement**  
**Préservation et mise en valeur de**  
**l'environnement**

## **I - Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement :**

Le Plan Local d'Urbanisme tend essentiellement à la préservation du caractère rural ainsi que des caractéristiques paysagères de la commune de LA CABANASSE.

Ainsi, l'accent est clairement mis sur la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Les nouveaux projets de la commune (l'opération d'habitat mixte dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) seront accompagnés d'un programme paysager destiné à maintenir le caractère naturel de la commune.

Ces projets vont de pair avec un recentrement des services publics et un développement des services pour la population : salle des jeunes, bistrot de pays...

Par ailleurs, la commune, par le biais d'emplacements réservés et le PADD, entend instaurer des lieux publics paysagers et une voie piétonnière, ce qui permettra une meilleure sensibilisation et dans une certaine mesure une meilleure adéquation des habitants de la commune de LA CABANASSE avec l'environnement.

Ainsi, les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement de la commune de LA CABANASSE sera tout à fait bénéfique, la commune s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

## **II - Exposé de la prise en compte par le plan du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CABANASSE affiche comme l'une de ses principales orientations la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Par ailleurs, et ce sur l'ensemble du territoire communal, le Plan Local d'Urbanisme entend assurer la préservation de l'image rurale de la commune.

Ainsi, malgré le développement déjà important de l'urbanisation sur la commune, le Plan Local d'Urbanisme affiche au titre de ses principaux objectifs la conservation de sa structure paysagère bocagère.

Cet objectif se traduit dans le cadre du P.L.U. par l'instauration de :

- par le classement en zone A des espaces à préserver (coupure entre La Cabanasse et Mont-Louis, coupure entre La Cabanasse et la Perche, crête forestière près de Mont-Louis),
- par la création d'une zone N pour protéger les parcelles boisées de la commune, au Col de la Perche,
- par le retour en zone naturelle et agricole de 4,3 ha,
- par la limitation de l'extension linéaire du village, le long des voies de circulation,
- par un dimensionnement modéré des zones d'extension,
- par la suppression du zonage relatif à la création d'un camping,
- par la suppression de la zone économique sur la RN 116,
- par des prescriptions énoncées dans le règlement du PLU concernant en particulier l'aspect extérieur et la densification différente suivant la position des zones.

### **III - Compatibilité du plan avec la loi relative au développement et à la protection de la montagne du 09 janvier 1985 :**

Le PLU est révisé dans le cadre de la loi « Protection et Développement de la Montagne » du 09 janvier 1985, mais également de la loi sur le Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005. Les fondements sont les suivants :

→ Limiter la concurrence foncière pouvant nuire aux activités agricoles : les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales doivent être préservées.

→ Eviter la dispersion des constructions et des équipements, génératrice de surcoûts d'investissement et de fonctionnement des équipements collectifs et des services publics qui dégradent souvent les sites.

→ Grouper les constructions nouvelles, soit en continuité avec les villages existants soit en hameaux nouveaux de taille adaptée à leur environnement.

→ Favoriser un développement touristique intégré à la vie locale, aux autres activités et maîtrisé par la collectivité.

La révision prend donc en compte :

#### **► Des objectifs de protection :**

- des terres agricoles :

Elles sont préservées par le classement en zone A. La superficie de l'ensemble des zones protégées A est maintenue, avec même une augmentation de 4,3 ha des zones naturelles. Une partie de la zone d'extension du col de la Perche et celle entre La Cabanasse et Mont-Louis est reclassée en zone A.

Les extensions du village sont limitées, il s'agit plutôt d'un changement de destination de zones existantes ou d'un déplacement dans des secteurs moins sensibles d'un point de vue visuel et paysager.

- du patrimoine et de l'aspect traditionnel du village et des hameaux :

Les prescriptions concernant les volumes, l'implantation et l'aspect des constructions ont été largement resserrées dans le règlement.

#### **► Des objectifs de développement :**

- du bâti en continuité du village et des hameaux :

Les extensions des zones constructibles sont toutes en continuité du village. Leur dimension reste modeste et proportionnée au besoin de développement du village.

- des loisirs et de la vie locale :

Une zone UD a été extraite de la zone constructible pour réserver un espace au développement des activités de loisirs, culturelles et sociales. Ce secteur permettra, entre autres, de créer une nouvelle école et des espaces verts. L'école sera réutilisée pour la mairie et la poste. Au final, c'est tout l'espace public communal qui sera réagencé et réorganisé pour un meilleur usage.

- de l'activité :

La zone d'activités a été supprimée afin de préserver le secteur sensible où elle était initialement prévue. La création d'une zone d'activité en Haut Conflent sera définie de façon globale par la Communauté de Communes.

Les autres zones AU du PLU, toutes prévues en continuité du village, doivent permettre de favoriser le développement intégré et raisonné de la vie du village.

#### **IV - Compatibilité du plan avec la charte du PNR :**

Les grands enjeux du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, décrits dans la charte, sont les suivants :

→ Gérer, préserver et valoriser le patrimoine pour un développement harmonieux et durable des Pyrénées Catalanes.

→ Promouvoir les Pyrénées Catalanes comme un espace économique et de vie de qualité.

→ Affirmer l'image des Pyrénées Catalanes et contribuer à la redécouverte du territoire.

→ Renforcer la coopération et la cohérence territoriale.

#### **► Gérer, préserver et valoriser le patrimoine pour un développement harmonieux et durable des Pyrénées Catalanes :**

Le patrimoine naturel et paysager présente une richesse et une originalité indéniables, conséquence notamment de la situation géographique particulière du territoire à l'Est de la chaîne pyrénéenne et en frange des climats méditerranéen et montagnard. Des facteurs anthropiques comme l'exploitation des milieux par le pastoralisme, l'agriculture et la sylviculture, la récente pression touristique et urbanistique et la politique volontariste de préservation concrétisée par la création de nombreuses Réserves naturelles ont modelé le territoire et conditionné l'évolution du patrimoine vers son état actuel.

Autre point fort du territoire, le patrimoine culturel est ici particulièrement diversifié en raison de l'occupation du territoire par l'homme depuis le néolithique, des fluctuations de la frontière, de la prégnance de la langue et de la culture catalanes. Des ouvrages majeurs tels que les places fortes ou le Train Jaune participent à son originalité.

Pour fonder durablement le développement du territoire du Parc naturel régional des Pyrénées Catalanes, il est nécessaire d'identifier et de prévenir les risques liés au maintien du patrimoine et ainsi concevoir sa gestion et sa valorisation.

L'attractivité du territoire repose sur la qualité de l'environnement et du patrimoine culturel et dépend des moyens (humains et financiers) alloués à sa gestion. La question de la persistance de la gestion de l'espace par l'agriculture et l'activité forestière est par conséquent centrale si l'on considère les espaces naturels et semi naturels. De même, la maîtrise de la pression urbanistique est essentielle pour ne pas limiter sa qualité et son attractivité.

La culture catalane et les savoirs traditionnels sont les liens historiques qui unissent les acteurs présents, comme les utilisateurs et gestionnaires des espaces naturels.

**Ces différents points sont pris en compte :**

- **maintien des terres agricoles de qualité ;**
- **maintien des espaces naturels avec un souhait de préservation (ligne du train jaune et abords des remparts de Mont-Louis) ;**
- **suppression des réserves constructibles pouvant avoir un impact sur le paysage ;**
- **préservation et mise en valeur du bâti architectural avec un programme sur l'ensemble du cœur du village ;**
- **préservation et mise en valeur du caractère traditionnel du bâti (règlement).**

**► Promouvoir les Pyrénées Catalanes comme un espace économique et de vie de qualité :**

Le dynamisme contrasté du territoire, les fortes potentialités de développement identifiées dans les domaines agricoles, forestiers, énergétiques, mais aussi en terme d'activités spécifiques liées à l'environnement et au patrimoine des Pyrénées Catalanes (climatisme, recherche, sports de haut niveau ) nécessitent de construire une politique volontariste de développement économique, social et culturel. Cette politique doit déboucher sur la mise en œuvre d'actions et d'aménagements qualitatifs, renforcer la qualité et le cadre de vie de manière exemplaire et répondre en cela à 3 enjeux majeurs :

- **Améliorer les conditions de vie et de travail sur le territoire ;**
- **Développer et valoriser les savoir-faire des Pyrénées Catalanes (agricoles, artisanaux...)** ;
- **Renforcer et qualifier les équipements et les aménagements structurants du territoire (pôles touristiques, voies de communication, urbanisme...) dans le respect du patrimoine dans sa diversité.**

**Ces différents points sont pris en compte (à l'échelle de la commune) :**

- **restructurer les équipements publics, offrir de nouveaux services (bistrot de Pays, maison des associations) et améliorer le stationnement dans le cœur du village ;**
- **créer un nouveau groupe scolaire avec 4 classes et des équipements annexes (cantine, bibliothèque, salle informatique, etc.), à proximité de la crèche, sur les terrains communaux ;**
- **créer une unité de vie en cœur de village et développer des liens entre les différents quartiers.**

► **Affirmer l'image de Pyrénées Catalanes et contribuer à la redécouverte du territoire :**

Les potentialités du territoire dans le domaine touristique sont importantes. Historiquement terre d'accueil et de passage, les Pyrénées Catalanes entrent dans le vingt et unième siècle avec un héritage considérable. Cet héritage doit cependant être renforcé, amélioré, et promu pour asseoir la vocation touristique, répondant aux quatre enjeux suivants :

- **renforcer et améliorer l'accueil, l'hébergement et les infrastructures touristiques** du territoire ;
- **développer et valoriser les prestations touristiques et en particulier l'offre de loisir de pleine nature** ;
- **affirmer l'identité et l'image catalanes et montagnardes** du territoire ;
- **proposer des outils et des clefs de découverte** pertinents et de qualité à ses habitants et plus largement aux visiteurs, dans le respect de ses richesses patrimoniales.

**Ces différents points sont pris en compte (à l'échelle de la commune) :**

- **développer la complémentarité touristique de la commune avec les sites voisins existants (remparts de Mont-Louis, station de ski du Cambre d'Aze et réserve naturelle d'Eyne** ;
- **créer un cheminement piéton de la gare au centre du village afin de permettre aux voyageurs de se rendre au village, mettre en valeur la gare du Train Jaune** ;
- **mettre en valeur l'ancienne sécherie domaniale, en accord avec l'ONF.**

► **Renforcer la coopération et la cohérence territoriale, notamment dans une démarche transfrontalière avec l'Espagne (la Catalogne) et l'Andorre :**

Le contexte intercommunal du territoire, en particulier les restructurations à venir, la volonté des acteurs locaux de construire un projet de territoire, mais aussi les projets de coopération transfrontaliers, donnent l'opportunité de proposer à l'échelle des Pyrénées Catalanes des outils de concertation et de mise en cohérence des actions et projets de développement. Ces outils doivent permettre :

- d'assurer la mise en place d'une démocratie locale participative ouverte très largement à l'ensemble de la population ;
- d'organiser la concertation préalable à la programmation et à la planification des actions et projets ;
- de développer les coopérations et les synergies d'actions tant intercommunales que transfrontalières dans le cadre du grand espace européen qu'est la Catalogne.

Au niveau du PLU de La Cabanasse, la totalité de ces enjeux ne peuvent être pris en compte (démarche transfrontalière, etc.). Cependant, le PLU s'inscrit totalement dans les objectifs généraux du PNR Pyrénées Catalanes, y compris dans le zonage constructible, de loisirs, à préserver.

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS  
CENTRE DES IMPÔTS DE PRADES-SA1  
11 avenue Beausoleil BP  
66501 PRADES CEDEX  
Réception tous les jours de 8h30 à 12h  
et de 13h45 à 16h15 ou sur  
rendez-vous  
☎ : 04 68 96 60 35  
Télécopie : 04 68 96 07 80  
Réception sur rendez-vous



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 751 - SD

**REÇU LE :**

**21 FEV. 2006**

MAIRIE DE LA CABANASSE

66210 LA CABANASSE

Le 16 février 2006

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 7 02 06, veuillez trouver ci-joint la liste des logements vacants sur votre commune. Bien évidemment, si vous avez des informations à nous communiquer pour la mise à jour de la taxe d'habitation 2006, elles seront les bienvenues.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'agent des impôts,

GENTILLEAU Bernard





Adresse des Logements vacants	Propriétaire	Situation des locaux	Désignation des Locaux	Avis de la Mairie de La Cabanasse
Route de Font-Romeu	Eta. Du génie de Montpellier-	Locaux divers sect. A 1413		45 chambres occupées par les militaires
Route de Font-Romeu	PARENT Claude	sect. A 1292	Appart 80 M2+5 garages Seul deux garages occupés (Mme Calm et M. Parent	Appart. Occupés par Mme CALM, Monsieur PARENT Claude 1 petit appartement restie libre
Route de Font-Romeu	PARENT Michel	A 1292 lot 4	Appart 40 m2	A louer
Rue Gisclard	Office HLM des P.O.	Section a 1101	1 appart 116 m2 2 appart 88 m2 1 appart 100 m2 1 appart 67 m2	Tous les appartements sont loués régulièrement
Avenue Haut Conflent	EURL Cogar	Section A 690	2 appart : 70m2 et 59 m2	Racheté par MR. PECOUT
2 Avenue Haut Conflent	Monsieur PECOUT	Section A 686	1 appart 100 m2	En réfection
1 rue Joliot Curie	Monsieur INAN SELAHATTIN	Section A 778	3 appartements	Combes Marie Laure De Francis Eric ALABERT Aurélie
2 rue Joliot Curie	Commune	Section A 079	70 m2	Garage Communal
8 rue Joliot Curie	Mme Del Rey	Section A 075	70m2	Locataire MR. BILLES
15 rue Laurent Delcasso	Comas Martin	Section 050	3 appartements + local boucherie	3 Appart loués MR. CAMPS DEMAZURE Autre locataire
Avenue Lax	Commune	Section A 054		Bureau du Maire et Salle

11 Avenue Lax	Caparros François	A 1485	114 m2	de réunion Etail vacant
29 avenue Lax	Sarrion Jean Louis	A 0011	47 m2	Vient d'être vendu
34 avenue Lax	Blanc Jeannine		40 M2	Occupé par MR. SARRION
3 rue du moulin	Samson Pierre	Section, A 191	Appart + garage	OCCUPE PAR MR. BERNARD
1 rue des narcisses	Bonel Evelyne	Section A 971	2 appart de 35 m2	Vendu à des Espagnols MR SUMPSSI VINAS
RN 116	Lestourneaud	Section A 145	106 m2	Occupé par Mme BONEL
RN 116	Ministère de la Défense	Section A 626	70 m2	Acheté par M. HEREDIA Joseph
3 route Royale	Madame VIGAROS	Section A 622	50 m2	Logement de fonction du Colonnel – Villa La Valériane
5 route Royale	Madame Modat	Section A 621	86m2	Occupé par MR. DARGENT nouveau propriétaire
5 route Royale	Madame Goya	Section A 621	1 garage + 3 appartements de 86m	Incendie cet hiver dans la Maison – a été vendu à SCI SIRE – BOMPAS SALANQUE
9 route Royale	Mass Roger	Section A 161	Appartement 53 m2	Occupé par MR MAS
La Perche	Madame Battlo	Section A 650	Appartement 65 m2	Appartement loué à la saison
Las Moulines	Monsieur Clerch Quentin	Section A 858	APPART A 858	En vente