



A  
par délibération  
en date du .....  
Municipal

## TABLE DES MATIERES

• Le quartier de la Gare (zones 1AUb et 2AU)	p.2, 3
• <b>Le quartier de la Gare - Modif. Février 06</b>	<b>p.3A</b>
• Le quartier de la Gare (plan)	p.4
• <b>Le quartier de la Gare (plan) - Modif. Février 06</b>	<b>p.4A</b>
• Le quartier de la Gare (schémas)	p.5, 6
<hr/>	
• Le parc résidentiel de loisirs (zone 3AU)	p.7, 8
• Le parc résidentiel de loisir (plan et coupe)	p.9
<hr/>	
• Le Col de la Perche (zones UC et 1AU)	p.10
• <b>Le Col de la Perche (zones UC et 1AU) Modif. Février 06</b>	<b>p.10A</b>
• Le Col de la Perche (zone UC)	p.11, 12
• <b>Le Col de la Perche (zone UC) Modif. Février 06</b>	<b>p.12A</b>
• Le Col de la Perche (zone 1AU)	p.13, 14
• <b>Le Col de la Perche (zone 1AU) Modif. Février 06</b>	<b>p.14A</b>
• Le Col de la Perche (plan général)	p.15
• <b>Le Col de la Perche (plan général) Modif. Février 06</b>	<b>p.15A</b>
<hr/>	
• L'entrée de la ville par la RD10	p.16
• <b>L'entrée de la ville par la RD10 Modif. Mai 05</b>	<b>p.16A</b>
<hr/>	
• <b>Extension de la zone UB à la parcelle 905 Modif. Février 06</b>	<b>p.16B, 16C</b>
<hr/>	
• Carte de synthèse des zones constructibles	p.17
• <b>Carte de synthèse des zones constructibles</b>	<b>p.17A</b>

Tous les titres de chapitre écrits en rouge sont des modifications de l'étude réalisée en Novembre 2004.

**REÇU LE**  
17 MAI 2006  
SOUS-PRÉFECTURE  
DE PRADES

**APPROUVÉ**  
par délibération du Conseil Municipal  
en date du 10 Juin 2007

## le quartier de la gare (zones 1AUb et 2AU)

La zone constructible proposée dans le PLU en révision est plus importante que celle proposée dans l'étude paysagère réalisée pour la commune de La Cabanasse en 2000.

Conformément à la loi UH, cette proposition peut s'accepter à la condition que l'urbanisation du quartier repose sur une réflexion d'ensemble. Cette réflexion demandera à être suivie d'une phase opérationnelle qui en garantira la faisabilité technique et économique. Le cadre réglementaire pour la réalisation d'une telle opération (ZAC ?) devra être précisé

Voici quels sont les principes qui devront être retenus pour envisager la réalisation de ce quartier :

### A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE :

1. **Donner une limite** définitive à cette extension de façon que le quartier n'apparaisse pas comme éternellement en attente d'un agrandissement supplémentaire. Le principe de limites végétales peut être retenu si on s'entoure des moyens nécessaires pour y parvenir : moyens financiers, techniques, maîtrise de l'entretien...
2. **Mettre à profit l'existence de ce nouveau quartier pour créer une liaison piétonne avec l'aire d'arrêt de la RN116.** Cette aire d'arrêt pourra, elle aussi, être aménagée.

### A L'ECHELLE DU QUARTIER LUI-MEME :

Les espaces « libres » à l'intérieur du nouveau quartier bénéficieront d'une réflexion commune et seront déterminants pour la qualité esthétique du projet mais aussi pour la qualité de vie qu'on rencontrera dans cette nouvelle opération. Voici quelques éléments qui vont contribuer à la qualité de ce quartier. Des croquis de principe sont fournis pour venir illustrer les idées ci-après :

#### 3. **Les bassins de rétention**

Ces équipements obligatoires dans le cadre de la loi sur l'eau, outre de leur fonction purement technique de stockage des eaux de ruissellement, peuvent également servir de jardins de proximité ou d'espace de loisir pour les habitants. Ces bassins seront abondamment



## le quartier de la gare (zones 1AUB et 2AU)

plantés dans les limites de compatibilité avec les exigences hydrauliques.

### **4. Les lisières du projet**

Les trois côtés du projet qui ne longent pas la voie ferrée seront « finis » avec une lisière végétale et doublés, côté Nord, par un cheminement piéton situé en bas du talus. Ainsi, les passages piétons présents à l'intérieur du quartier déboucheront toujours sur un autre chemin créant un réseau de chemins propre à l'opération.

### **5. Les cheminements entre les îlots**

Ces cheminements seront aménagés sur une largeur de 4 mètres environ : 2m pour le chemin et 2m pour les plantations en bordure.

### **6. Les petits espaces libres et zones de stockage de la neige**

Ces emplacements pourront être agrémentés d'un arbre, celui-ci étant situé en recul par rapport à la voirie pour ne pas gêner les engins de déneigement et éviter que l'arbre soit pollué par le sel et enseveli sous des tas de neige en hiver.

En été, ces micro-placettes pourront servir d'espace de rencontre comprenant bancs et éclairage. Il vaut mieux en limiter le nombre mais bien les aménager.

### **7. La grande traverse piétons**

Ce grand espace vert qui traverse le quartier de part en part en longeant un petit ruisseau est un des atouts majeurs du projet. Sa forme doit être simple (cheminements droit, matériaux praticables en été et en hiver) et son tracé abondamment planté avec des essences locales qui constitueront une large bande boisée : Quelques pins, des sorbiers, érables, frênes...

Par ailleurs, un cahier des charges strict devra être fourni à chaque propriétaire pour homogénéiser les plantations des espaces privés avec celles des espaces publics.

## Le quartier de la gare

plantés dans les limites de compatibilité avec les exigences hydrauliques.

### *4. Les lisières du projet*

Les trois côtés du projet qui ne longent pas la voie ferrée seront « finis » avec une lisière végétale. Côté Nord, le boisement forestier situé en contrebas du talus sera d'une largeur variant entre 10 et 50 mètres. Ce boisement permettra de prévoir un réseau de cheminements piétons propres à l'opération.

### *5. Les cheminements entre les îlots*

Ces cheminements seront aménagés sur une largeur de 4 mètres environ : 2m pour le chemin et 2m pour les plantations en bordure.

### *6. Les petits espaces libres et zones de stockage de la neige*

Ces emplacements pourront être agrémentés d'un arbre, celui-ci étant situé en recul par rapport à la voirie pour ne pas gêner les engins de déneigement et éviter que l'arbre soit pollué par le sel et enseveli sous des tas de neige en hiver.

En été, ces micro-placettes pourront servir d'espace de rencontre comprenant bancs et éclairage. Il vaut mieux en limiter le nombre mais bien les aménager.

### *7. La grande traverse piétons*

Ce grand espace vert qui travers le quartier de part en part en longeant un petit ruisseau est un des atouts majeurs du projet. Sa forme doit être simple (cheminements droit, matériaux praticables en été et en hiver) et son tracé abondamment planté avec des essences locales qui constitueront une large bande boisée : Quelques pins, des sorbiers, érables, frênes...

Par ailleurs, un cahier des charges strict devra être fourni à chaque propriétaire pour homogénéiser les plantations des espaces privés avec celles des espaces publics.

le quartier de la gare (zones 1AUb et 2AU)

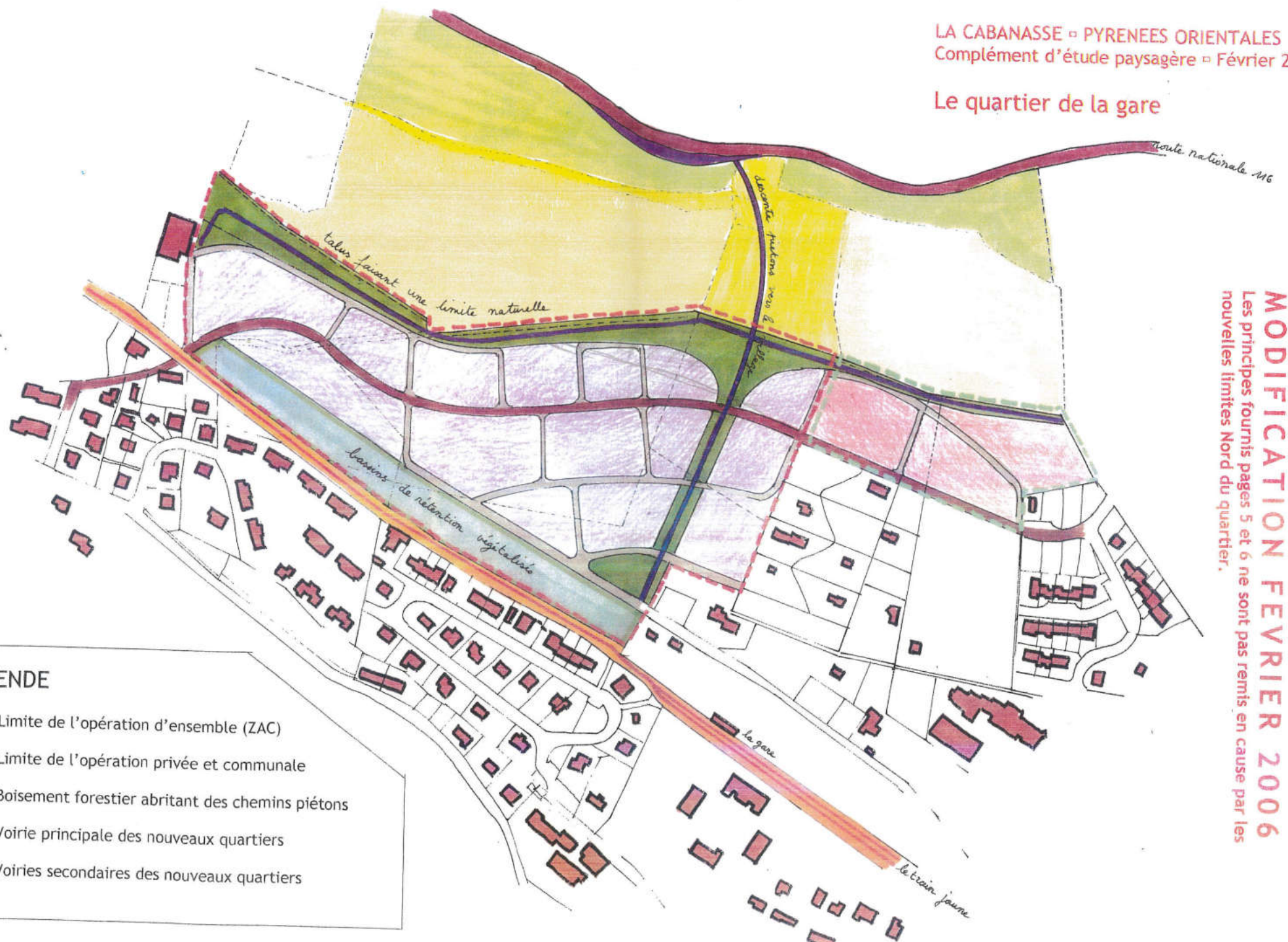


LEGENDE

- ① Limite du quartier
- ② Liaison piéton avec la RN116
- ③ Bassins de rétention
- ④ Les lisières du projet
- ⑤ Les cheminements entre les îlots
- ⑥ Les petits espaces libres
- ⑦ La grande traverse piétons

Plan de principe du nouveau quartier de la gare □ Echelle 1/2500°

Le quartier de la gare

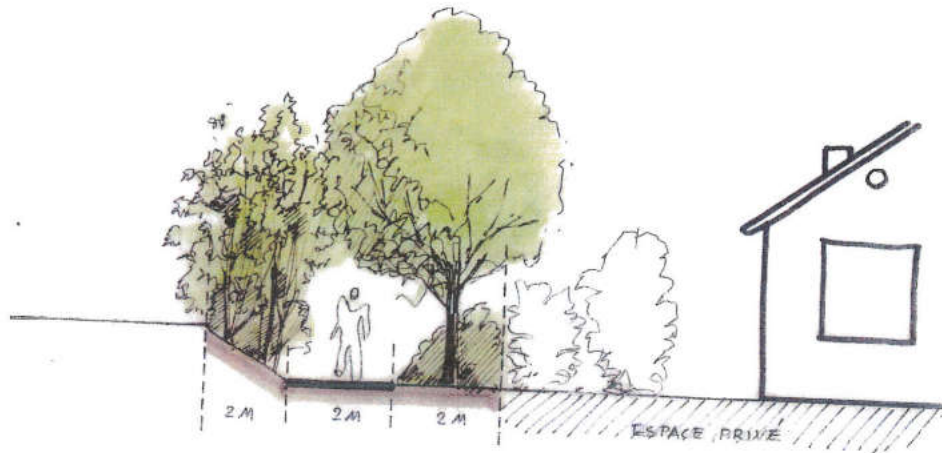


LEGENDE

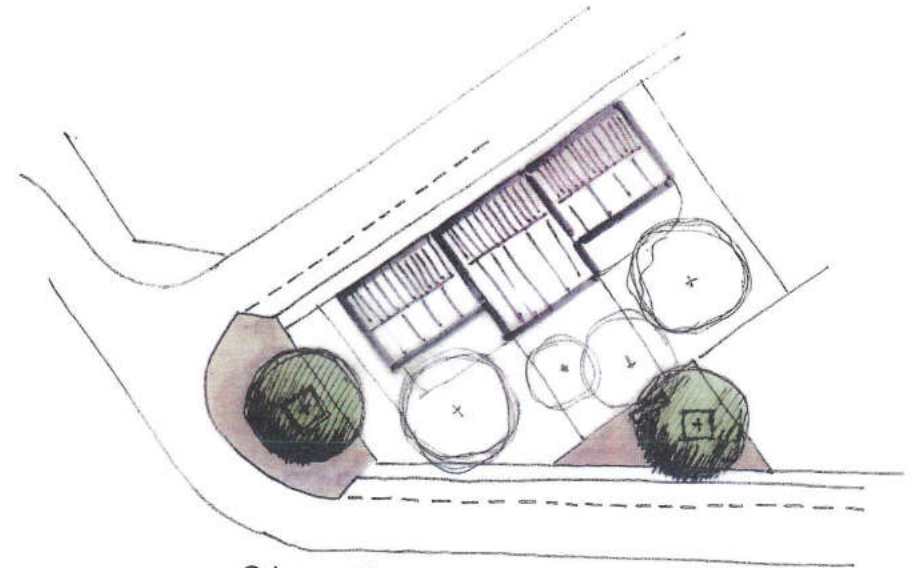
- Limite de l'opération d'ensemble (ZAC)
- Limite de l'opération privée et communale
- Boisement forestier abritant des chemins piétons
- Voirie principale des nouveaux quartiers
- Voiries secondaires des nouveaux quartiers

**MODIFICATION FEVRIER 2006**  
Les principes fournis pages 5 et 6 ne sont pas remis en cause par les nouvelles limites Nord du quartier.

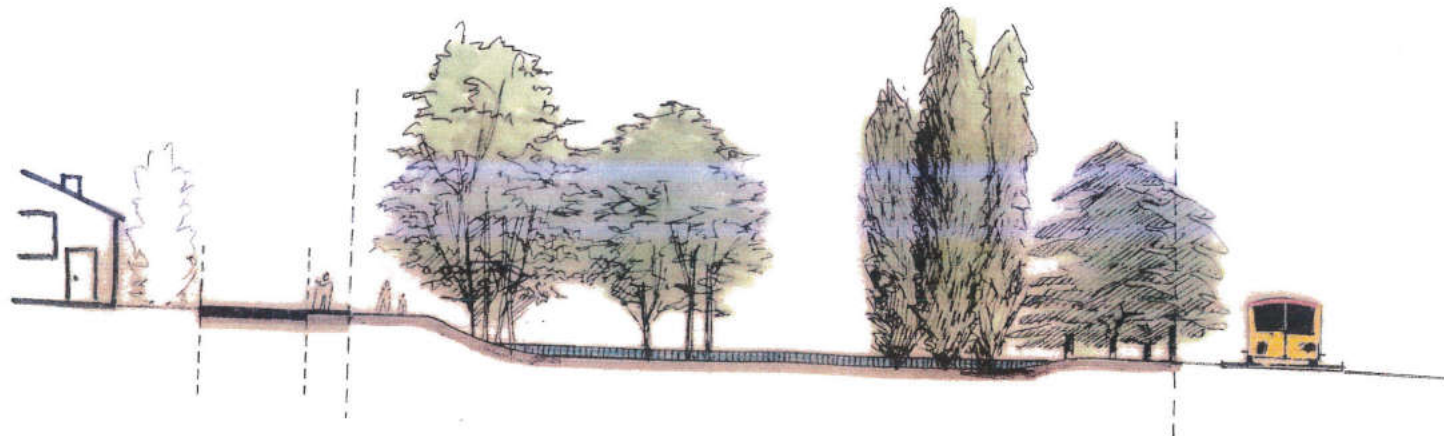
le quartier de la gare (zones 1AUb et 2AU)



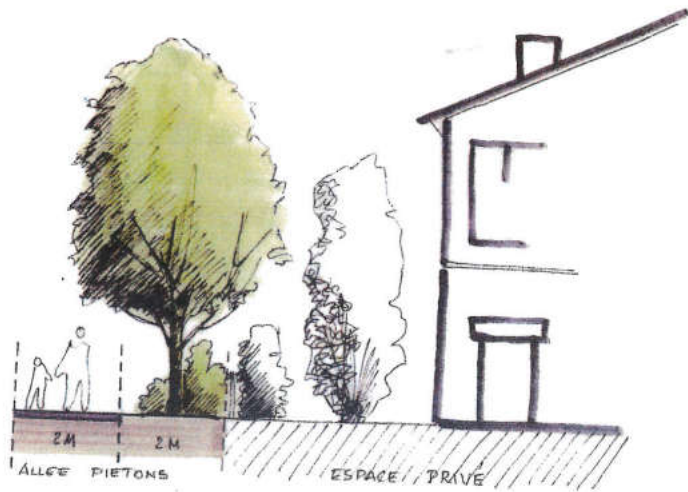
① Limites du quartier. La limite Nord □ Echelle 1/100°  
. Cheminement en pied de talus et plantations



⑥ Les petits espaces libres □ Echelle 1/500°  
. Stockage de la neige.  
. Plantation d'un arbre et installation éventuelle d'un banc



⑧ Bassins de rétention □ Echelle 1/200°  
. Plantations pouvant cohabiter avec exigences hydrauliques



⑤ Les cheminements entre les îlots □ Echelle 1/100°  
· Allée doublée de plantations



⑦ La grande traverse piétons □ Echelle 1/100°  
· Tracé simple  
· Bande boisée alternant avec espaces

LA CABANASSE = PYRENEES ORIENTALES  
Complément d'étude paysagère = Novembre 2004

le parc résidentiel de loisirs (zone 3AU)

Dans l'étude paysagère réalisée pour la commune de La Cabanasse en 2000, ce secteur de l'agglomération n'était pas proposé comme constructible.

Un projet de Parc Résidentiel de Loisirs situé en continuité de l'urbanisation actuelle pourrait être envisagé dans des conditions extrêmement précises de mise en œuvre.

Voici quels sont les principes qui devront être retenus pour procéder à la réalisation de ce quartier. Ces principes demanderont à être suivis d'une phase opérationnelle qui en garantira la faisabilité technique et économique :

#### A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE :

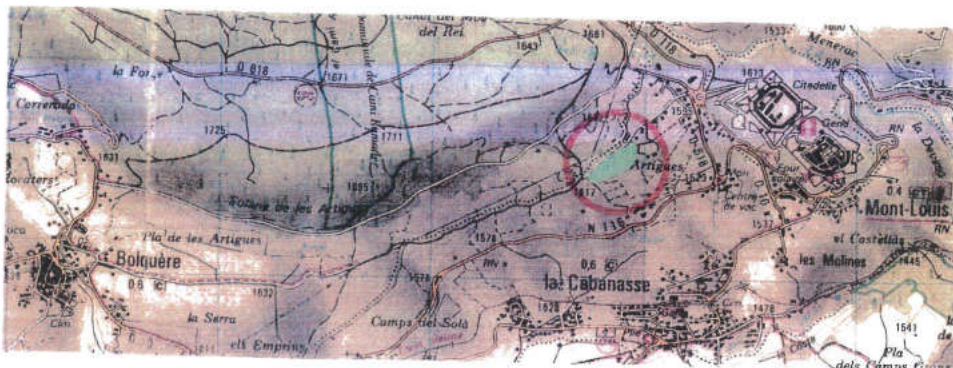
C'est la co-visibilité avec la citadelle de Montlouis et avec l'autre côté de la vallée (depuis Saint Pierre dels Forcats) qui guide la réflexion d'intégration d'un nouveau quartier dans le paysage de la Cerdagne.

##### 1. S'appuyer sur un boisement existant

Au dessus du terrain prévu pour réaliser l'opération de PRL, c'est-à-dire sur la commune de Bolquère aux alentours du centre équestre, il existe un boisement de pins à crochets qui peut servir d'appui visuel au projet. En plantant le haut du terrain avec des pins, on contribuera à l'insertion de l'opération dans un grand paysage qui ignore les limites communales.

##### 2. Préserver le boisement à l'Est du terrain

A l'Est du terrain, il existe un boisement de pins qu'il sera important de préserver. En effet, ce boisement limitera les vues sur l'opération depuis la citadelle de Montlouis.



MODIFICATION  
Projet abandonné par la Commune  
FEVRIER 2006

### A L'ECHELLE DU QUARTIER LUI-MEME :

Les espaces « libres » à l'intérieur du nouveau quartier bénéficieront d'une réflexion commune et seront déterminants pour la qualité esthétique du projet mais aussi pour la qualité de vie qu'on rencontrera dans cette nouvelle opération. Voici quelques éléments qui vont contribuer à la qualité de ce quartier :

#### 3. L'implantation des voiries

Les voiries seront construites en tenant compte de la topographie pour limiter les terrassements. Elles chercheront le plus possible à « coller » au terrain en suivant les courbes de niveau.

#### 4. L'implantation du bâti

Les constructions seront implantées dans la même logique que la voirie, c'est-à-dire avec le plus grand côté parallèle à la pente du terrain. Elles suivront, éventuellement, les petits accidents topographiques existants sur le terrain qui seront mis à profit au lieu d'être contournés.

Cette implantation ainsi que l'alternance des volumes correspondent aussi à une logique de vues sur le paysage qui peut ainsi être préservée pour chaque construction.

Le bâtiment d'accueil, à la volumétrie plus importante devra être situé à proximité de la zone actuellement végétalisée (pins à crochet au sud-est de la parcelle).

#### 5. La recherche architecturale

La recherche architecturale nécessaire pour la bonne intégration du projet dans le paysage et l'environnement est une donnée incontournable. Les volumétries, les matériaux, les couleurs, feront l'objet d'une recherche créative autant que discrète. On ne devra pas trouver là de construction type « chalet en rondins » fussent-ils de volumétrie réduite.

#### 6. La stratégie végétale

Les plantations seront de plusieurs natures pour répondre aux exigences du site et fabriquer un espace de qualité.

- a) au nord de la parcelle, une bande de pins à crochet se raccordera visuellement avec les pins existants sur le terrain du dessus situé sur la commune de Bolquère
- b) sur le reste de la parcelle, des plantations seront réalisées à base de feuillus de façon à dégager les vues et la lumière en hiver et procurer des ombrages en été. Les arbres seront plantés en alternance avec le bâti de façon que chaque occupant puisse bénéficier des vues sur le Cambre d'Ase.

#### 7. Le mobilier urbain et l'éclairage

Les éléments tels que les éclairages, les bancs, les poubelles et la signalétique feront partie intégrante de la réflexion d'ensemble débouchant sur un projet d'aménagement de quartier.



le parc résidentiel de loisirs (zone 3AU)

COMMUNE DE BOLQUERE

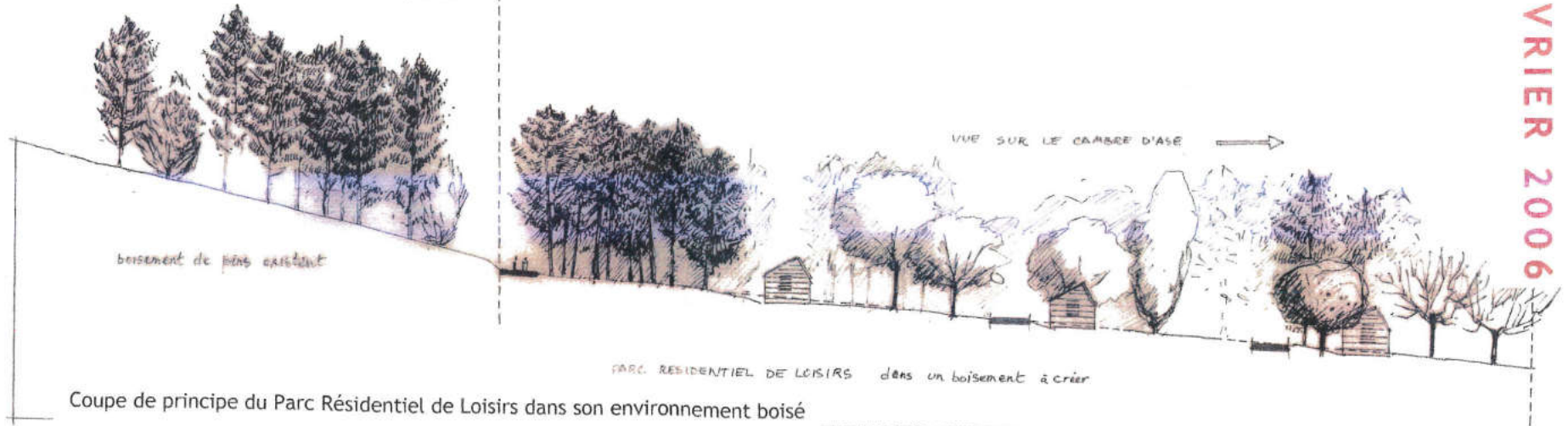


- LEGENDE**
- ① S'appuyer sur un boisement existant
  - ② Préserver le boisement à l'Est du terrain
  - ③ Implantation des voiries selon la topographie
  - ④ Implantation du bâti selon la topographie
  - ⑤ Recherche architecturale
  - ⑥ Stratégie végétale
  - ⑦ Mobilier urbain et éclairage

Plan de principe du Parc Résidentiel de Loisirs - Echelle 1/2500°

MODIFICATION FEVRIER 2006  
 Projet abandonné par la Commune

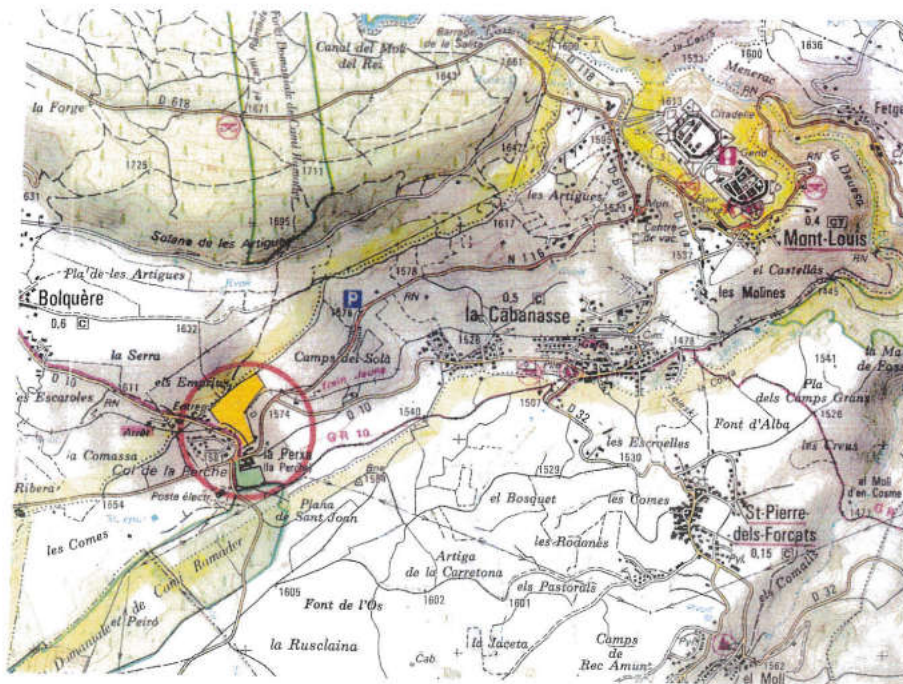
COMMUNE DE BOLQUERE



Coupe de principe du Parc Résidentiel de Loisirs dans son environnement boisé

Echelle 1/500°

## le Col de la Perche (zones UC et 1AU)



L'étude paysagère réalisée en 2000 concluait à la nécessité de continuer à bien distinguer **deux entités bâties autonomes** sur la commune : le village de La Cabanasse lui-même et le hameau du Col de la Perche, lieu historique fondé sur les bases d'un ancien hôpital.

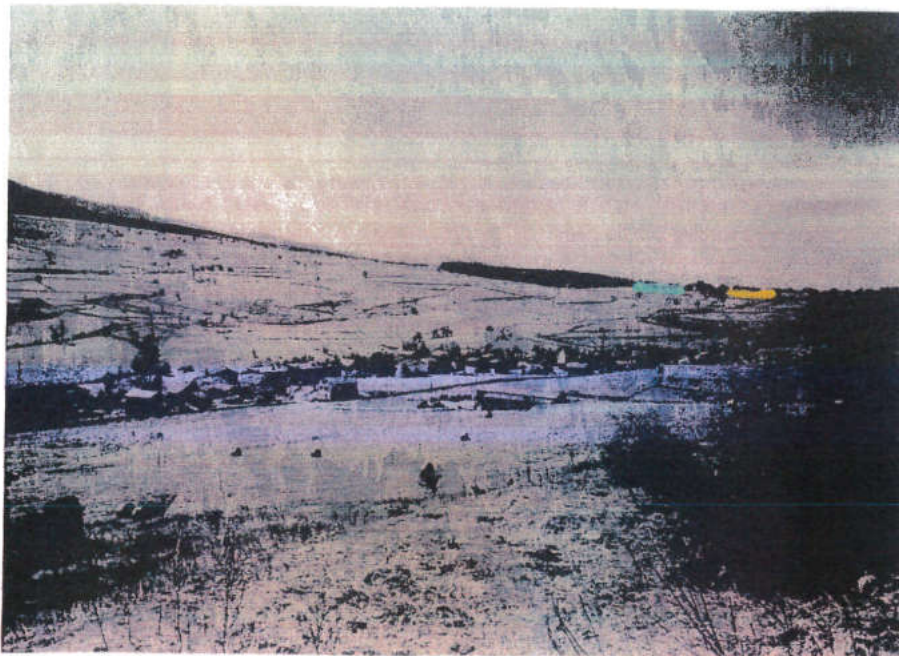
En conséquence, voici les principes qui peuvent être retenus pour une extension raisonnée du bâti dans le secteur du Col de la Perche :

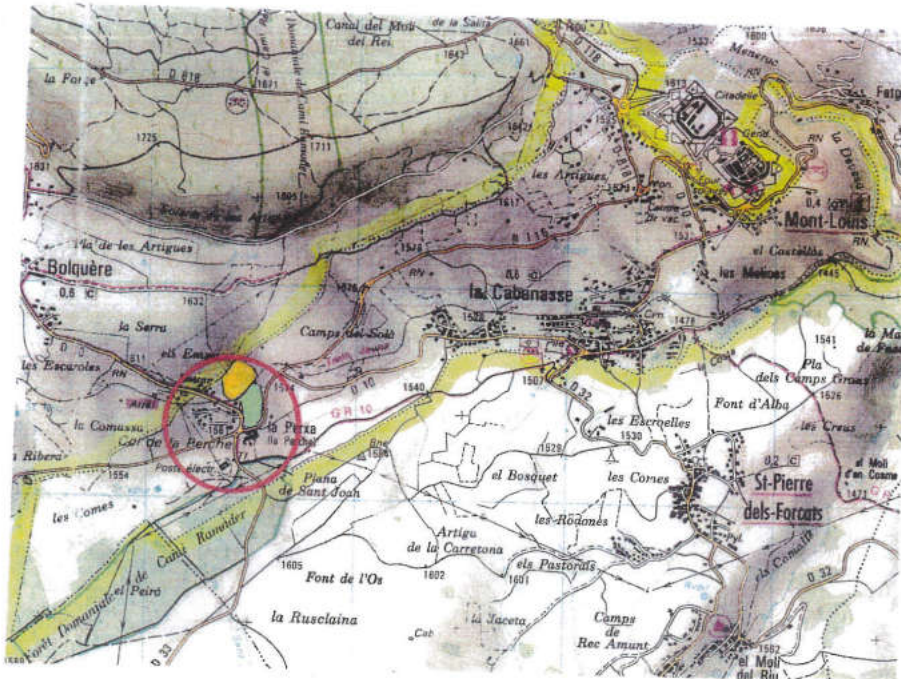
### A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE :

1. Tout ce qui va dans le sens d'un éparpillement du bâti entre le village et le Col de la Perche **est à éviter**. La solution qui consiste à concentrer le bâti au niveau du hameau dans le sens Nord-Sud est donc à privilégier. Une réflexion intercommunale avec le village de Bolquère est à envisager si ce dernier souhaite développer une zone artisanale dans le même secteur.
2. S'appuyer sur des éléments naturels du paysage comme le boisement situé au Sud de la commune ou les limites topographiques au Nord est la garantie d'une meilleure insertion visuelle dans le grand paysage de la Cerdagne.

### A L'ECHELLE DU HAMEAU LUI-MEME :

Il convient de distinguer deux possibilités d'urbanisation : une zone susceptible d'accueillir des activités économiques au Nord du hameau et une zone destinée à terme à de l'habitat située au Sud du hameau et délimitée par le GR10.





L'étude paysagère réalisée en 2000 concluait à la nécessité de continuer à bien distinguer **deux entités bâties autonomes** sur la commune : le village de La Cabanasse lui-même et le hameau du Col de la Perche, lieu historique fondé sur les bases d'un ancien hôpital.

En conséquence, voici les principes qui peuvent être retenus pour une extension raisonnée du bâti dans le secteur du Col de la Perche :

#### À L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE :

1. Tout ce qui va dans le sens d'un **éparpillement du bâti** entre le village et le Col de la Perche **est à éviter**. La solution qui consiste à concentrer le bâti au niveau du hameau dans le sens Nord-Sud est donc à privilégier. Une réflexion intercommunale avec le village de Bolquère est à envisager si ce dernier souhaite développer une zone artisanale dans le même secteur.
2. S'appuyer sur des éléments naturels du paysage **et en particulier sur les limites topographiques au Nord du hameau** est la garantie d'une **meilleure insertion visuelle** dans le grand paysage de la Cerdagne.

#### À L'ECHELLE DU HAMEAU LUI-MEME :

Il convient de distinguer deux possibilités d'urbanisation : une zone susceptible d'accueillir des activités économiques et artisanales au Nord du hameau et une zone destinée à terme à de l'habitat située à l'Est du hameau, entre la zone économique et les constructions existantes en bordure de la route nationale 116.



## le Col de la Perche (zones UC et 1AU)

### A) LA ZONE RESERVEE À L'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZONE UC)

Plusieurs exigences se font jour qui imbriquent intimement les aspects liés au paysage avec ceux liés à la vie sociale.

En effet, il est important de prévoir le développement de services ou d'activités liés à la vie publique du village (services publics ou sociaux, commerces, services privés...) dans la partie la plus proche de la RN116 comme cela avait été préconisé dans l'étude de 2000. Toutefois, il peut exister des liens avec la partie du terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée du Train Jaune. Les deux activités cohabitant seraient source de vie sociale plus équilibrée car ne reposant pas sur la mono-activité d'un secteur.

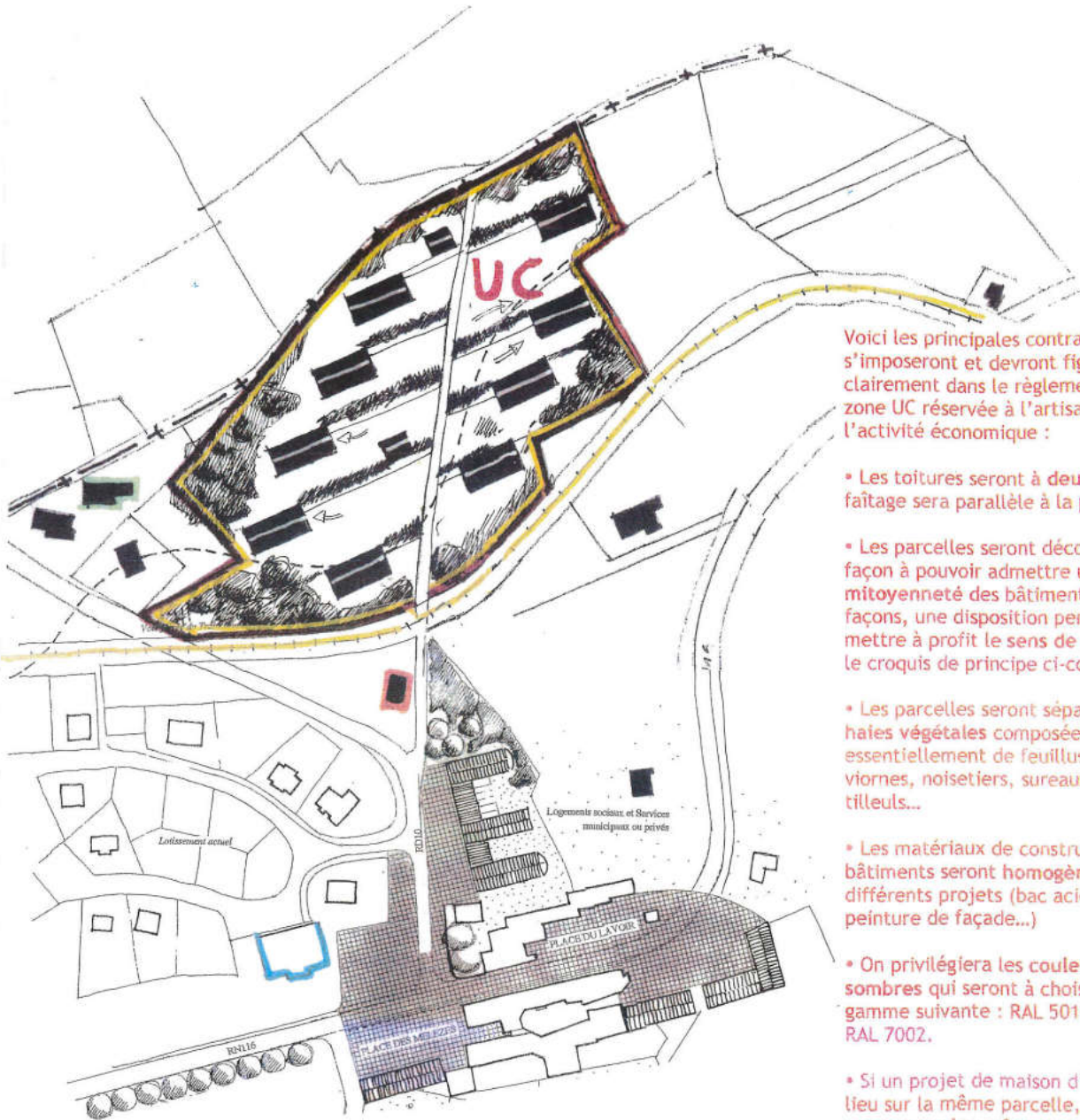
Plusieurs exigences se font jour :

1. **La nécessité de composer un quartier** qui tienne compte de la topographie et positionne le bâti de façon à générer le moins possible de mouvements de sol.
2. **Le découpage parcellaire judicieux** qui permette de ne pas mettre en premier plan les zones de stockage de matériaux induites par les activités
3. **L'utilisation de la végétation** pour « finir » un quartier et lui dessiner des limites dans le paysage et par rapport à la voie ferrée du Train jaune
4. **La recherche architecturale** qui, même avec des matériaux peu coûteux et simples, donne au bâti un aspect qualitatif et homogène induits par une réflexion de professionnel.

Comme dans les propositions précédentes, ces principes demandent à être encadrés par un contexte réglementaire adapté et une réflexion globale de maîtrise d'œuvre qui en édifie les principes.



Le Col de la Perche (zones UC et 1 AU)

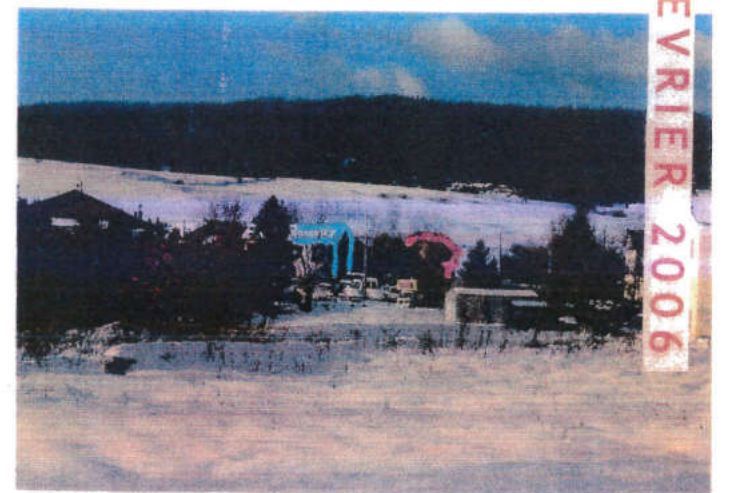


Voici les principales contraintes qui s'imposeront et devront figurer très clairement dans le règlement de cette zone UC réservée à l'artisanat et à l'activité économique :

- Les toitures seront à deux pentes et le faitage sera parallèle à la pente
- Les parcelles seront découpées de façon à pouvoir admettre une mitoyenneté des bâtiments et, de toutes façons, une disposition permettant de mettre à profit le sens de la pente selon le croquis de principe ci-contre
- Les parcelles seront séparées par des haies végétales composées essentiellement de feuillus : sorbiers, viornes, noisetiers, sureaux, bouleaux, tilleuls...
- Les matériaux de construction des bâtiments seront homogènes entre les différents projets (bac acier, crépis, peinture de façade...)
- On privilégiera les couleurs plutôt sombres qui seront à choisir dans la gamme suivante : RAL 5014, RAL 7004, RAL 7002.
- Si un projet de maison d'habitation a lieu sur la même parcelle, il devra être conçu avec les mêmes matériaux
- Les rondins de bois seront exclus.
- Le bois en façade pourra être utilisé et livré au vieillissement spontané (type red cedar devenant gris).



Repérage du site depuis la RD10



Repérage du site depuis le GR10

MODIFICATION FEVRIER 2006

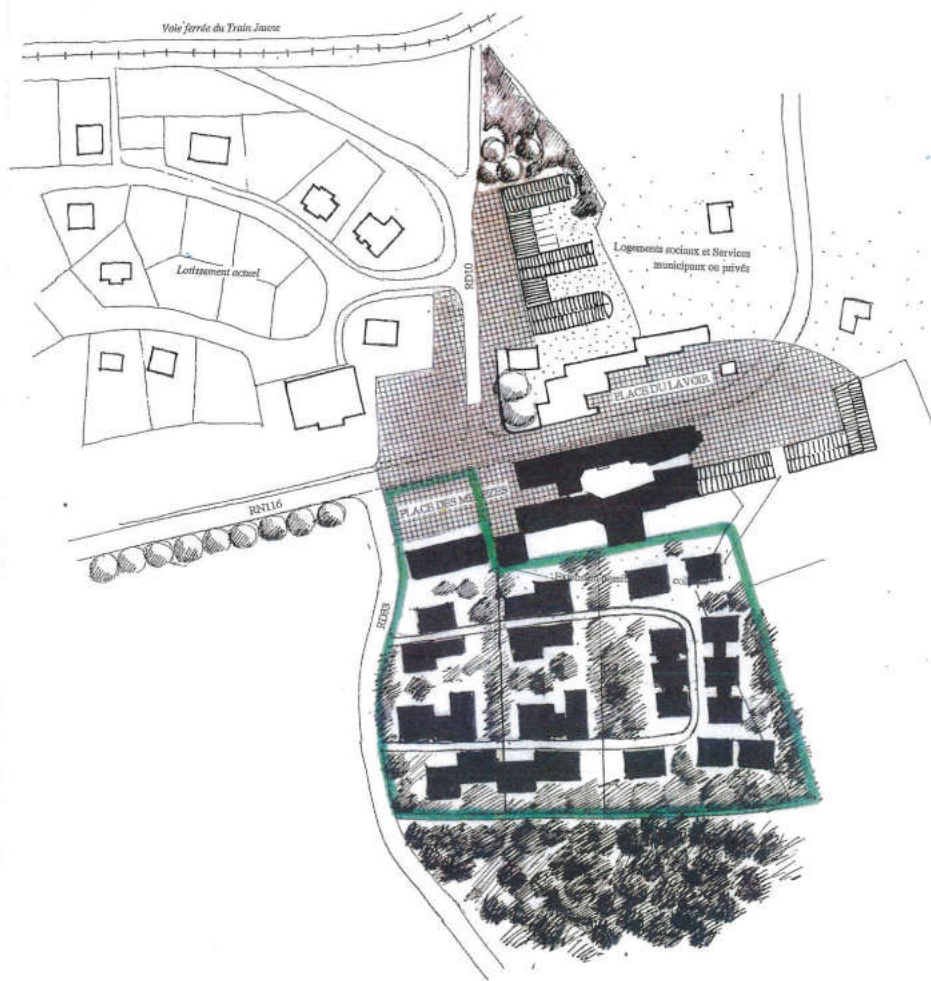
## le Col de la Perche (zones UC et 1AU)

### B) LA ZONE DESTINEE À TERME À DE L'HABITAT

Le terrain situé entre les bâtiments volumineux du bord de la route nationale 116 (Hôtels et habitat collectif) et le chemin de randonnée GR10 est un terrain d'un hectare environ dont l'urbanisation, si elle est réfléchie dans une opération globale et exigeante, peut trouver sa place harmonieusement dans le site du Col de la Perche.

Plusieurs principes seraient à respecter pour aller dans ce sens :

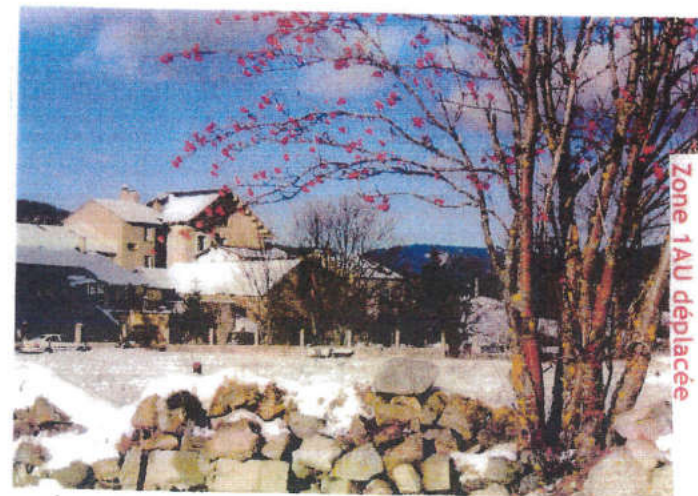
1. **La cohérence des voiries et de l'orientation du bâti** qui organiserait le quartier selon une direction privilégiée (Est-Ouest) afin de tirer profit de l'ensoleillement tout en respectant une orientation qui existe déjà sur le site (les hôtels du Col)
2. **La limitation des hauteurs (R+1 par exemple)** qui, malgré une volumétrie réduite du bâti peut permettre quand même de proposer un habitat collectif ou groupé.
3. **L'usage de la végétation** qui peut donner au quartier des limites naturelles dans le même esprit que le boisement existant (mélèzes et feuillus par exemple).
4. **La recherche architecturale** qui donne au bâti un aspect qualitatif et homogène induits par une réflexion de professionnel et l'usage de matériaux adaptés .



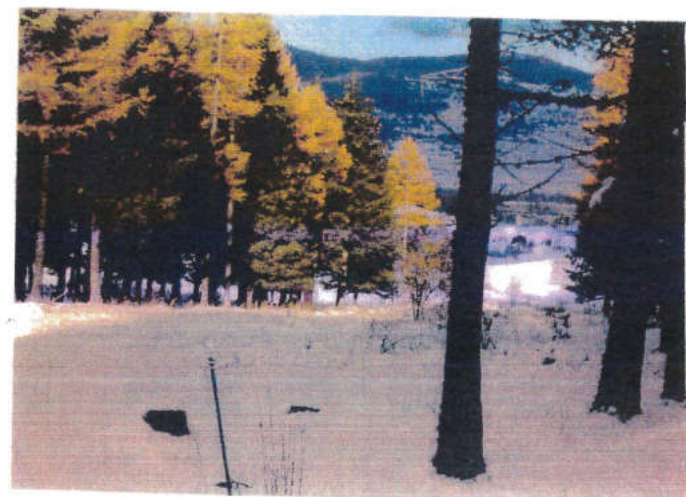
PLAN DE PRINCIPE DE LA ZONE 1AU ENTRE LES HOTELS ET LE BOISEMENT  
 ECHELLE 1/2000\*

LA CABANASSE ◻ PYRENEES ORIENTALES  
 Complément d'étude paysagère ◻ Novembre 2004

le Col de la Perche (zones UC et 1AU)



Le terrain vu depuis le RD10 au débouché du chemin de randonnée



Le boisement forestier de mélèzes et épicéas

MODIFICATION FEVRIER 2006  
 Zone 1AU déplacée



LA CABANASSE □ PYRENEES ORIENTALES  
Complément d'étude paysagère □ Février 2006

Le Col de la Perche (zones UC et 1 AU)

B) LA ZONE DESTINEE A TERME A DE L'HABITAT

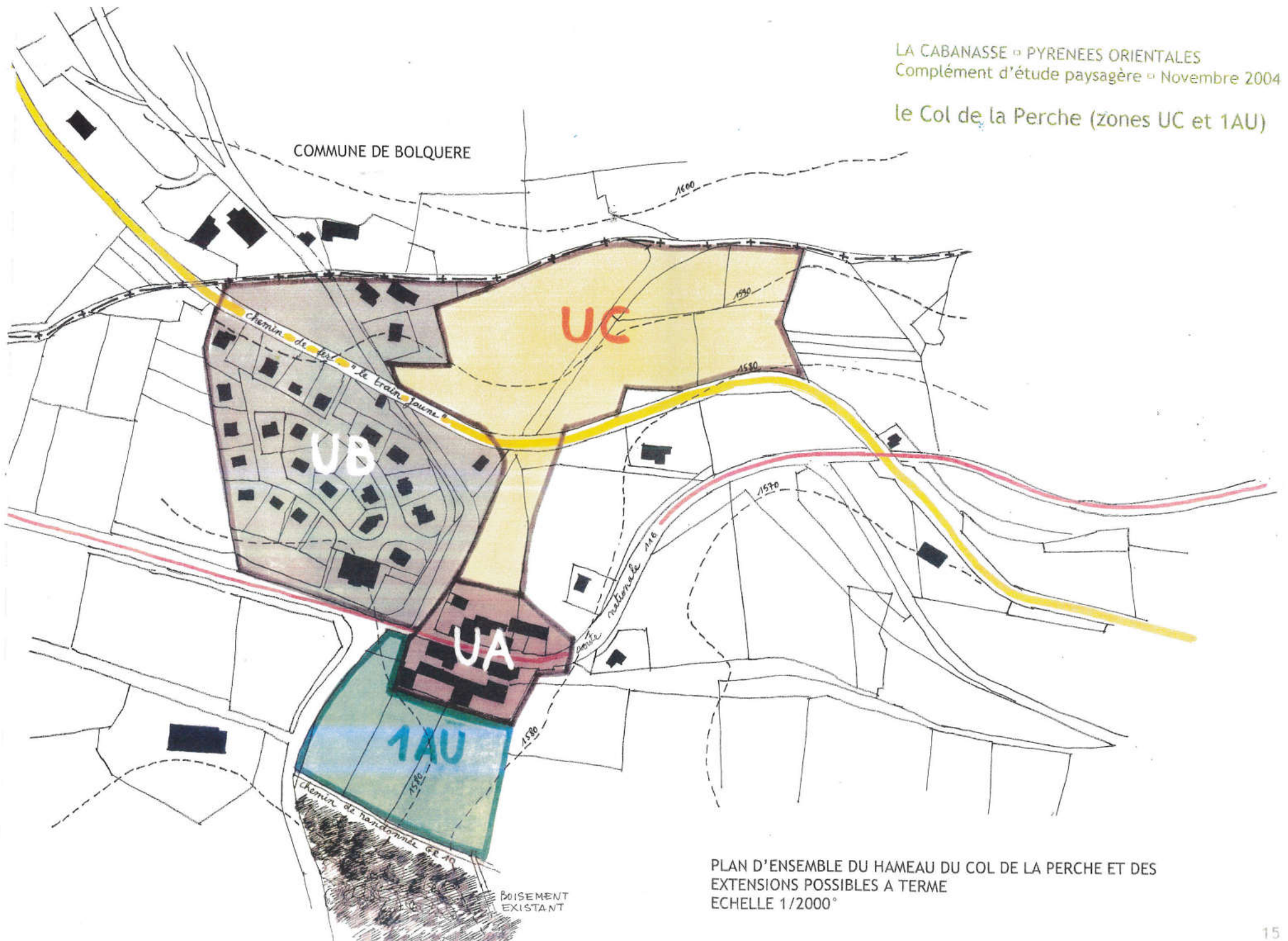
Le terrain situé dans la boucle de la RN 116 entre les bâtiments volumineux du bord de la route nationale 116 (Hôtels et habitat collectif) et la ligne SNCF du Train Jaune est en pente vers l'Est. Il mesure environ un hectare et pourrait être le lieu, comme nous l'avons suggéré dans notre étude de 2000 d'un projet municipal ou privé à vocation structurante pour le hameau du Col de la Perche : lotissement communal, centre médical, commerces ou activités tertiaires. Sa constructibilité doit répondre à plusieurs exigences afin que les constructions ne perturbent pas le côté « hameau » qu'il revêt actuellement.

Plusieurs principes seraient à respecter pour aller dans ce sens :

1. La cohérence des voiries et de l'orientation du bâti qui organiserait le quartier selon une direction privilégiée en fonction de la pente du terrain qui est dirigée vers le Sud Est.
2. La limitation des hauteurs (R+1 par exemple) qui, malgré une volumétrie réduite du bâti peut permettre quand même de proposer un habitat collectif ou groupé.
3. La recherche architecturale qui donne au bâti un aspect qualitatif et homogène induit par une réflexion de professionnel et l'usage de matériaux adaptés .
4. Le traitement végétal du bord de la route permettant d'isoler visuellement les constructions des nuisances de la circulation tout en ne gênant pas la vue, la route étant en contrebas.

MODIFICATION FEVRIER 2006  
Zone 1AU déplacée

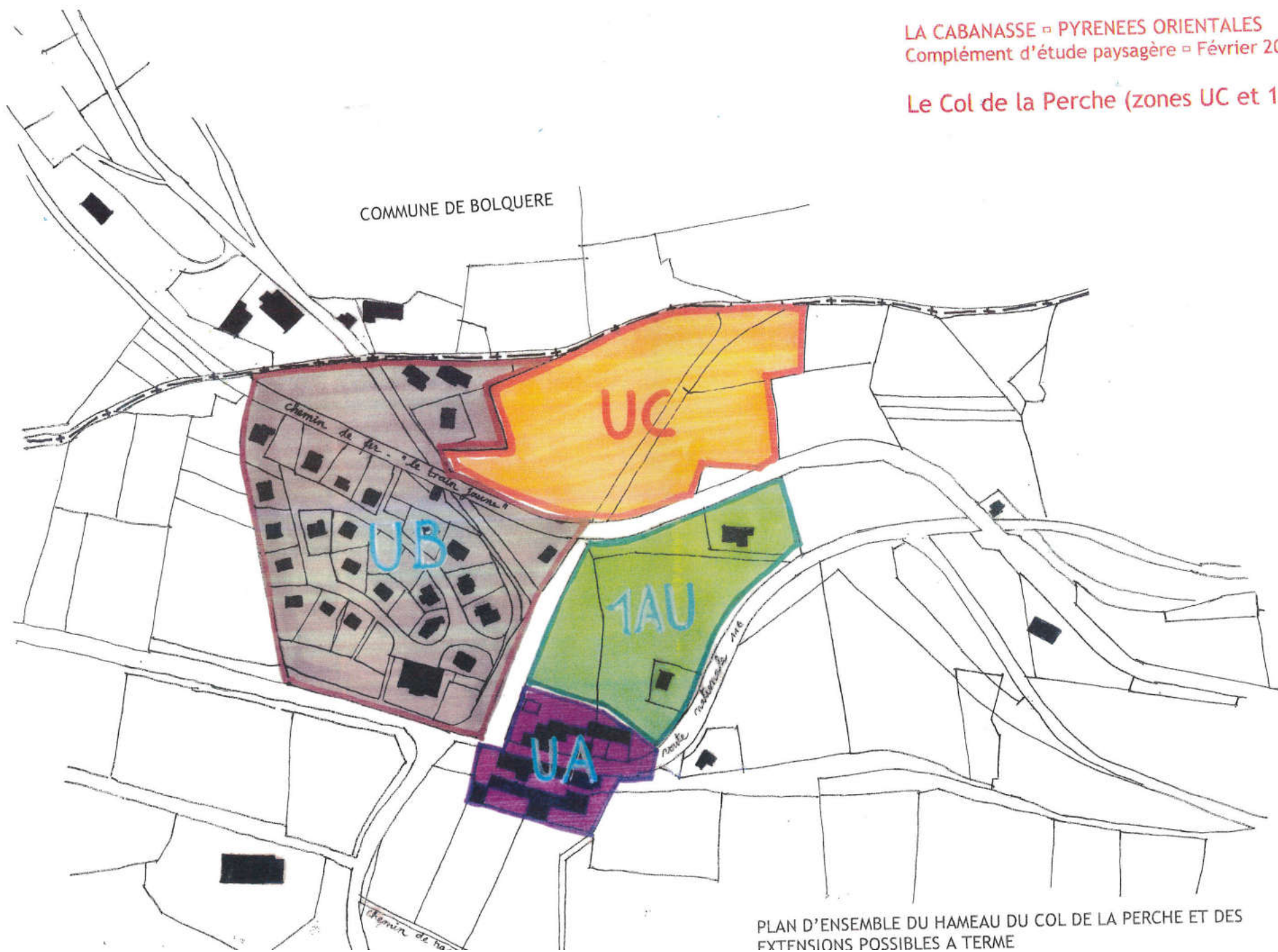
le Col de la Perche (zones UC et 1AU)



PLAN D'ENSEMBLE DU HAMEAU DU COL DE LA PERCHE ET DES  
EXTENSIONS POSSIBLES A TERME  
ECHELLE 1/2000°

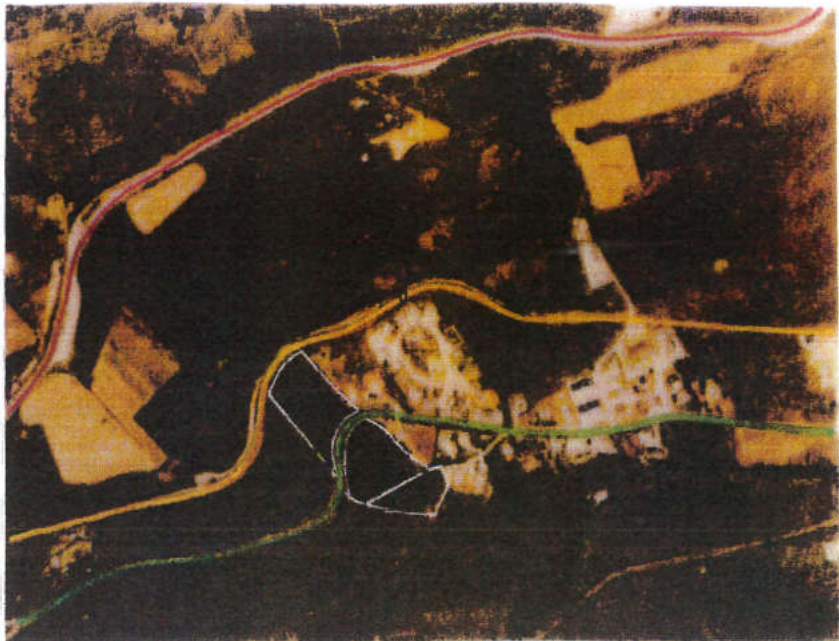
LA CABANASSE □ PYRENEES ORIENTALES  
Complément d'étude paysagère □ Février 2006

Le Col de la Perche (zones UC et 1 AU)



MODIFICATION FEVRIER 2006

PLAN D'ENSEMBLE DU HAMEAU DU COL DE LA PERCHE ET DES  
EXTENSIONS POSSIBLES A TERME



Entrée dans la Cabanasse, vue aérienne



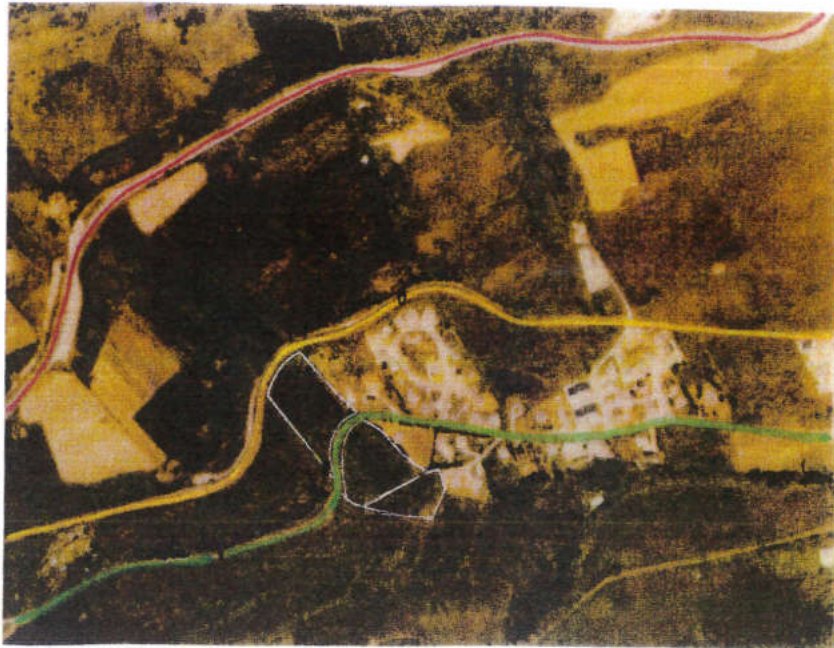
PLAN DES ZONES 1AU ET 1AUa A L'ENTREE DU BOURG DE LA CABANASSE  
ECHELLE 1/2 500"

## L'entrée du bourg par la RD10 (zones 1AU et 1AUa)

La parcelle située dans le tournant qui marque l'entrée de la Cabanasse par la RD10 quand on vient du Col de la Perche est en pente depuis la voie ferrée du Train Jaune jusqu'au petit cours d'eau marquant la limite du territoire communal. Sa situation relativement encaissée dans le paysage y autoriserait des constructions si on apporte quelques conditions. En effet, cette parcelle bâtie serait la première du village et donnerait ainsi une image de marque à la commune. Pour réussir cette image tout en permettant de construire de nouvelles habitations, voici les conditions qu'il faudrait remplir :

1. **Délimiter la partie Ouest du terrain** qui s'offre au regard en rentrant dans La Cabanasse par une bande boisée de 6 à 8 mètres d'épaisseur (par exemple : hêtres + chênes + charmes + sorbiers + prunelliers)
2. **Continuer cette bande boisée en bordure de route** en ne gardant de la palette végétale que la strate arbustive (par exemple : sorbiers + prunelliers).
3. **Ne pas planter en bordure de route** la partie de la parcelle située en contrebas pour éviter l'effet d'enfermement végétal que produiraient les plantations des deux côtés de la route. Autoriser ainsi les vues lointaines.
4. **Implanter le bâti dans la logique du relief** de façon à dégager des vues sur le paysage pour chacun tout en limitant les terrassements liés aux voiries d'accès et aux dessertes de chaque maison.

*Les projets amenés à se réaliser sur cette parcelle d'entrée de village devront pouvoir être soumis, avant le dépôt de permis de construire, à l'avis d'un professionnel compétent relevant de l'autorité publique (Architecte ou paysagiste conseil de la DDE, CAUE des Pyrénées Orientales).*



Entrée dans la Cabanasse, vue aérienne

La parcelle située dans le tournant qui marque l'entrée de la Cabanasse par la RD10 quand on vient du Col de la Perche est en pente depuis la voie ferrée du Train Jaune jusqu'au petit cours d'eau marquant la limite du territoire communal. Sa situation relativement encaissée dans le paysage y autoriserait des constructions si on apporte quelques conditions. En effet, cette parcelle bâtie serait la première du village et donnerait ainsi une image de marque à la commune. Pour réussir cette image tout en permettant de construire de nouvelles habitations, voici les conditions qu'il faudrait remplir :

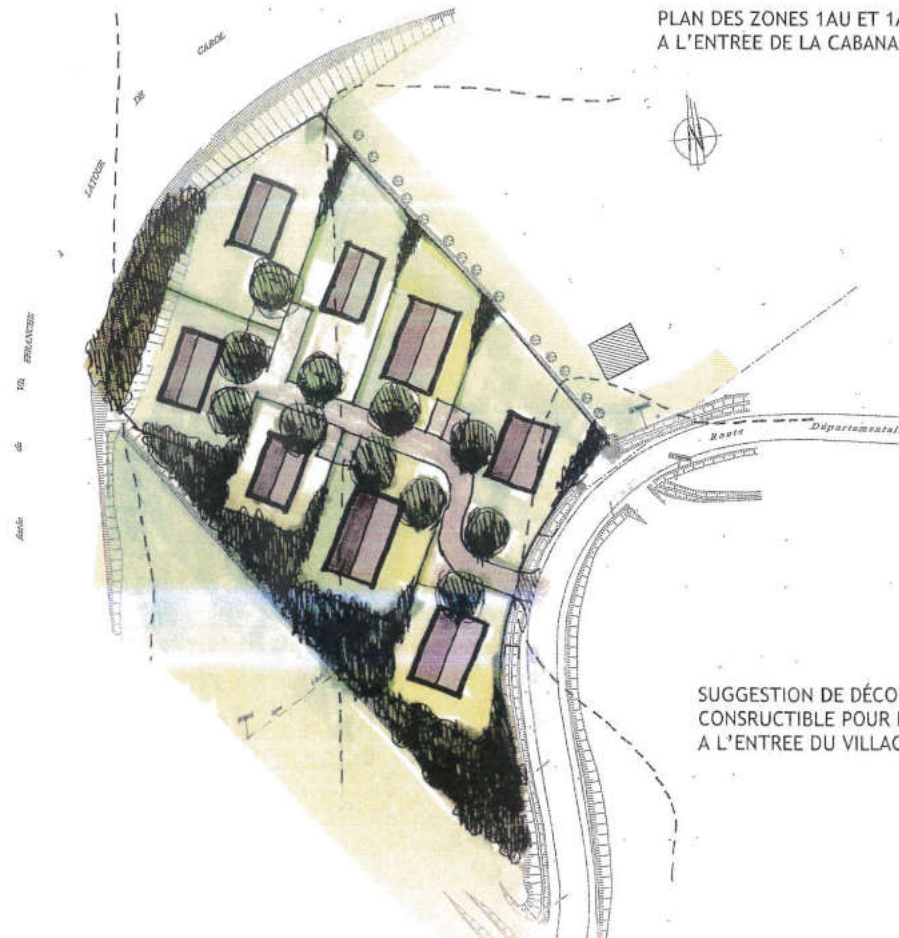
1. **Délimiter la partie Ouest du terrain** qui s'offre au regard en rentrant dans La Cabanasse par une **zone boisée** de largeur variable issue du découpage du lotissement en projet sur cette parcelle. Le boisement peut se composer de hêtres, chênes, charmes, sorbiers, prunelliers...
2. **Donner à l'ensemble du programme d'habitation un côté naturel et boisé** par des haies séparatives constituées d'essences arbustives (prunelliers, viornes, troènes...).
3. **Implanter le bâti dans la logique du relief** de façon à dégager des vues sur le paysage pour chacun tout en limitant les terrassements liés aux voiries d'accès et aux dessertes de chaque maison.

Les projets amenés à se réaliser sur cette parcelle d'entrée de village devront pouvoir être soumis, avant le dépôt de permis de construire, à l'avis d'un professionnel compétent relevant de l'autorité publique (Architecte ou paysagiste-conseil de la DDE, CAUE des Pyrénées Orientales).

L'entrée du bourg par la RD10 (zones 1AU et 1AUa)



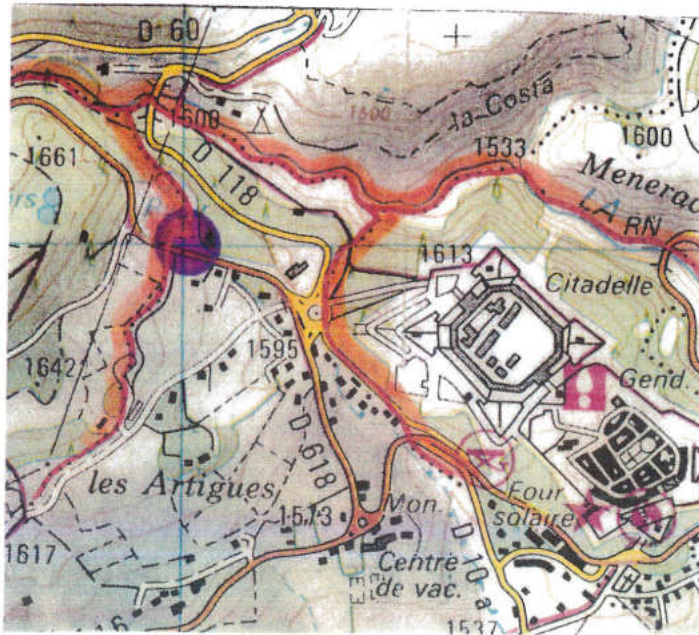
PLAN DES ZONES 1AU ET 1AUa  
A L'ENTREE DE LA CABANASSE. ECHELLE 1/5000"



SUGGESTION DE DÉCOUPAGE DU TERRAIN  
CONSTRUCTIBLE POUR PRESERVER UNE ZONE BOISÉE  
A L'ENTREE DU VILLAGE. ECHELLE 1/1000"

MODIFICATION MAI 2005

## Extension de la zone UB à la parcelle 905



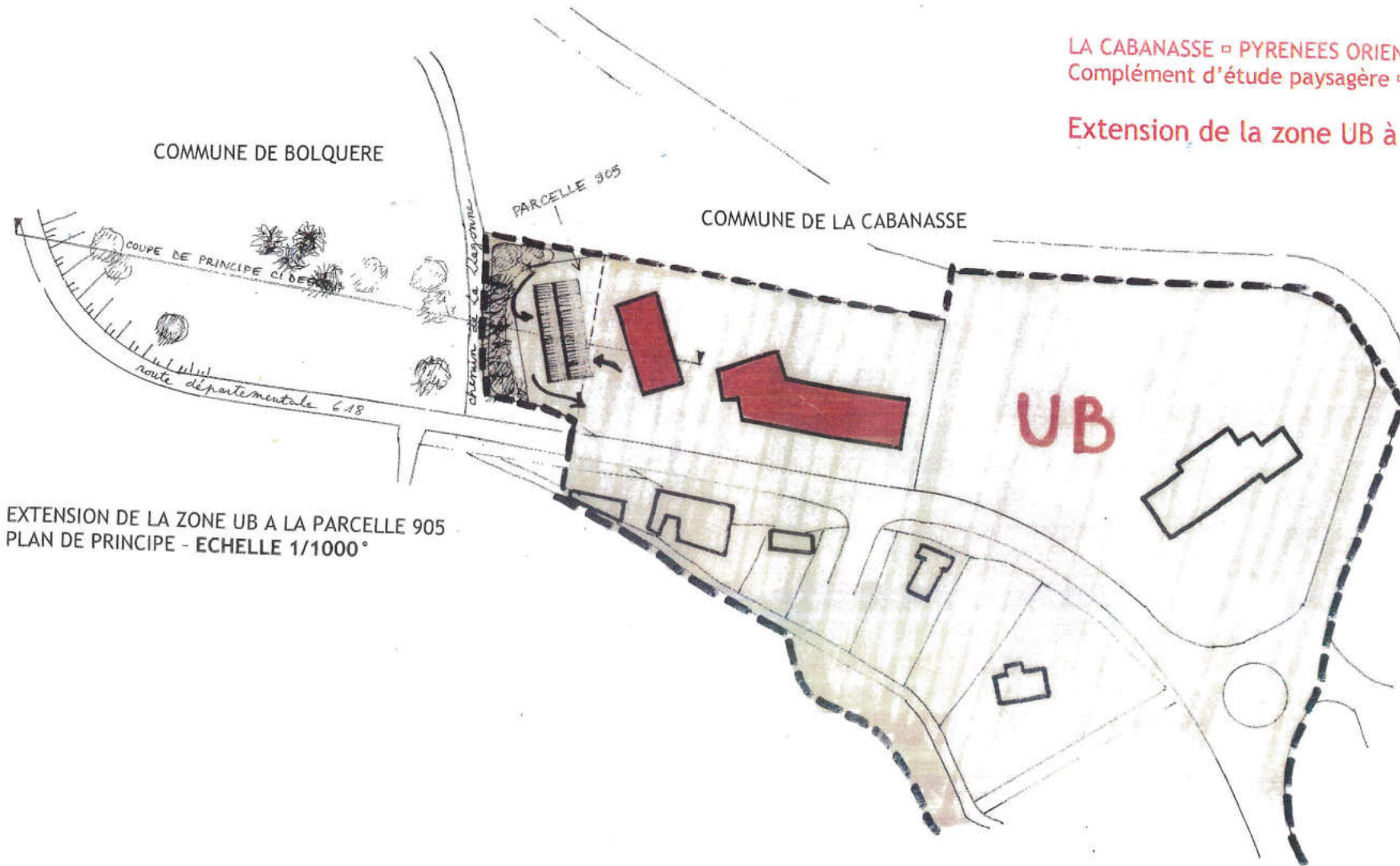
La petite parcelle 905 est située juste à la limite entre la commune de La Cabanasse et celle de Bolquère. Elle borde la Route départementale 618 qui s'éloigne de La Cabanasse en montant dans un paysage boisé.

Cette petite parcelle est visible depuis le premier tournant situé sur la commune de Bolquère. En raison de cette vue plongeante sur le terrain, plusieurs mesures seraient à prendre si on souhaite effectivement, comme il en est question, construire une série de garages destinés aux usagers des bâtiments du Ministère des Armées.

1. Des terrassements de déblai et de remblai permettant de diminuer l'impact visuel des bâtiments depuis la route départementale 618 en descendant. Ces terrassements auraient pour but de faire apparaître les garages comme « enterrés » depuis le point haut alors qu'ils seraient simplement au même niveau que le bâtiment existant (voir explication graphique sur la coupe de la page suivante)
2. La partie talutée en remblai située à la limite de la parcelle 905 sera plantée avec de la végétation locale (pins à crochet, bouleaux en haut de pente, saules en bas de pente).
3. Les garages auraient une hauteur maximum de 3 mètres avec des toitures à pente unique, égout du toit tourné vers le bâtiment existant
4. Les toitures, les enduits de façade ainsi que les couleurs des huisseries seraient identiques à ceux des bâtiments existants.

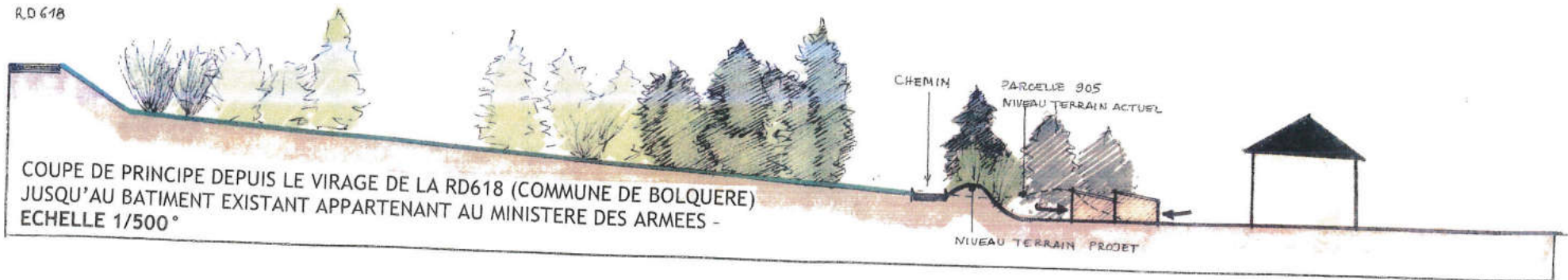


Extension de la zone UB à la parcelle 905



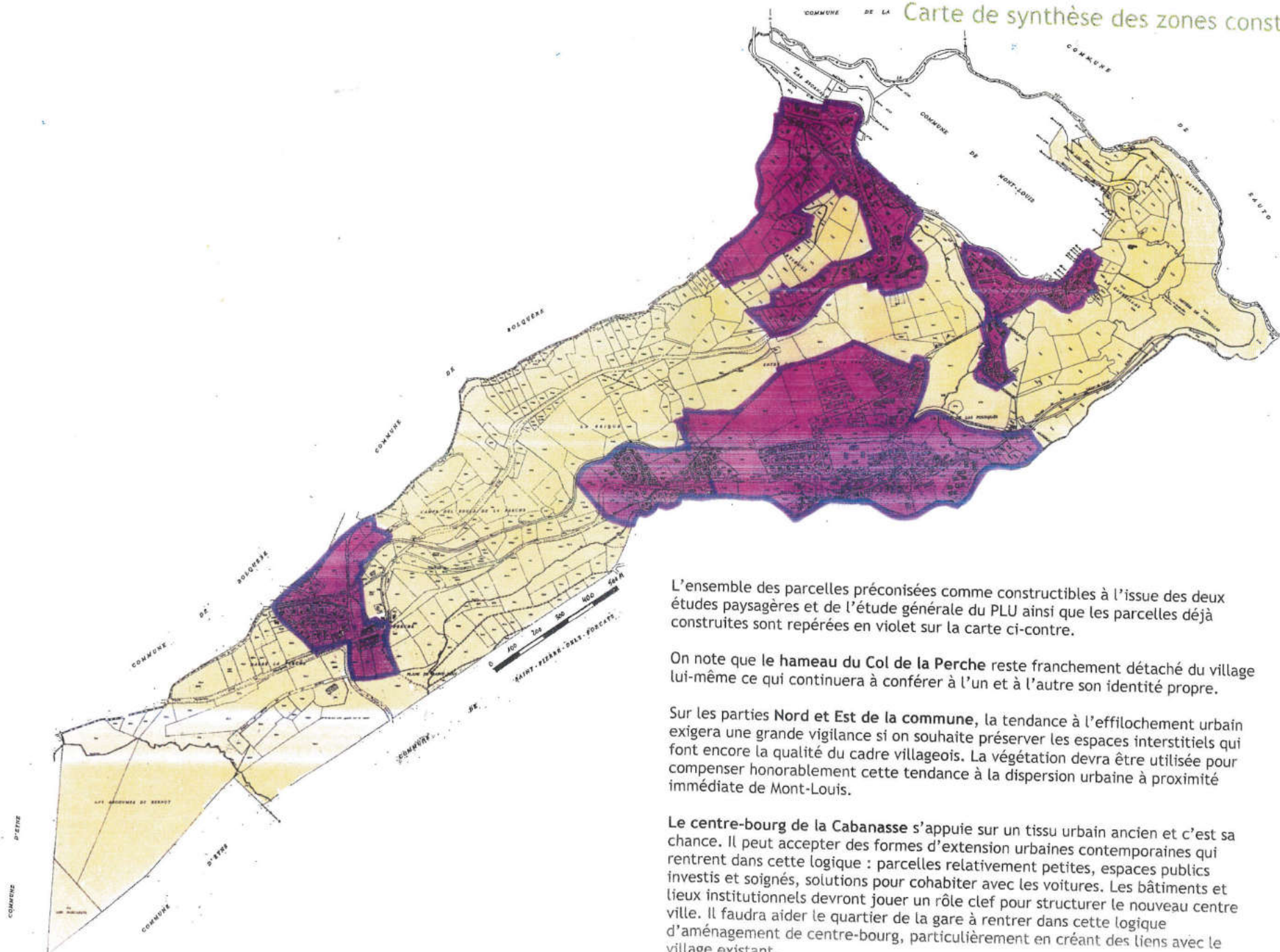
EXTENSION DE LA ZONE UB A LA PARCELLE 905  
PLAN DE PRINCIPE - ECHELLE 1/1000°

R.D 618



COUPE DE PRINCIPE DEPUIS LE VIRAGE DE LA RD618 (COMMUNE DE BOLQUERE)  
JUSQU'AU BATIMENT EXISTANT APPARTENANT AU MINISTERE DES ARMEES -  
ECHELLE 1/500°

Carte de synthèse des zones constructibles



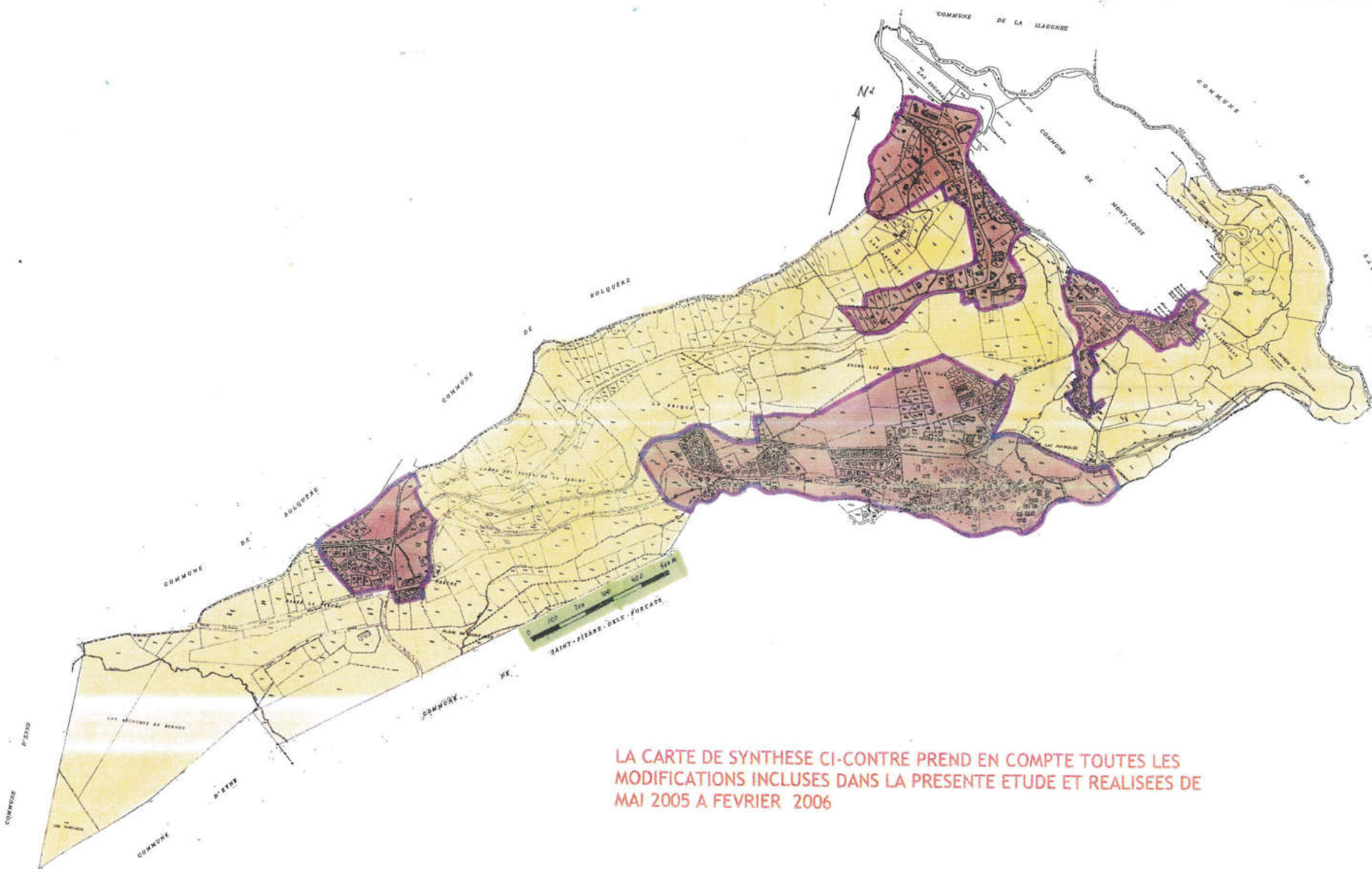
L'ensemble des parcelles préconisées comme constructibles à l'issue des deux études paysagères et de l'étude générale du PLU ainsi que les parcelles déjà construites sont repérées en violet sur la carte ci-contre.

On note que le hameau du Col de la Perche reste franchement détaché du village lui-même ce qui continuera à conférer à l'un et à l'autre son identité propre.

Sur les parties Nord et Est de la commune, la tendance à l'effilochement urbain exigera une grande vigilance si on souhaite préserver les espaces interstitiels qui font encore la qualité du cadre villageois. La végétation devra être utilisée pour compenser honorablement cette tendance à la dispersion urbaine à proximité immédiate de Mont-Louis.

Le centre-bourg de la Cabanasse s'appuie sur un tissu urbain ancien et c'est sa chance. Il peut accepter des formes d'extension urbaines contemporaines qui rentrent dans cette logique : parcelles relativement petites, espaces publics investis et soignés, solutions pour cohabiter avec les voitures. Les bâtiments et lieux institutionnels devront jouer un rôle clef pour structurer le nouveau centre ville. Il faudra aider le quartier de la gare à rentrer dans cette logique d'aménagement de centre-bourg, particulièrement en créant des liens avec le village existant.

Carte de synthèse des zones constructibles



MODIFICATION FEVRIER 2006

LA CARTE DE SYNTHESE CI-CONTRE PREND EN COMPTE TOUTES LES  
MODIFICATIONS INCLUSES DANS LA PRESENTE ETUDE ET REALISEES DE  
MAI 2005 A FEVRIER 2006