

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA CABANASSE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

par
en

Conseil Municipal

DOCUMENT B

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

DDE 66
SUH / UE

17 JUL. 2007

COURRIER ARRIVE

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal

en date du 14 Juin 2007

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

Introduction	Page 3
<u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de LA CABANASSE :</u>	Page 4
1°) Améliorer la qualité de vie du village et l'urbanisation	Page 4
2°) Développer l'habitat permanent	Page 6
3°) Développer les activités économiques complémentaires du tourisme	Page 7
4°) Développer de nouvelles activités touristiques, complémentaires de celles proposées par les communes voisines	Page 8
5°) Préservation de l'environnement et du paysage	Page 10
PLAN DE SYNTHÈSE GLOBALISANT LES PROJETS DE LA CABANASSE	Page 11

En référence aux dispositions de l'article R-123-3 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de LA CABANASSE doit présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Ce document définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect des objectifs et principes posés par les articles L 110, L 121-1 et L 123-1.

De nombreuses réunions ont été organisées au sein du conseil municipal, ouvert au public, afin de fixer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de LA CABANASSE.

Selon la procédure, la commune a également lancée par délibération la concertation avec la population locale, des heures de rendez-vous ont été fixés chaque semaine pour permettre aux personnes le désirant d'exposer leurs problèmes ou propositions au Maire.

Le PLU est un engagement pour l'avenir de la commune, il expose les choix retenus pour le développement de la commune et définit les orientations du territoire. Pour cela, il répond à trois principes de base :

- Le **principe d'équilibre** entre un développement urbain et économique maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages ;
- Le **principe de diversité** urbaine et de mixité sociale en prévoyant notamment des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ;
- Le **principe de protection**, basé sur une utilisation économe et équilibrée de l'espace, une maîtrise des besoins liés à la circulation automobile et piétonne, ainsi que la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, des paysages et du patrimoine bâti.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'occasion est donc donnée à la municipalité de mener une réflexion d'ensemble sur le territoire communal, en harmonie avec les stratégies et projets intercommunaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de LA CABANASSE :

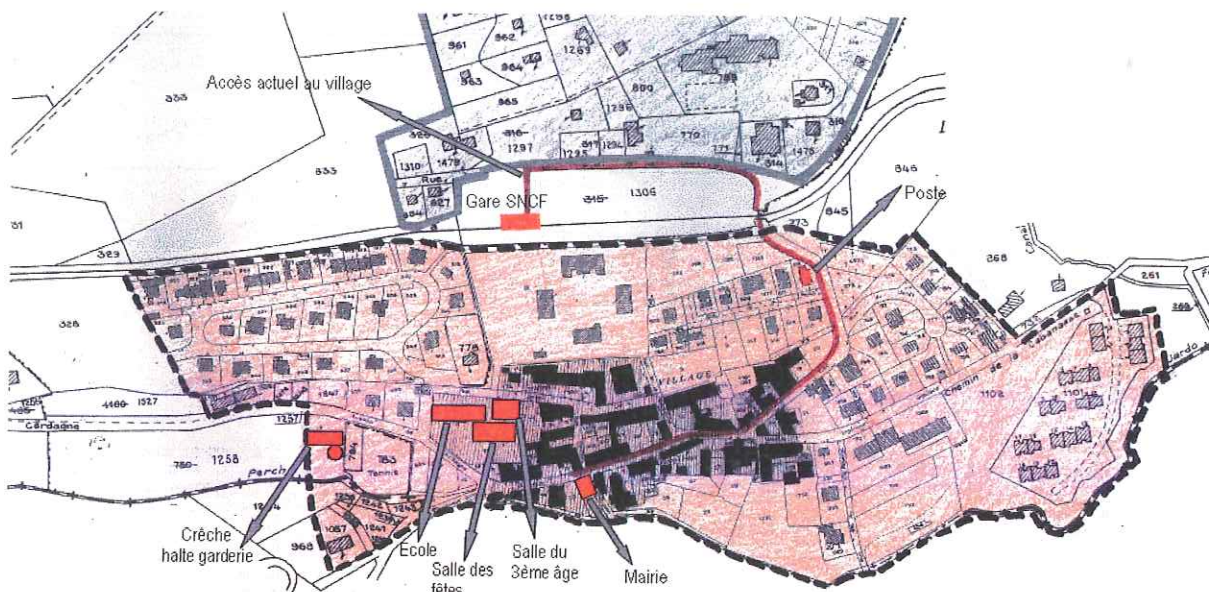
Compte tenu des caractéristiques de LA CABANASSE, de ses atouts et contraintes, du contexte intercommunal (cf. **rapport de présentation**), la municipalité a fixé des objectifs pour sa commune :

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

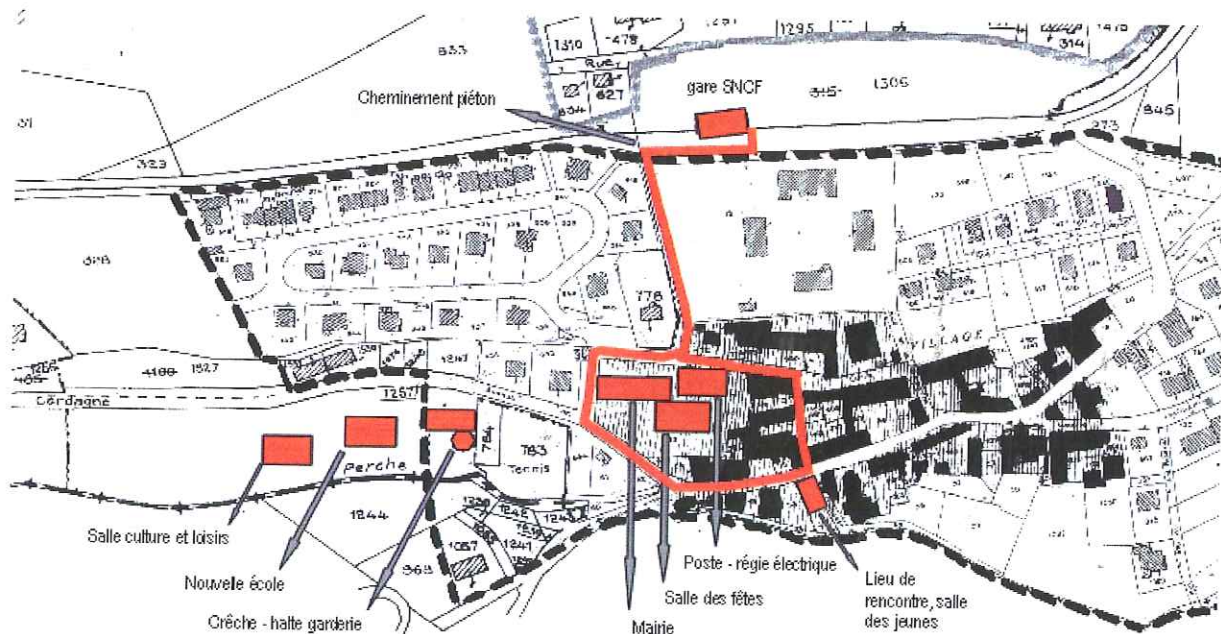
1°) Améliorer la qualité de vie du village :

La municipalité souhaite que LA CABANASSE soit un village avec de la vie : commerces, animation, place, lieux de rencontre, services, etc. LA CABANASSE est actuellement, avec Mont-Louis, le bourg centre du Haut Conflent avec de nombreux commerces et services. Il s'agit de maintenir et de développer ces diverses activités. Pour ce faire, la municipalité prévoit de restructurer les équipements publics, d'offrir de nouveaux services et d'améliorer le stationnement dans le cœur du village, ceci afin de densifier l'activité au centre de La Cabanasse, de permettre l'arrêt des véhicules mais également la sécurisation des lieux.

Le centre village actuel est en effet peu accueillant par manque de places de stationnement, d'équipements publics et de centralité :



- 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,
- Déplacer la mairie, la Poste et la Régie dans les locaux actuels de l'Ecole,
- Transformer l'actuelle mairie en lieu de rencontre (salle pour les jeunes, bistrot – animation, maison des associations, etc.),
- Créer un cheminement piéton de la gare au centre du village afin de permettre aux voyageurs de se rendre au village, ce qui est actuellement rare.
- Créer une salle culturelle et des sports en continuité avec la nouvelle école, dans la zone UD :



Réflexion du conseil municipal – 2002 - 2003

La réalisation de ce projet, qui sera étalé sur plusieurs années, a nécessité la création dans le PLU d'une zone UD, spécifique aux services et loisirs à vocation collective. Une entente est également nécessaire avec l'Office National des forêts pour permettre le passage du cheminement piéton dans la sécherie domaniale, ainsi qu'avec la SNCF pour la création d'un passage à niveau piéton. **Voir plan et règlement zone UD.**

En parallèle à cette réorganisation des services publics et des services à la population, il est prévu de sécuriser le village, avec la création (ou l'élargissement) de trottoirs dans les rues principales, en marquant les différentes entrées du village et en créant des lieux de parking. Pour ce faire, l'aménagement des entrées de village et l'amélioration des voiries font partie des actions définies par la municipalité (largeur de voirie réduite, trottoirs élargies, pose de dos d'ânes). Le règlement est également resserré (plantation interdite ou obligatoire selon les lieux, installation de muret le long de la route départementale afin de visualiser l'entrée en agglomération).

La municipalité souhaite également améliorer l'architecture et l'environnement du village, en redéfinissant le cahier des charges de l'architecture et des abords des maisons, en enfouissant les réseaux électriques et téléphoniques. **Cf. règlement.**

Un autre aspect important afin de permettre à la population de s'approprier son village : l'impliquer dans la vie du village. Pour cela, il est prévu la transformation de l'actuelle mairie en salle des associations et peut-être en bistrot de pays, mais également le conseil municipal a pensé à la création d'un conseil consultatif des jeunes, avec un soutien financier et/ou matériel aux associations, à la mise en place d'un jumelage avec une autre ville (d'un pays chaud, comme la Californie).

Toujours dans le même but d'animer le village et d'intégrer les habitants, la municipalité souhaite créer un local pour le CLSH (centre de loisir sans hébergement) : pour les jeunes de 6 à 17 ans. Ce centre sera installé dans un des bâtiments communaux existants.

Dans le cadre de la charte de développement Capcir - Haut Conflent, la municipalité travaillera avec l'intercommunalité pour développer ou maintenir des services à la population comme un transport à la demande, la proximité et le soin médical, le portage à domicile des repas, etc. Une étude de faisabilité sur la mise en place d'un service de transport à la demande est d'ailleurs en cours (maître d'ouvrage : le Pays Terres Romanes).

2°) Développer l'habitat permanent :

Le but essentiel est de satisfaire les demandes d'installation, y compris en location permanente.

Pour cela, la première action sera d'informer les propriétaires de terrains constructibles vacants de la possibilité de majoration de l'assiette de la taxe foncière, par la commune, s'ils n'ont pas utilisé leur terrain dans les 3 ans suivant la validation du PLU.

De la même manière, la municipalité souhaite inciter les privés à louer leur logement vacant / secondaire à l'année. Les actions peuvent être très variées. Un travail plus précis dans ce sens sera réalisé. Une même réflexion est menée dans le cadre de la Charte de Développement du Canton, de façon à mettre en place des actions intercommunales. Il faut cependant noter que le nombre de logements réellement vacants est très limité (3). La municipalité devra donc utiliser d'autres voies.

Dans cette zone 2AUa, elle va par exemple imposer aux promoteurs de prévoir une partie des constructions en d'accession à la propriété. Elle compte également utiliser le droit de préemption urbain pour remettre sur le marché des logements locatifs. Elle est également en cours d'acquisition d'un terrain de 0,8 ha. Un lotissement communal sera créé avec des logements à l'accession à la propriété.

Enfin, la municipalité prévoit de supprimer les zones actuellement constructibles qui posent des problèmes environnementaux, paysagers ou de « disponibilité ». En échange, une nouvelle zone constructible 2AUa est proposée. Ce secteur a de nombreux avantages :

- La position est favorable à la construction, d'un point de vue paysager (cf. étude paysagère) mais également économique (VRD),

- Les propriétaires sont vendeurs,
- Afin de gérer au mieux l'architecture et le paysage, de prévoir l'implantation des maisons mais aussi les coûts de VRD, la disposition devra être traitée dans une opération d'aménagement d'ensemble. La zone ne sera d'ailleurs ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation de cette opération qui devra respecter les préconisations de l'étude paysagère (cheminement piéton, ...).

Cf. étude paysagère, règlement, plan, emplacements réservés n°2, 5 et 6.

3°) Développer les activités économiques :

Afin de permettre une meilleure promotion des activités existantes mais également d'améliorer l'esthétique du village, il est prévu d'installer des panneaux de signalisation homogènes des activités. Ce travail sera à réaliser avec la Communauté de Communes pour mettre à jour et développer les panneaux existants. Un arrêté communal sera également pris pour interdire les implantations sauvages.

La commune possède quelques activités économiques (hôtels, artisans, commerces) mais la plupart des salariés de la commune exerce sa profession sur une commune voisine. La municipalité souhaite donc inciter la création d'emplois diversifiés sur la commune :

1- zone artisanale :

La municipalité prévoit, dans le cadre de l'intercommunalité, la création d'une zone artisanale. L'implantation doit être validée au préalable pour positionner une seule zone en Haut Conflent. La Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent, en concertation avec Bolquère, va donc réaliser une étude pour positionner une zone. Le PLU de la commune concernée sera modifié ensuite, en conséquence.

La zone artisanale permettra de satisfaire une demande pour l'installation d'activités non polluantes, sans dépôt extérieur (**voir le rapport de présentation page 28** - bureaux, professions indépendantes comme notaire, comptable, médical, technologie de pointe, local de vente). Un cahier des charges pour l'architecture et l'environnement de l'espace artisanal sera obligatoirement réalisé avant toute délivrance de permis de construire.

2- Création d'un centre de formation aux Métiers de la Montagne et de la Forêt dans les bâtiments de l'ONF.

La Cabanasse possède un ensemble architectural riche d'histoire : la sécherie domaniale, créée au début du siècle. En position centrale au cœur du village, les 4 bâtiments appartiennent aujourd'hui à l'ONF.

Cependant, le lieu est vaste, sous exploité. La commune travaille donc avec l'ONF, la Communauté de Communes et le PNR des Pyrénées Catalanes pour permettre la restructuration du lieu. Plusieurs projets se complètent :

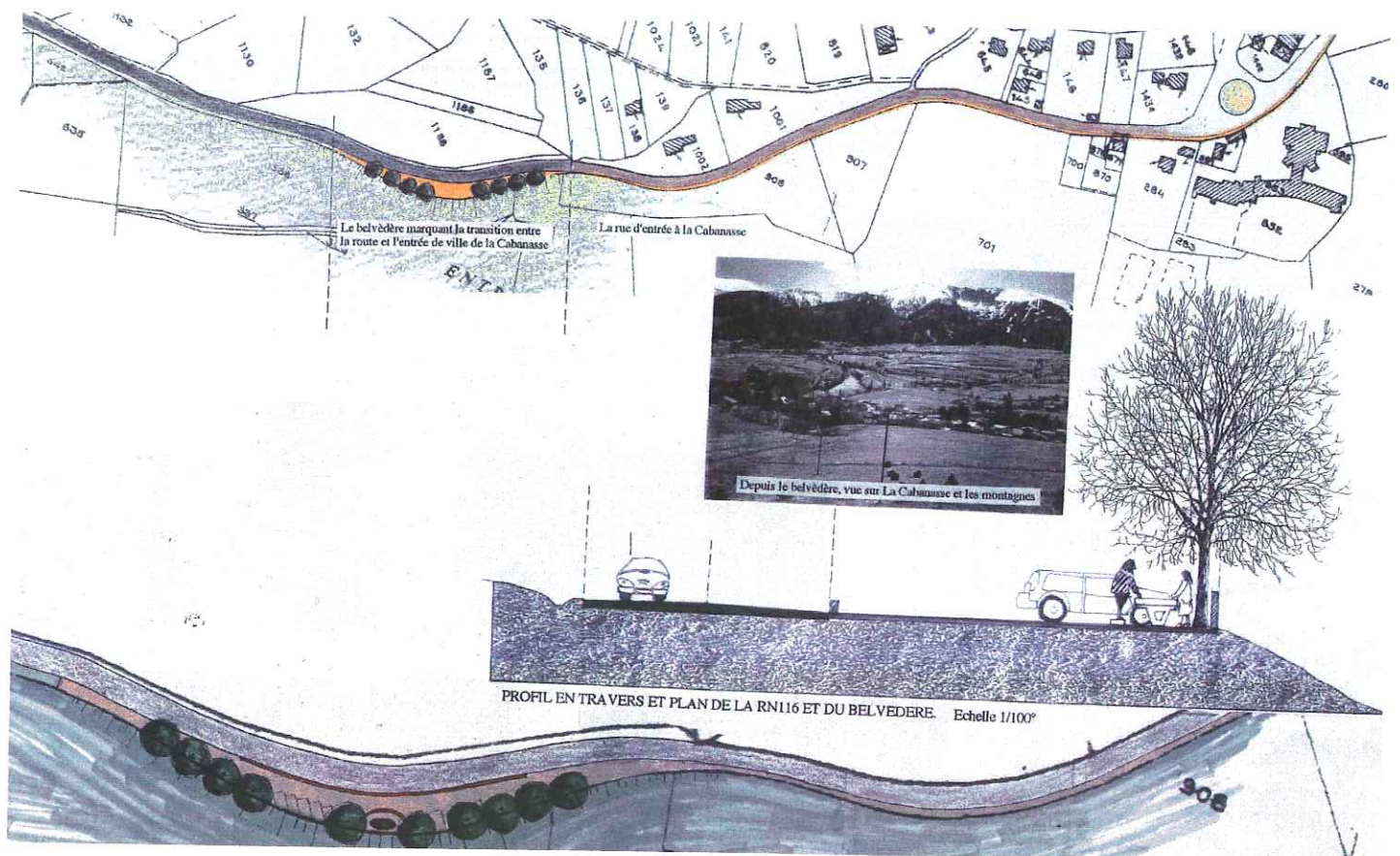
- la création d'un centre de formation aux Métiers de la Forêt, une antenne peut-être de l'école de Limoux ;
- la création d'un écomusée qui donnerait une touche « touristique » au lieu et à La Cabanasse.

Une étude est actuellement en cours, en accord avec les différents partenaires, afin de finaliser le projet, son coût et son planning.

4°) Développer de nouvelles activités touristiques, complémentaires des produits proposés par les autres communes :

La commune souhaite devenir une « destination » touristique, ou tout au moins faire s'arrêter les touristes et les gens de passage sur la commune. Il ne s'agit pas d'essayer de devenir une destination touristique comme Font-Romeu ou Les Angles mais de proposer des activités et arrêts aux personnes qui traversent La Cabanasse, comme les nombreux voyageurs du Train Jaune qui descendent à la gare de Mont-Louis – La Cabanasse, ou les touristes qui passent sur la RN 116.

Pour les gens de passage sur la route 116, nombreux à se diriger vers l'Andorre ou l'Espagne, la municipalité prévoit la création de deux belvédères, entre le rond-point Brousse et le Col de la Perche, au niveau des deux aires d'arrêt. L'aire la plus proche de Mont-Louis sera aménagée avec une table d'orientation, des tables, des poubelles, des places de parking. La seconde sera plus simple.



Pour les voyageurs du rail, la commune, en accord avec la SNCF et la Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent, prévoit l'aménagement d'un accueil à la gare par l'installation de panneaux touristiques d'information et la mise en place d'une vitrine d'exposition. La commune essayera aussi de passer convention avec la SNCF pour que le guichetier de la gare puisse informer les passants et mettre à disposition des guides d'accueil.

Dans le même sens, la municipalité prévoit le réaménagement de l'aire de jeux de la rue de la Poste, qui se situe à proximité de la gare.

Comme nous l'avons déjà précisé dans les paragraphes précédents, est programmé la mise en place d'un cheminement piéton de la gare vers le village afin de mettre en valeur le village et d'éviter que le flux touristique parte directement à Mont-Louis. Ce cheminement passera par l'ancienne sécherie domaniale où un projet d'écomusée est en réflexion. Le site est très bien situé : au cœur du village, dans un parc arboré entre la gare et le village. Le musée servira aussi de point d'information touristique, avec embauche probable de personnel.

Un autre atout de La Cabanasse à mettre en valeur : le hameau des Moulins. Son aménagement est envisagé avec, dans un premier temps, la remise en état de la route qui descend jusqu'au Jardo et la création de places de parking. Ce parking ainsi que le carrefour avec Mont-Louis doit permettre une synergie entre Mont-Louis et La Cabanasse. **Voir emplacement réservé n°3.**

Toujours dans l'esprit de diversifier les possibilités proposés aux voyageurs arrivés à la gare de La Cabanasse et qui se rendent à Mont-Louis, la Communauté de Communes a créé, pour l'été 2004, un boucle de randonnée qui passe le long du Jardo, au hameau des Moulins, à la tour d'Ovança, à la source ferrugineuse et à Mont-Louis. Ce sentier permet de réaliser un nouvel accès plus agréable (que la route) jusqu'à la citadelle.

5°) Préservation de l'environnement :

La municipalité a veillé, dans son projet, à protéger ou à améliorer l'environnement.

- Les extensions de zonage sont mineures et sans impact sur l'activité agricole. Au contraire, le projet veille à limiter la consommation excessive d'espace en concentrant les zones urbaines.

- Création d'une zone N pour préserver la seule parcelle boisée de la commune, au Col de la Perche.

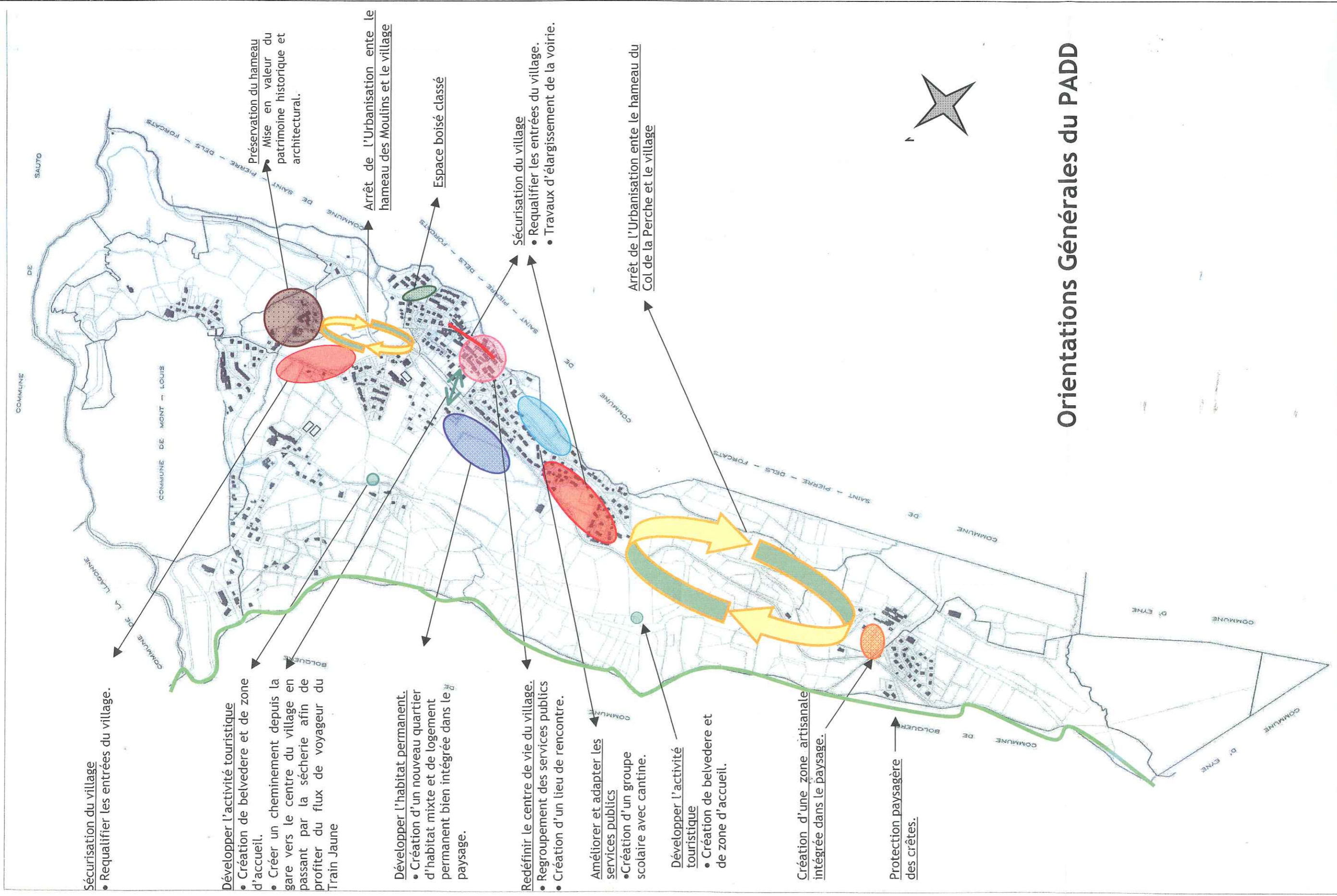
Suppression des zones constructibles dans les zones sensibles comme entre La Cabanasse et Mont-Louis.

- L'ancienne zone réservée pour l'artisanat, isolée et éloignée du village, est également supprimée.

- **Suppression du zonage pour un camping (NCb) et abandon d'un nouveau zonage, au même endroit, pour un PRL.**

- Les zones d'extension du hameau de La Perche ont été réduites. Plus de constructions autorisées de l'autre côté de la RNI16. Requalification prévue du hameau avec marquage de l'entrée en agglomération.

- Les grands équilibres sont préservés :
village concentré
pas d'extension linéaire le long des voies
préservation de la crête forestière



Orientations Générales du PADD