

CAUDIES DE FENOUILLEDES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de création d'une Unité
Touristique Nouvelle
Locale

Pièce 06e du dossier

A. CONTEXTE DE L'ETUDE.....5

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURAL.....6

1.1 La Loi Montagne et la gestion du tourisme..... 6

1.2 La procédure d'élaboration du PLU de Caudiès de Fenouillèdes..... 9

2 SITUATION GEOGRAPHIQUE 11

B. ETAT INITIAL 13

1 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES 14

1.1 Situation dans le grand paysage 14

1.2 Enjeux paysagers 18

2 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES 21

2.1 Le milieu physique 21

2.2 Les milieux naturels..... 24

2.3 Exposition aux risques..... 27

3 INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS EXISTANTS.....30

3.1 Voirie..... 30

3.2 Réseaux..... 33

3.3 Bâti existant..... 35

4 CARACTERISTIQUES DE L'ECONOMIE LOCALE 38

4.1 Une économie rurale à diversifier 38

4.2 L'économie touristique..... 39

C. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT.....42

1 PRESENTATION D'ENSEMBLE 43

1.1 3 pôles complémentaires..... 43

1.2 Inscription dans le PLU 43

2	L'EXTENSION DU CENTRE DE VACANCES	57
2.1	Les caractéristiques des aménagements	57
2.2	Qualité environnementale attendue.....	57
2.3	Les équipements à prévoir.....	58
3	LE DEPLACEMENT DU CENTRE EQUESTRE.....	58
3.1	Les caractéristiques des aménagements	58
3.2	Qualité environnementale attendue.....	58
4	LA VALORISATION DU MAS DE LA PINOUSE.....	58
4.1	Objectifs poursuivis.....	58
4.2	Qualité environnementale attendue.....	59
4.3	Les équipements à prévoir.....	59

D. EFFETS PREVISIBLES DU PROJET 61

1	EFFETS PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	62
1.1	Effets sur les paysages	62
1.2	Effets sur la ressource en eau.....	63
1.3	Effets sur les milieux naturels.....	63
2	EFFETS PREVISIBLES SUR LES ACTIVITES HUMAINES.....	65
2.1	Effets sur le trafic automobile et la circulation locale	65
2.2	Effets sur l'économie agricole	65
3	PREVENTION DES RISQUES NATURELS.....	66
3.1	Prévention du risque incendie	66
3.2	Prévention d'autres risques	66

E. CONDITIONS GENERALES DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER DU PROJET 67

1	INVESTISSEMENTS PREVISIBLES.....	68
1.1	Pour l'extension du centre de vacances	68
1.2	Pour le déplacement du centre équestre	68

1.3	Pour la valorisation du mas de la Pinouse	68
2	RETOMBÉES ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE	69

F.	ANNEXES	70
-----------	----------------------	-----------

	EXPERTISE NATURALISTE	71
	INDEX CARTOGRAPHIQUE.....	78
	INDEX DES FIGURES	78
	INDEX PHOTOGRAPHIQUE.....	79

A.CONTEXTE DE L'ETUDE

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURAL

1.1 La Loi Montagne et la gestion du tourisme

1.1.1 Dispositions générales

Après le texte fondateur du 3 janvier 1985, une Loi Montagne « 2 » a été adoptée le 28 décembre 2016. Le nouveau texte ne remet pas en cause la reconnaissance des spécificités de la montagne et d'équilibre entre les enjeux de développement des territoires et de protection de l'environnement. Il actualise la Loi au regard des évolutions économiques, sociales et institutionnelles intervenues ces trente dernières années.

Les 4 grands axes de la Loi Montagne « 2 » sont :

- Détailler les objectifs généraux de la politique de la montagne et réaffirmer le principe d'adaptation des politiques publiques aux spécificités de ces territoires
- Soutenir l'emploi et le dynamisme économique, et répondre aux problèmes de la vie quotidienne des habitants et des acteurs économiques
- Faciliter la réhabilitation de l'immobilier de loisir
- Renforcer les politiques environnementales à travers l'action des parcs naturels régionaux et nationaux

En matière économique, la Loi Montagne met en avant l'offre touristique proposée en toutes saisons (et particulièrement la pratique du ski qui génère un chiffre d'affaires très conséquent), et l'implantation d'entreprises de qualité (dont filières d'excellence métallurgie, plasturgie, bois, élevage...).

Elle encourage par ailleurs la réorientation de la construction vers la réhabilitation de l'immobilier de loisirs afin de lutter contre le phénomène des "lits froids" et de préserver les sols naturels, notamment pour des usages agricoles.

Article L122-15 du Code de l'urbanisme : Développement touristique

En vigueur au 20 avril 2018

Le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.

La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Article L122-16 du Code de l'urbanisme : Définition des unités touristiques nouvelles (UTN)

En vigueur au 20 avril 2018

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section.

1.1.2 Classement du projet de Castel Fizel

Le régime des « unités touristiques nouvelles » (UTN) a été simplifié par la loi de 2016. Les opérations stratégiques qui relèvent d'une planification dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ont été distinguées des opérations d'impact plus local qui relèvent des plans locaux d'urbanisme.

Le projet d'extension du centre de vacances (terrain de camping), tel que décrit au §2 page 57, correspond à la définition d'une UTN locale (cas 3°b du R122-9 du code de l'urbanisme, reproduit ci-dessous) : sa superficie est comprise entre 1 et 5ha.

Le projet de valorisation du Mas de la Pinouse, tel que décrit au §4 page 58, correspond également à la définition d'une UTN locale (cas 3°a du R122-9) et reste en-dessous du seuil retenu pour la définition des UTN structurantes (cas 3° du R122-8) : la superficie de plancher de l'hébergement touristique, créé par réinvestissement d'un immeuble existant, sera comprise entre 500 et 12 000 m².

La construction d'un nouveau centre équestre est également incluse au dossier, bien qu'on puisse le considérer comme un bâtiment à vocation agricole (article L311 du Code rural et de la pêche maritime : les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation » sont des activités agricoles). Il est effectivement possible que certaines bêtes ne soient pas produites sur place, ce qui remettrait en cause le statut d'élevage. On considère donc le nouveau centre équestre comme un équipement sportif et touristique.

Article L122-17 du Code de l'urbanisme : UTN structurantes

En vigueur au 01 août 2017

Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes :

1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

2° Le cas échéant, celles définies comme structurantes pour son territoire par le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues à l'article L. 141-23.

Article R122-8 du Code de l'urbanisme

En vigueur au 01 août 2017

Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes pour l'application du 1° de l'article L. 122-17 les opérations suivantes :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

a) La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;

b) L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Les liaisons entre domaines skiabls alpins existants ;

3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques ;

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares ;

5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ;

6° L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

7° Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

8° La création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres.

Article L122-18 du Code de l'urbanisme : UTN locales

En vigueur au 01 août 2017

Constituent des unités touristiques nouvelles locales :

1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7.

Article R122-9 du Code de l'urbanisme

Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés.

Article L122-21 du Code de l'urbanisme : Création des UTN locales

En vigueur au 01 août 2017

La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales **sont prévues par le plan local d'urbanisme qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7.**

Article L151-6 du Code de l'urbanisme : OAP

En vigueur au 01 août 2017

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements **et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.**

Article L151-7 du Code de l'urbanisme : OAP

En vigueur au 01 août 2017

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1.2 La procédure d'élaboration du PLU de Caudiès de Fenouillèdes

1.2.1 L'initiative

La commune de Caudiès de Fenouillèdes a décidé par délibérations de son Conseil Municipal du 18 mai 2015 et 21 décembre 2015 (précision des objectifs et des modalités de concertation) de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de la carte communale. Le but est d'intégrer la commune dans un projet de territoire et de répondre aux nouvelles exigences du développement durable, en particulier par rapport aux évolutions législatives récentes (loi ENE Engagement National pour l'Environnement et loi ALUR Accès au logement et à un Urbanisme Renouvelé)

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme offre donc à la commune la possibilité de formaliser sa politique en matière d'aménagement et d'urbanisme qui vise un équilibre entre économie, social et environnement. La création de ce document résulte d'une réelle envie d'intégrer un projet partagé et concerté de territoire.

1.2.2 Les objectifs

Les objectifs définis lors de la prescription du PLU sont de :

- Doter la commune d'un document règlementaire et stratégique permettant une meilleure gestion durable du territoire

- Intégrer les évolutions législatives récentes

- Recréer une forte dynamique locale sur les plans économique et culturel

- Maîtriser un développement équilibré

- Préserver l'âme et le patrimoine de Caudiès

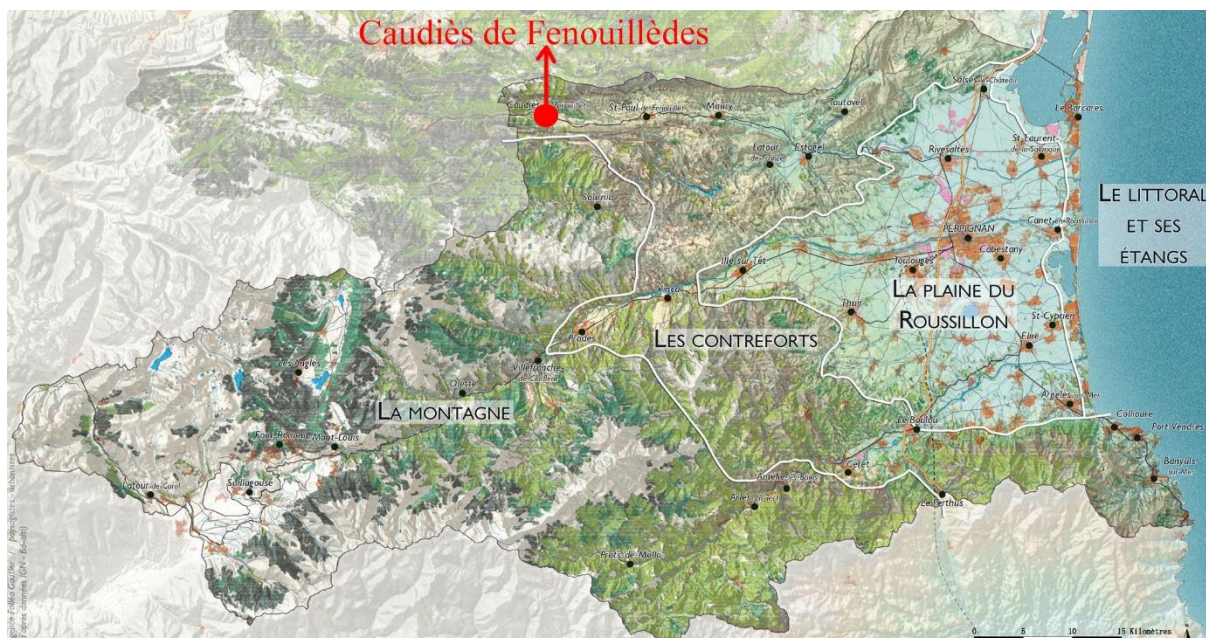
- Respecter les précautions environnementales nécessaires

1.2.3 Dates clés de procédure

- 18 mars 2016 : association des personnes publiques à l'écriture du PADD
- 18 octobre 2016 : 1^{ère} réunion publique
- 02 février 2017 : association des personnes publiques au choix des dispositions opposables
- 03 mars 2017 : 2^{ème} réunion publique
- 28 septembre 2017 : 1^{er} arrêt du projet de PLU par la communauté de communes
- 08 février 2018 : avis du Préfet des Pyrénées-Orientales, désapprouvant l'absence de dossier de création d'UTN locale pour le projet de Castel Fizel (bien que le projet fasse l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation)

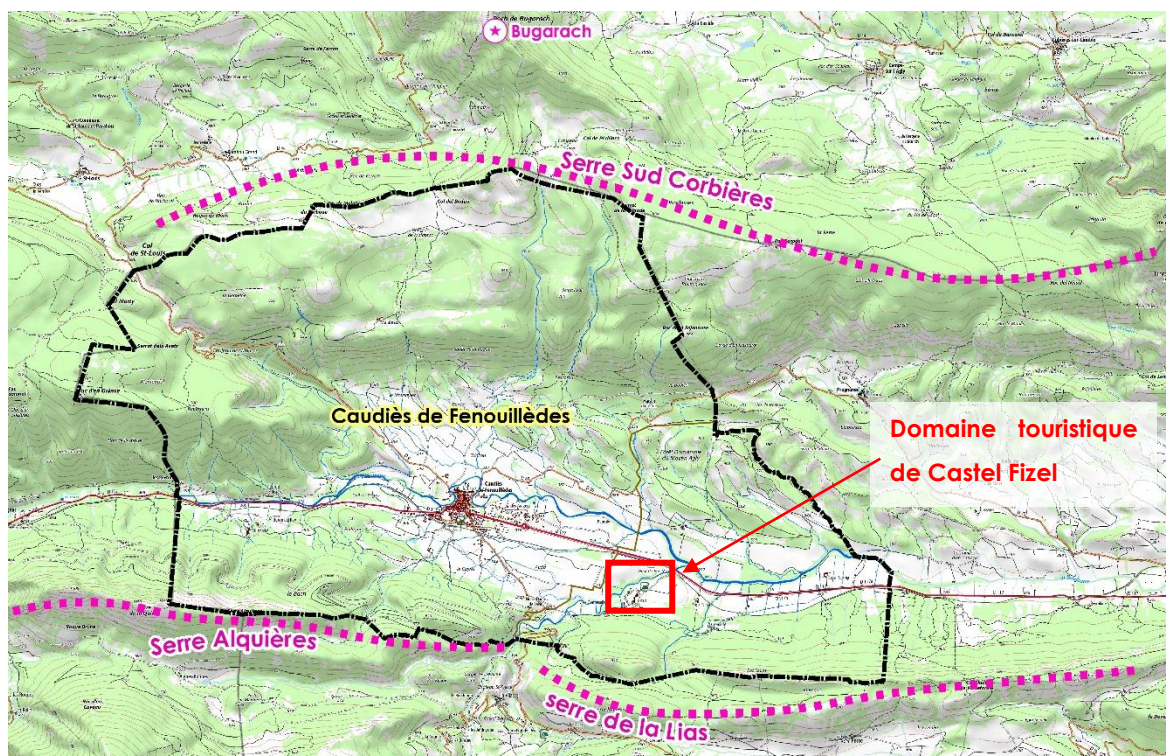
2 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Caudiès de Fenouillèdes se localise dans la vallée de l'Agly dans le nord du département des Pyrénées Orientales, au pied des Corbières.



Carte 1 : Situation de Caudiès-de-Fenouillèdes dans le département

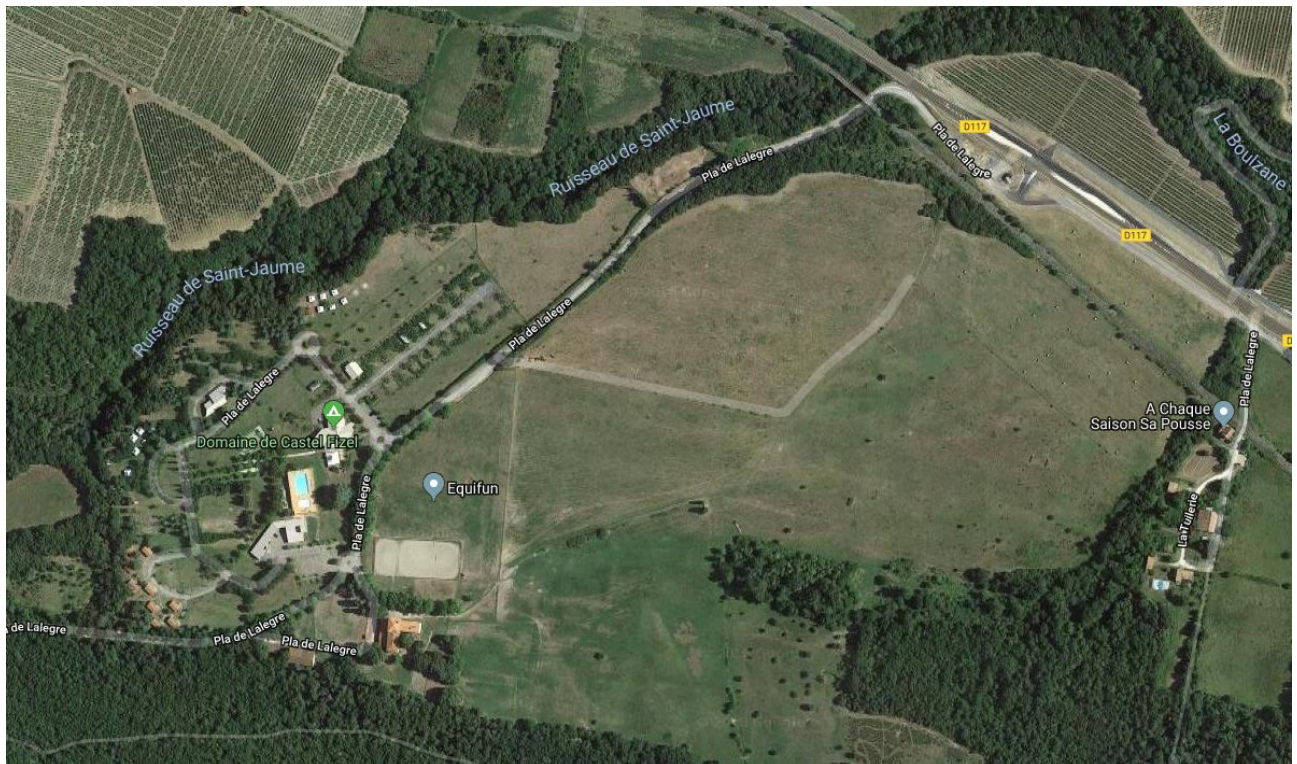
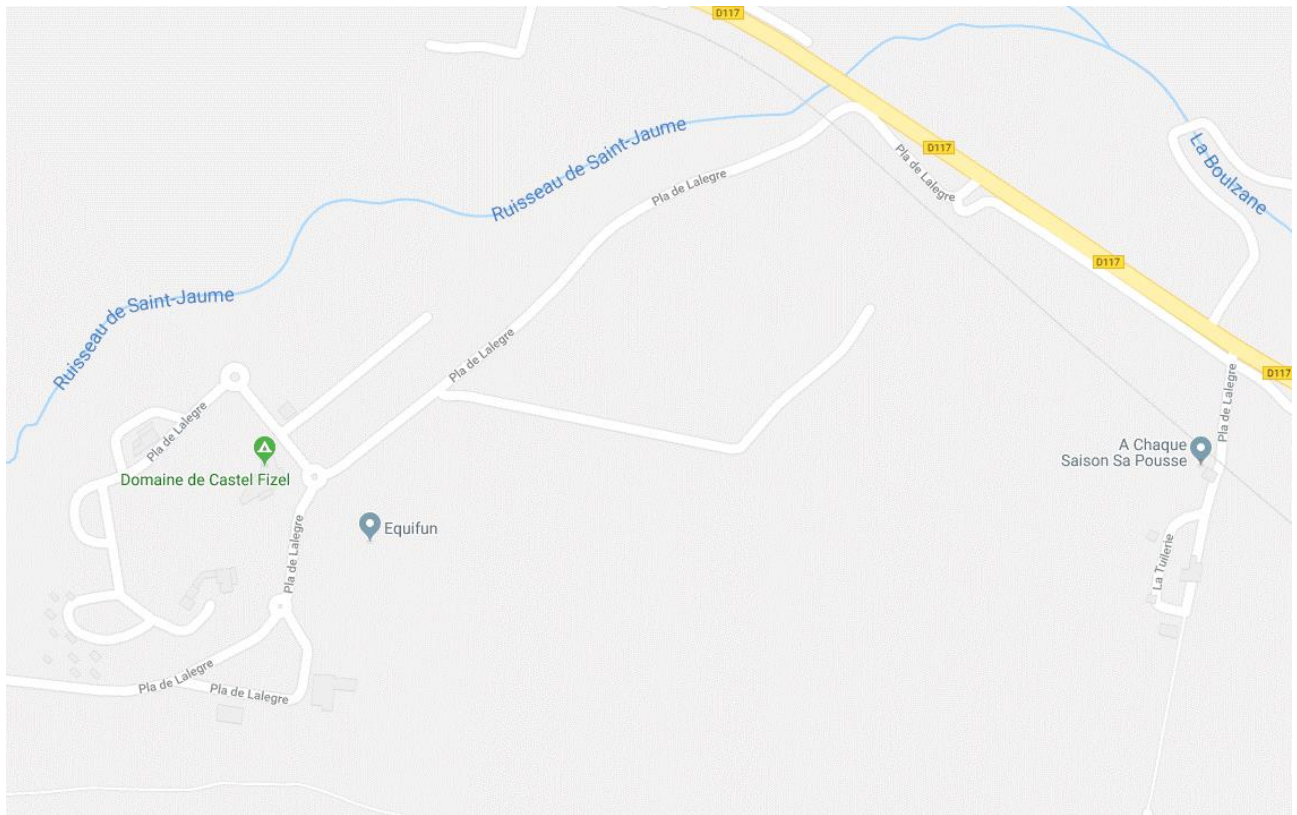
A 44 kms à vol d'oiseau de Perpignan, la commune est traversée par la Boulzane (affluent de l'Agly) et la RD 117 qui circulent dans la plaine selon un axe Est-Ouest. Les 3 700 ha du territoire communal sont enserrés entre le massif des Corbières au Nord, et les serres du Fenouillèdes au Sud.



Carte 2 : Le territoire communal

Le domaine touristique de Castel Fizel occupe 35 ha à l'Est du bourg (environ 1 km), au bord du ruisseau de Saint-Jaume et à proximité de la RD117.

C'est la commune de Caudiès-de-Fenouillèdes qui en est propriétaire depuis 1986.



Carte 3 : Situation du domaine de Castel Fizel

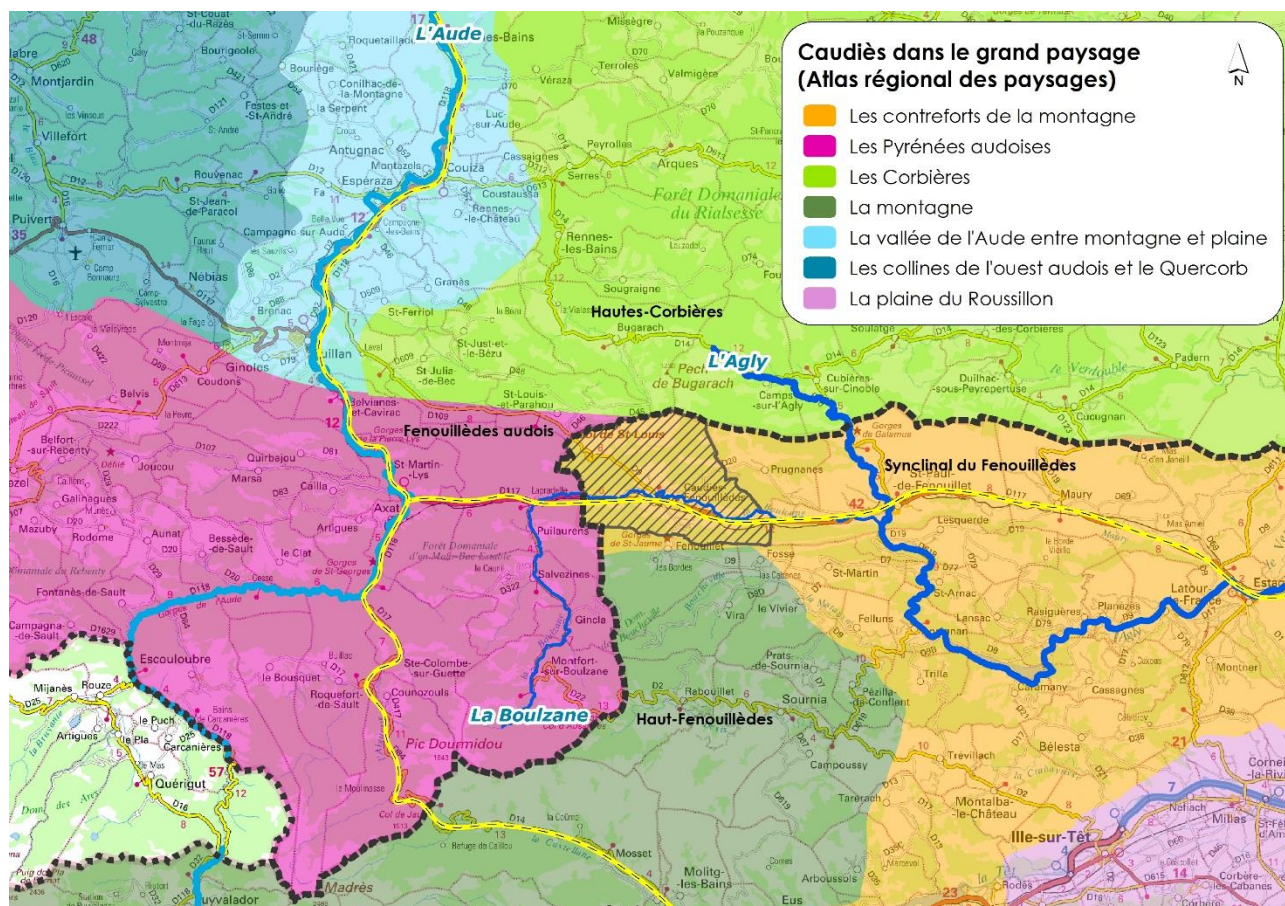
B. ETAT INITIAL

1 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

1.1 Situation dans le grand paysage

1.1.1 Le Fenouillèdes

Caudiès de Fenouillèdes marque l'entrée du Pays Cathare en Fenouillèdes, enserrée entre les Hautes-Corbières et le Haut-Fenouillèdes.

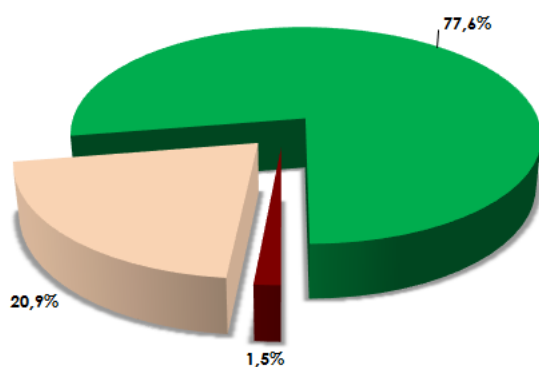
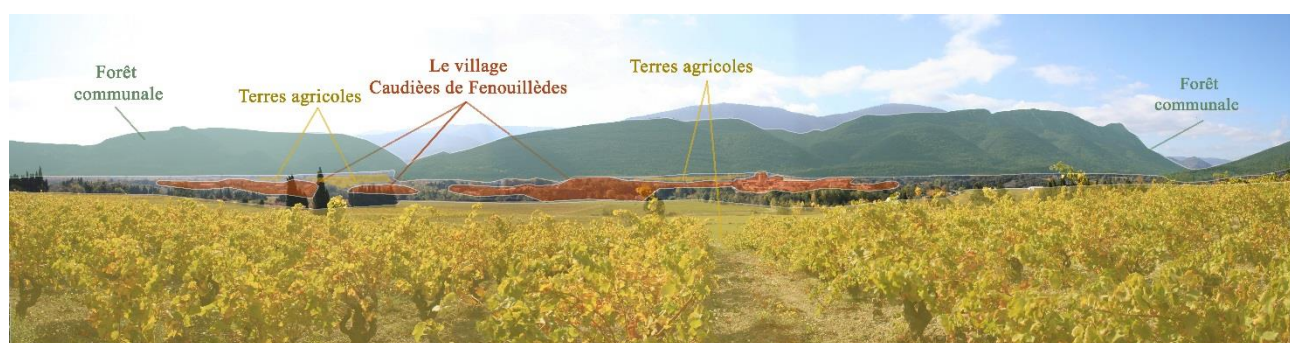
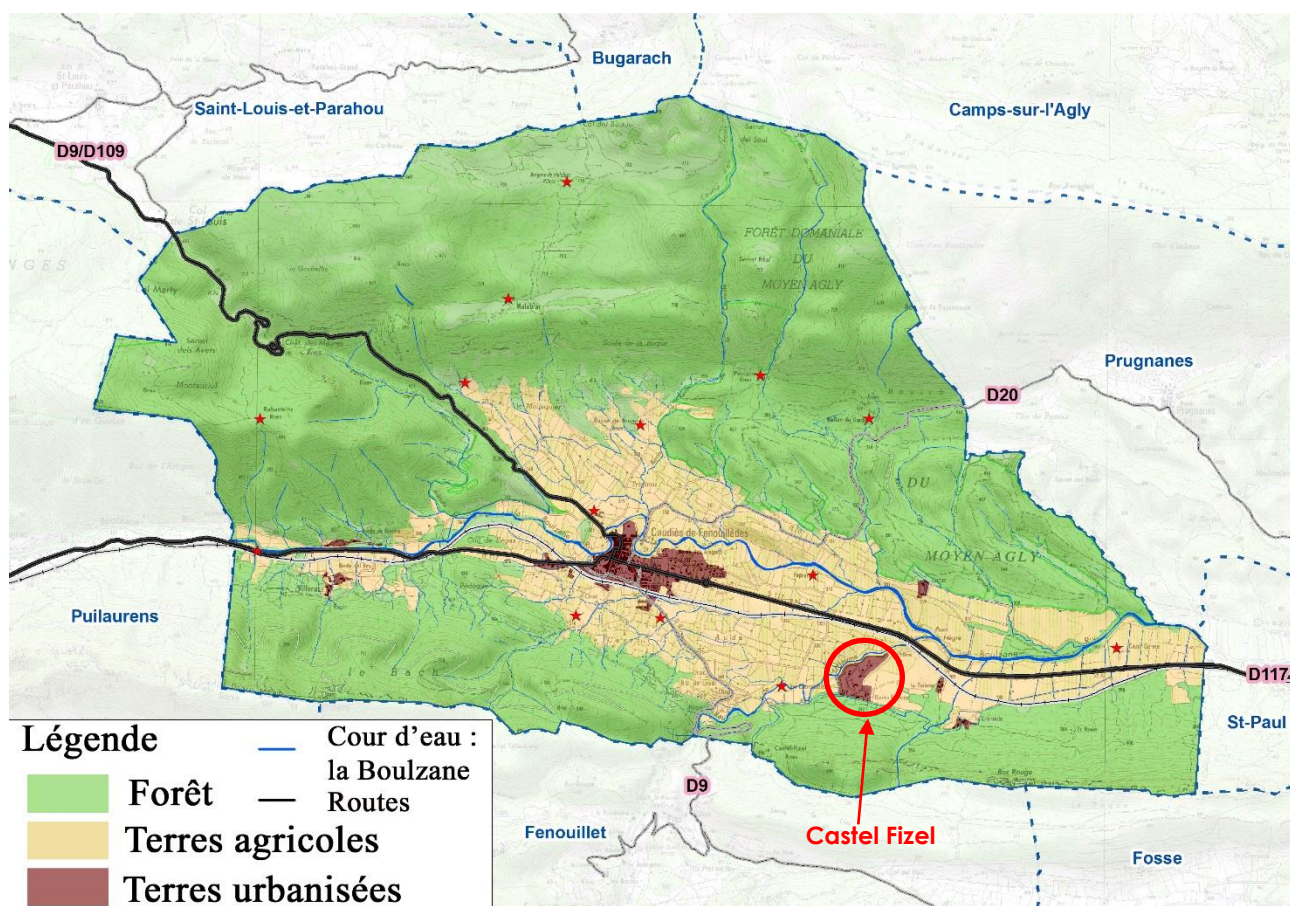


Carte 4 : La commune dans le grand paysage

1.1.2 Caudiès : 3 entités paysagères

Le paysage se partage entre forêts (77,6% du territoire), plaine agricole (20,9%) et unités bâties (village et écarts).

Castel Fizel est un site urbanisé depuis une quarantaine d'année, installée dans le terroir en limite de forêt et en rive droite du ruisseau Saint-Jaumes.



Entité	Surface (ha)	%
Le village et les écartes	56,4	1,5%
La plaine agricole	783,2	20,9%
La forêt	2903,2	77,6%

Figure 1 : Répartition surfacique des entités paysagères

1.1.3 Castel Fizel

Le domaine touristique de Castel Fizel est installé au Pla de Lalegre, au pied de la serre de la Lias et en contrebas du site des ruines du château féodal du même nom.

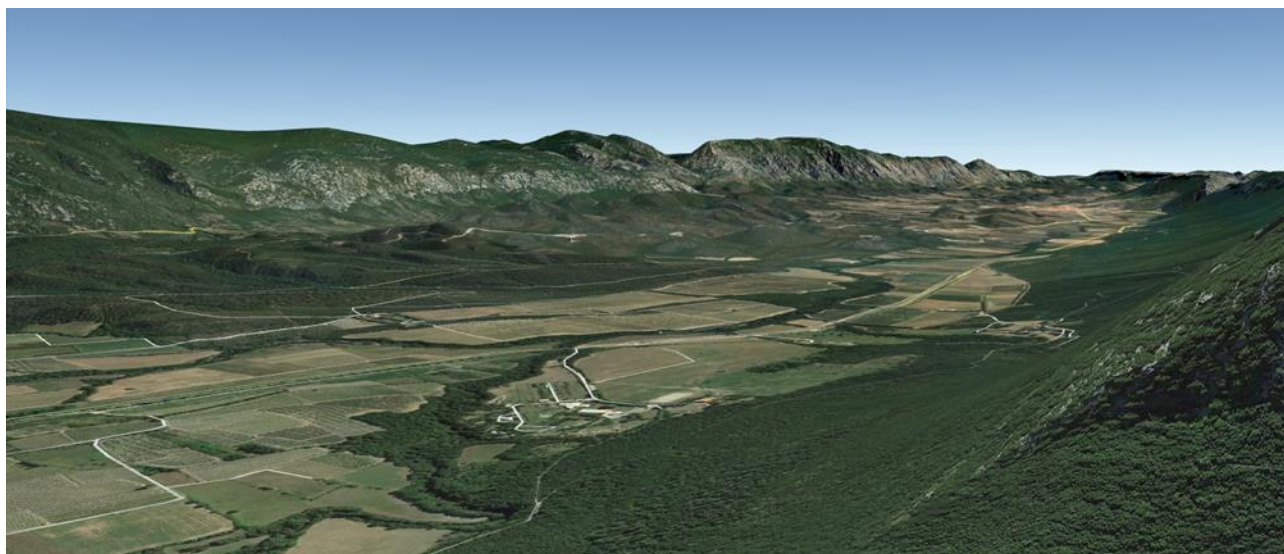
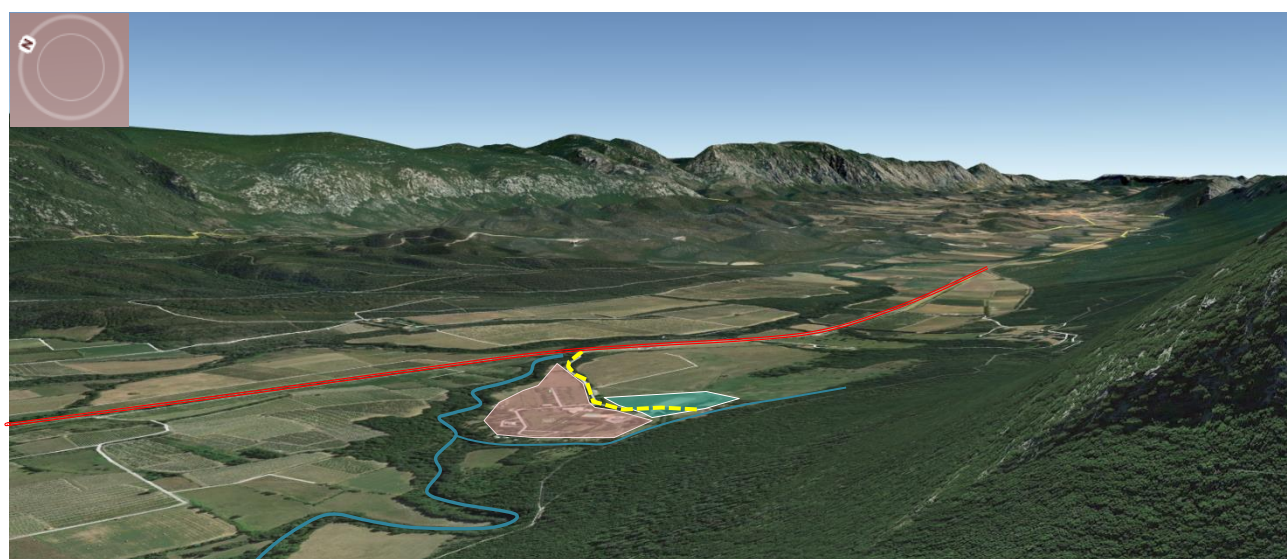


Figure 2 : Vue Google Earth depuis les hauteurs au Sud-Ouest du site de Castel Fizel



- Centre de vacances existant
- Centre équestre (Mas de la Pinouse)
- Accès
- Saint-Jaumes
- RD117

Figure 3 : Repérage du site sur la vue Google Earth

Vues panoramiques depuis le site et vers le site

1.2 Enjeux paysagers

1.2.1 Les enjeux paysagers sur la commune

Caudiès-de-Fenouillèdes est une commune particulièrement riche au plan paysager, qu'il s'agisse du patrimoine bâti historique comme du patrimoine naturel.

Le centre ancien médiéval compte des monuments reconnus et protégés :

- La tour du Viguiier (XIII^{ème} siècle), inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques et protégée par un périmètre de 500 mètres
- Le fort et ses abords sont classés en tant que site (loi 1930)

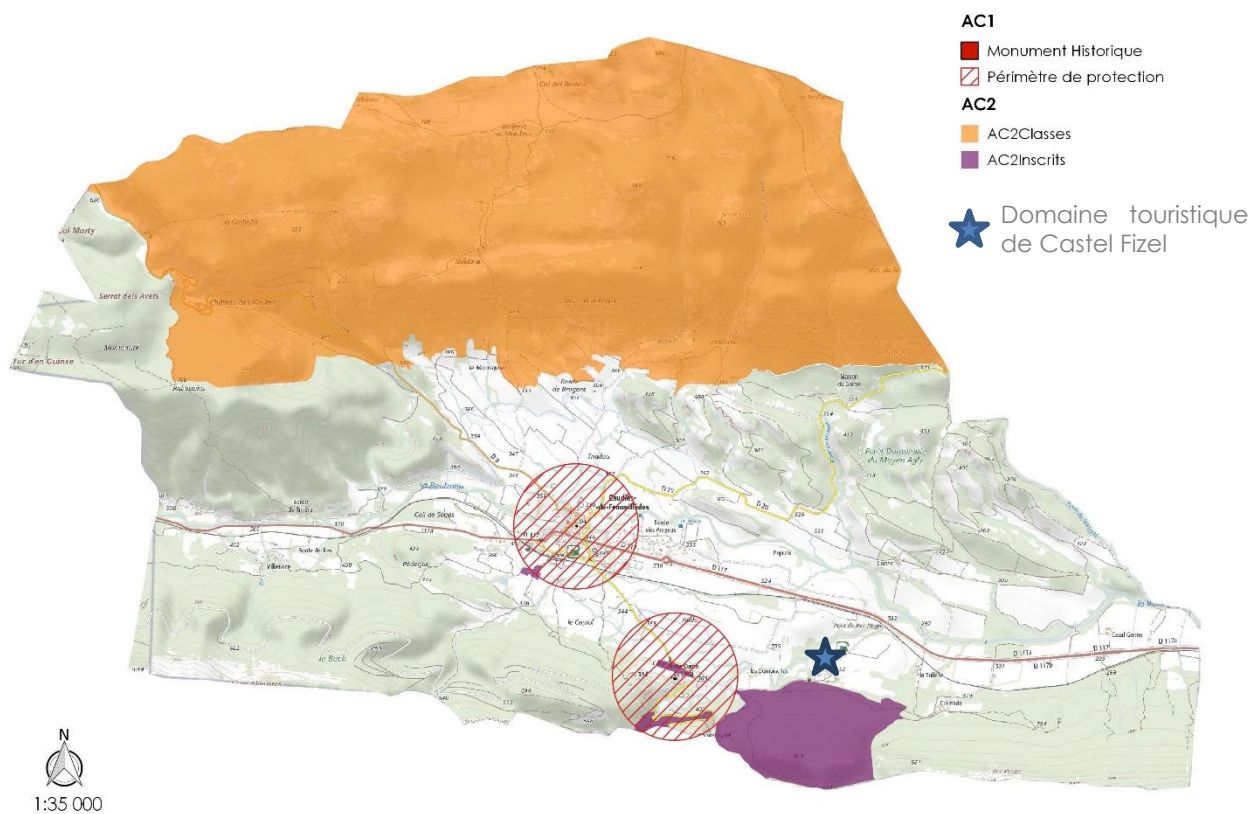
Le centre ancien abrite aussi un patrimoine qui ne bénéficie pas de protection institutionnelle, et que le PLU se propose de préserver grâce à un règlement protecteur :

- L'église Sainte-Marie et la calade de son parvis
- 3 maisons à pans de bois dont 1 appartenant à la commune

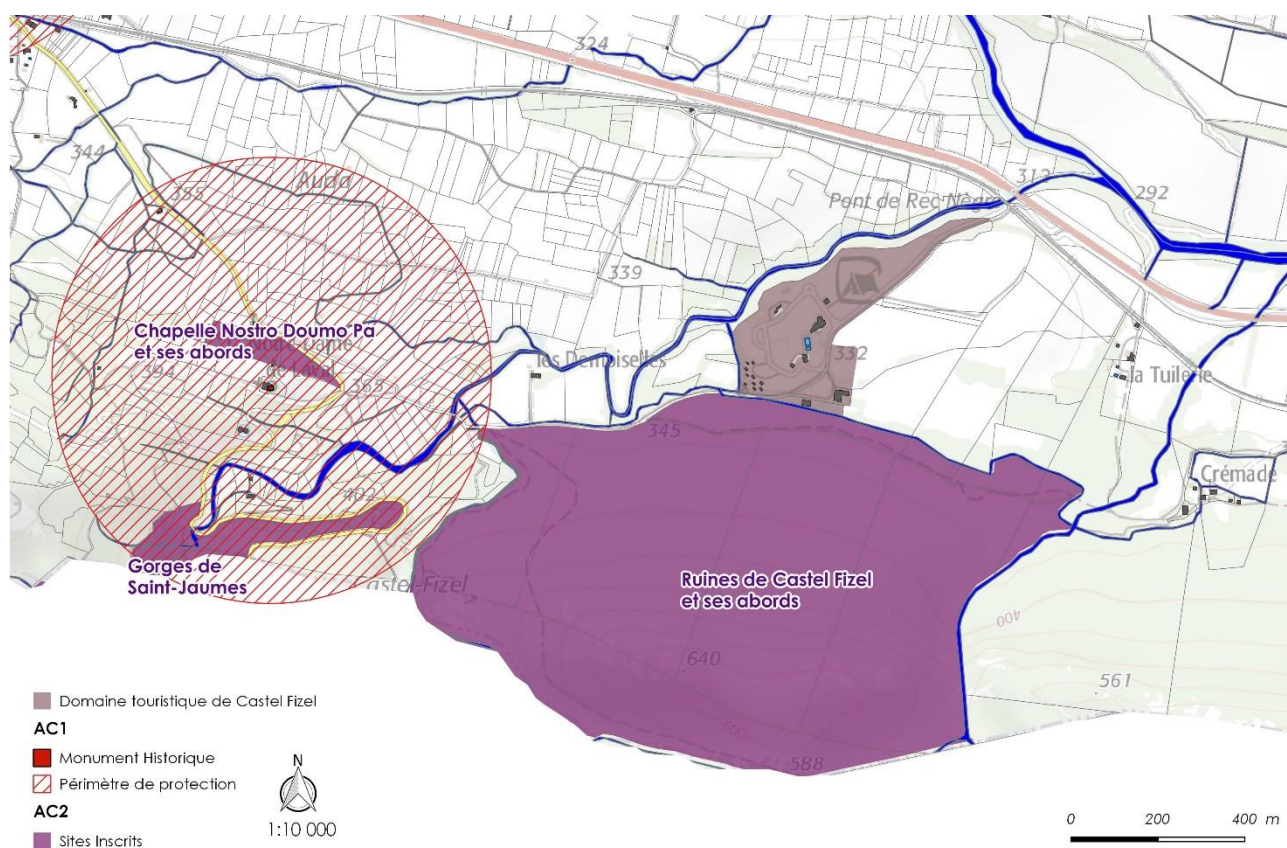
Le grand territoire compte de nombreux sites naturels classés ou inscrits :

- le pech de Bugarach et la crête nord du synclinal du Fenouillèdes : site classé
- la Chapelle Notre-Dame de Pona Pa et ses abords : site inscrit
- la Chapelle rurale Saint Martin et ses abords : site inscrit
- Gorges Saint Jaume : site inscrit
- la grotte Bernard : : site inscrit (inclus au site du pech de Bugarach et de la crête Nord du Fenouillèdes)
- la redoute et Viaduc du Col Saint Louis et leurs abords : : site inscrit (inclus au site du pech de Bugarach et de la crête Nord du Fenouillèdes)
- les ruines de Castel Fizel et leurs abords : site inscrit

Toutes les protections règlementaires valent servitude d'utilité publique : un règlement spécifique s'applique indépendamment du document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique sont gérés par leur service gestionnaire, respectivement l'UDAP pour la servitude AC1 (Monuments Historiques) et la DREAL pour la servitude AC2 (sites naturels).



Carte 6 : Patrimoine paysager à l'échelle de la commune



Carte 7 : Patrimoine aux abords du domaine touristique de Castel Fizeil

1.2.2 Co-visibilité avec le site de Castel Fizel

Le Saint-Jaumes et sa ripisylve forment un écran boisé en ceinture du centre de vacances sur tout sa limite Ouest et Nord-Ouest. La topographie (voir aussi le §22 page 22) accentue encore cette limite visuelle.

I

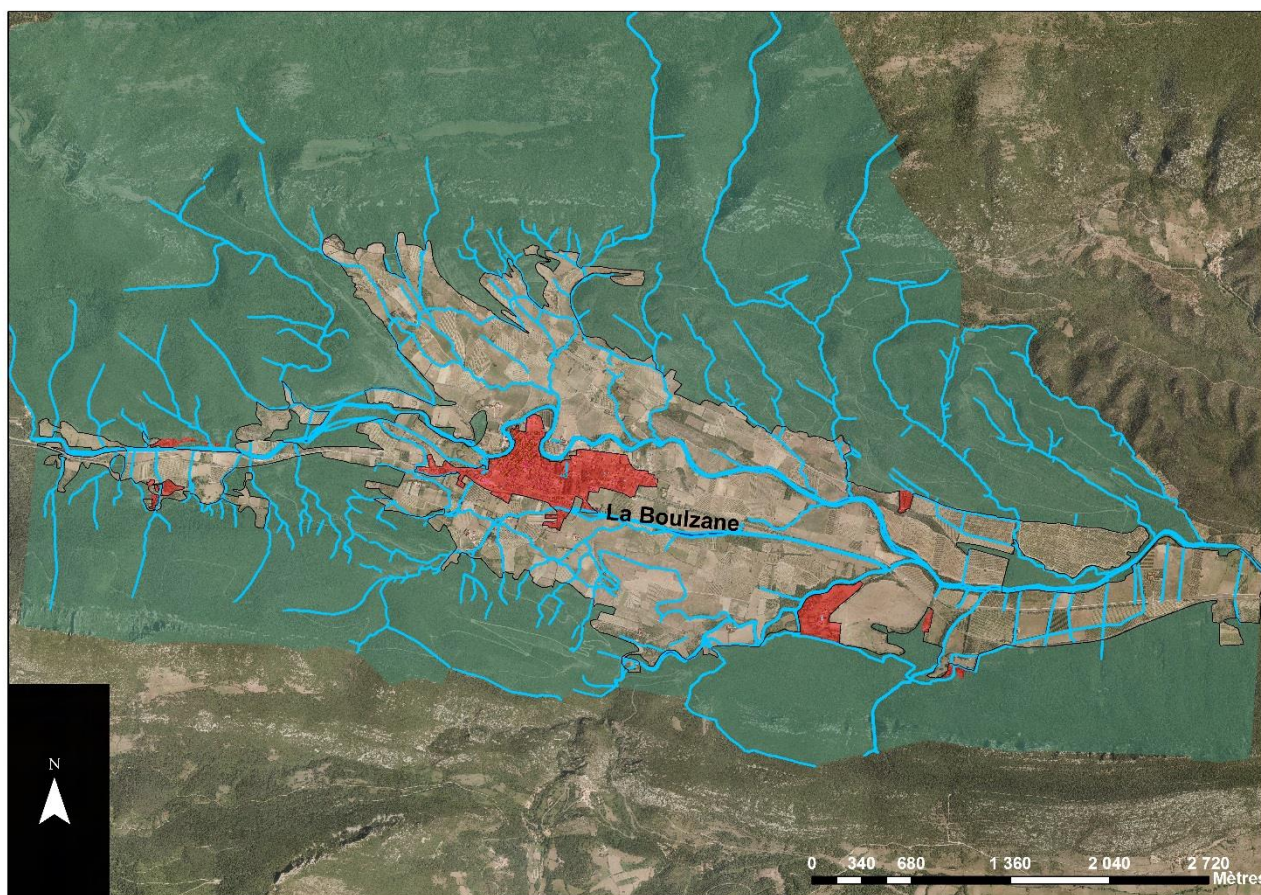
2 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

2.1 Le milieu physique

2.1.1 Hydrographie

Le principal cours d'eau de la commune est la Boulzane, affluent de l'Agly dans lequel elle se jette en aval de la commune sur celle de Saint-Paul de Fenouillet. La Boulzane traverse le territoire de part et d'autre d'Est en Ouest. Elle est alimentée par les nombreux ruisseaux provenant des reliefs.

Sur le territoire de Caudiès, le principal affluent de la Boulzane est le ruisseau du Saint-Jaumes, issu du flanc Nord du massif de Boucheville et recevant à Fenouillet l'apport très important de la résurgence karstique des Adoux avant de s'encaisser dans des gorges.



Carte 8 : Le réseau hydrographique de la commune.

2.1.2 Les sols

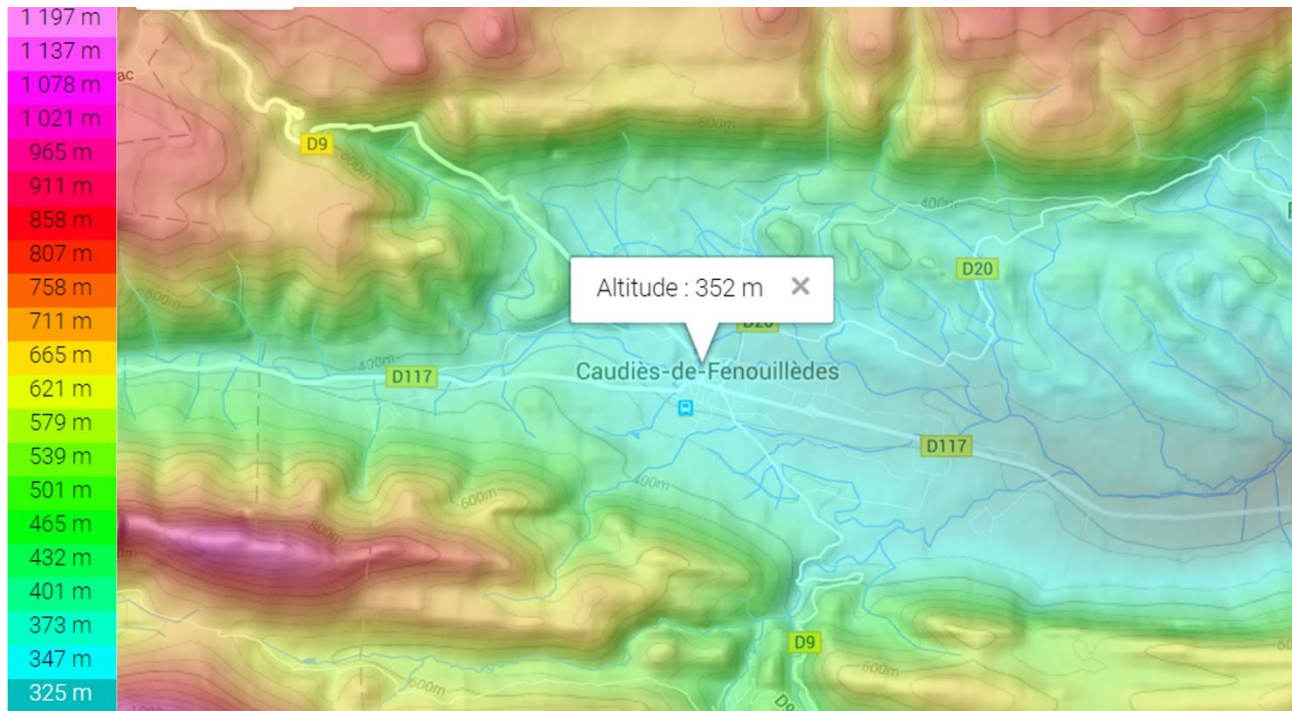
Caudiès fait partie d'une région à l'histoire géologique bouleversée, témoin du chevauchement nord-pyrénéen. Le synclinal du Fenouillèdes a à ce titre une certaine renommée scientifique, attirant de nombreux étudiants et chercheurs.

Les sols sont constitués d'affleurements rocheux calcaires sur les reliefs des serres au Nord comme au Sud. La plaine de marnes argileuse (avec des coulées alluvionnaires dans le lit de la Boulzane) offre un potentiel agronomique particulièrement intéressant.

2.1.3 Le relief

A l'échelle de la commune

L'organisation topographique est celle d'une plaine enserrée de reliefs. Le village est implanté à une altitude de 352m NGF, tandis que les massifs culminent aux alentours de 800m.



Carte 9 : Topographie de la commune

A l'échelle du site

Le site actuel est installé sur des terrains en pente douce (5% en moyenne) au pied de la serre boisée de Castel Fizel. L'extension du terrain de camping est prévue sur une prairie également en pente douce (3%), légèrement en surplomb de la route d'accès du Pla de Lalègre.

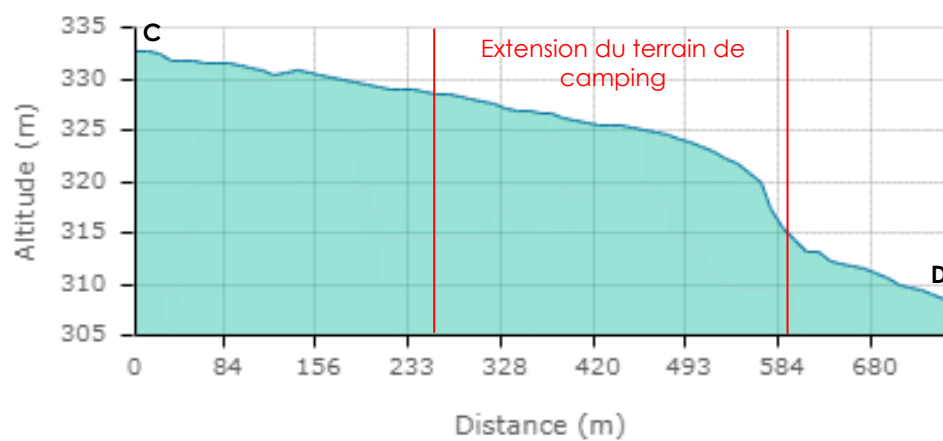
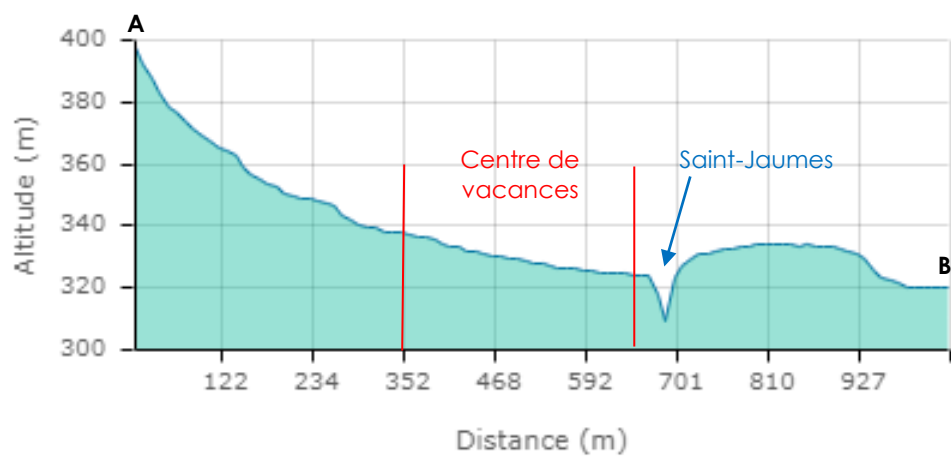
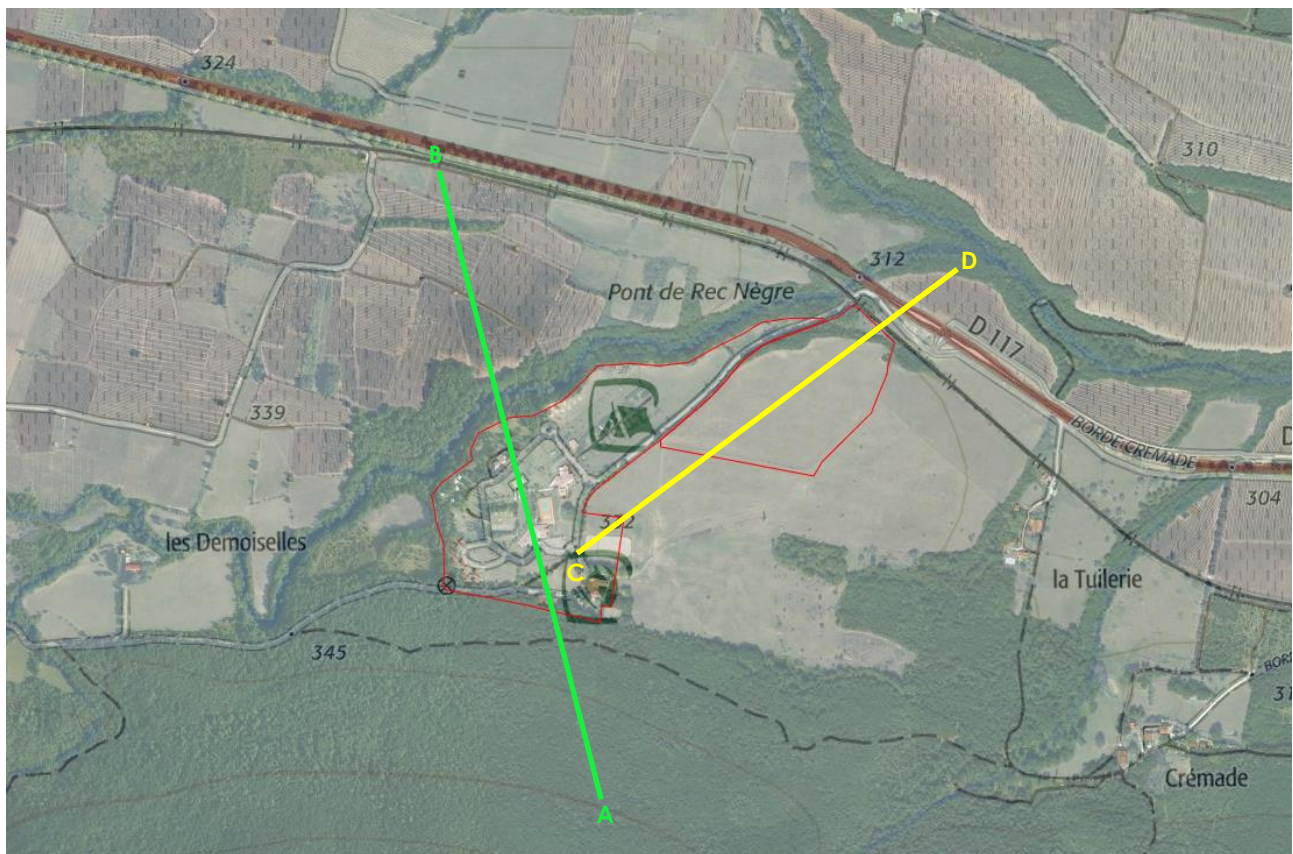


Figure 4 : Profil altimétrique du site existant et du site d'extension

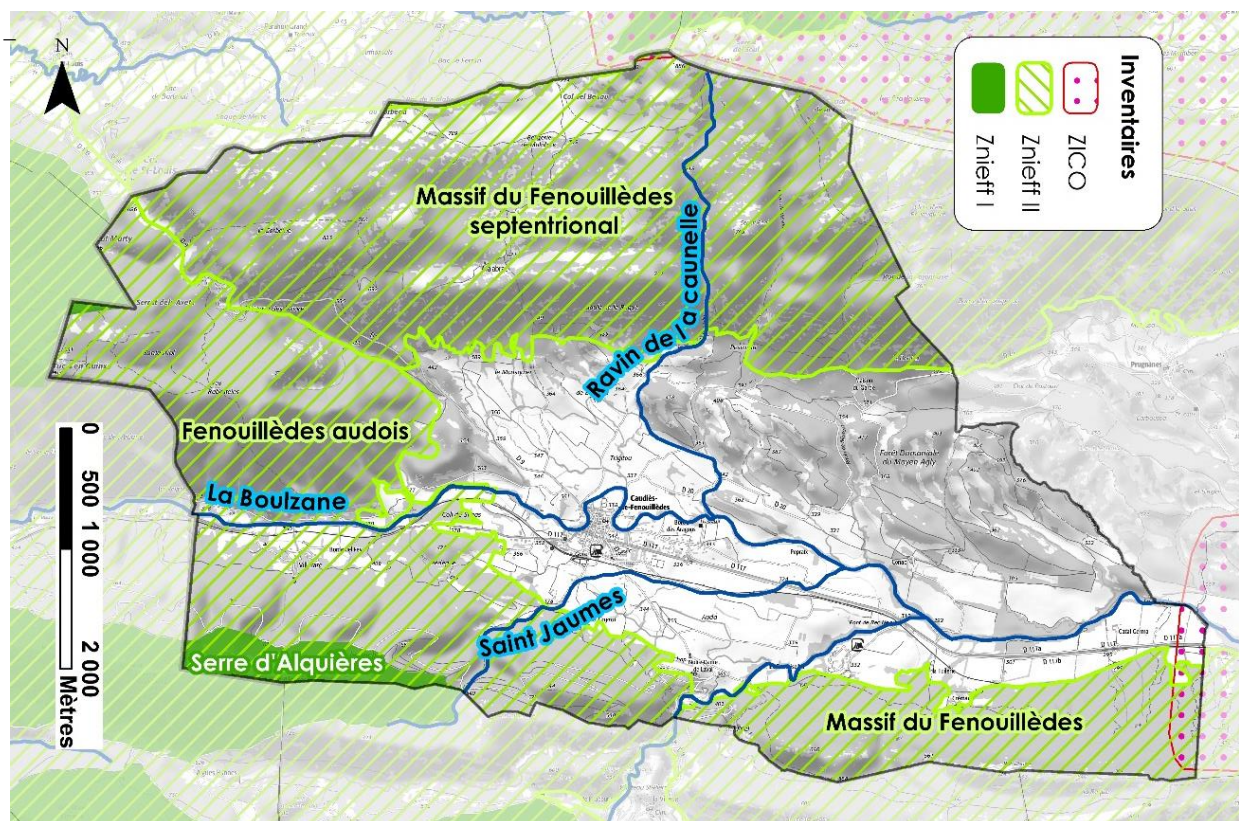
2.2 Les milieux naturels

2.2.1 Périmètres d'inventaire et zonages de protection

Inventaires

Caudiès comprend 4 ZNIEFF sur son territoire dont 3 de type II et 1 de type I :

- Massif du Fenouillèdes, type II (identifiant 910030614) d'une superficie totale de 34 156 ha dont 306 sur la commune (serre Sud). Les habitats déterminants sont les terrains en friche.
- Fenouillèdes Audois, type II (identifiant 910011276) d'une superficie de 12 141 ha dont 1182 sur la commune (serre Nord et Ouest). Les habitats déterminants sont les hêtraies pyrénéennes hygrophiles.
- Massif du Fenouillèdes septentrional, type II, (identifiant 910011773) d'une superficie de 14 046 ha dont 912 sur la commune (serre Nord). L'habitat déterminant est celui du Mesobromion des Corbières
- Serre d'Alquières, type I (identifiant 910030099). C'est cette dernière qui porte un enjeu écologique prépondérant. Elle est délimitée sur 360 ha entre Lapradelle Puilaurens, Fenouillet et Caudiès-de-Fenouillèdes.

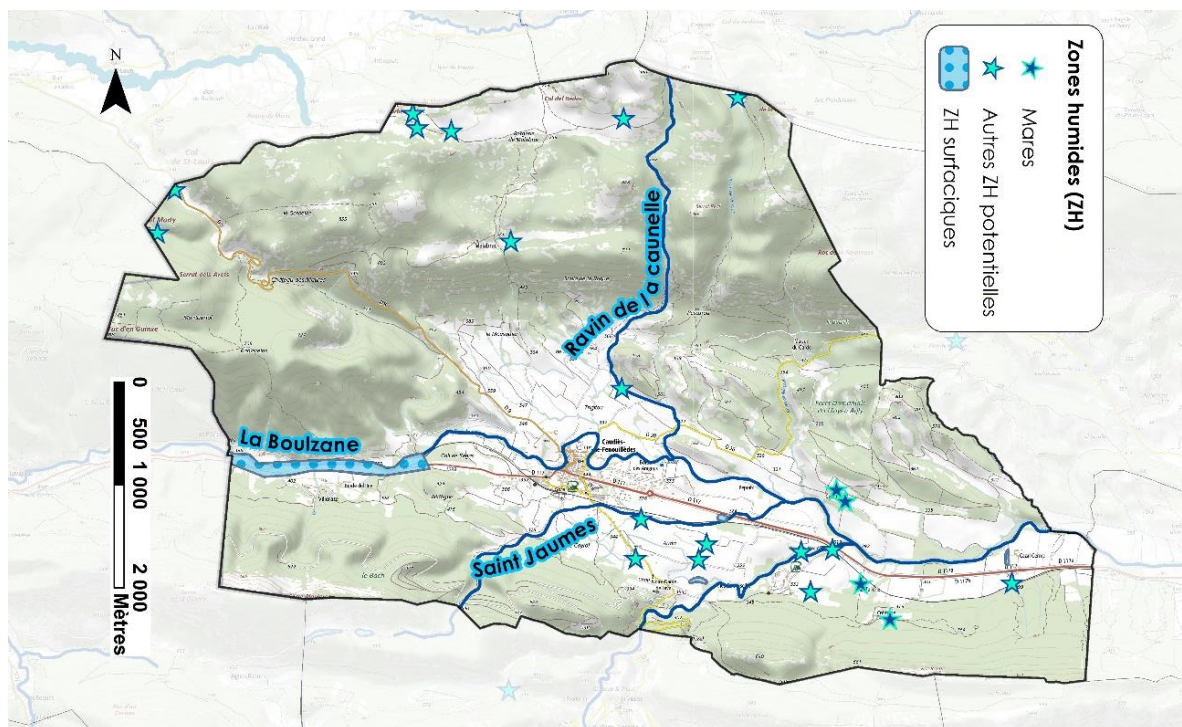


Carte 10 : Les Znieff et ZICO concernant la commune

Les zones humides

L'inventaire départemental (2014-2015) fait état de plusieurs zones humides potentielles sur la commune :

- Principalement des mares et autres zones humides ponctuelles tels que les mares temporaires (typique du pourtour méditerranéen).
- Une zone humide surfacique : une partie de la ripisylve de la Boulzane.

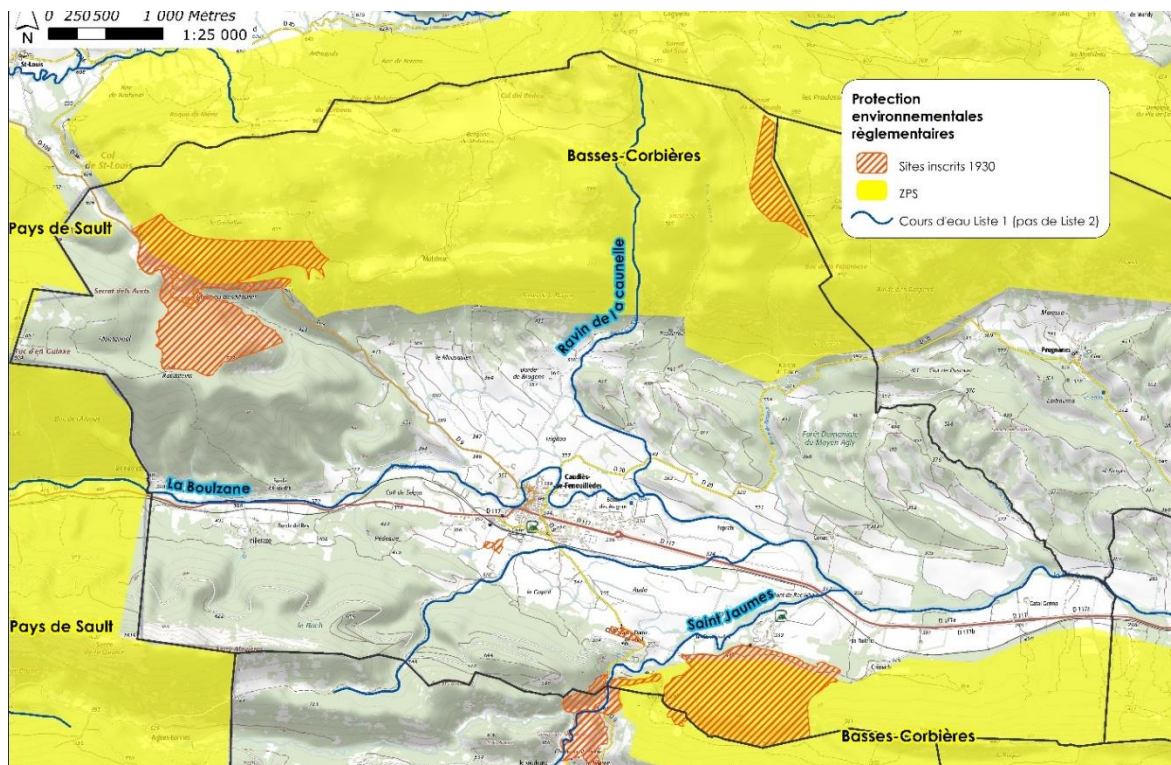


Carte 11 : Les zones humides potentielles inventoriées

Sites Natura2000

Une partie de la ZPS Basse Corbières concerne le territoire communal, sur 2 secteurs. Les orientations majeures de gestion visent la restauration et la préservation :

- Des milieux ouverts (pelouses sèches et humides, prairies de fauche, ...)
- Et des tâches de végétation ligneuse clairsemée (bosquets, landes et garrigues, haies...)



Carte 12 : Périmètres règlementaires de protection environnementale

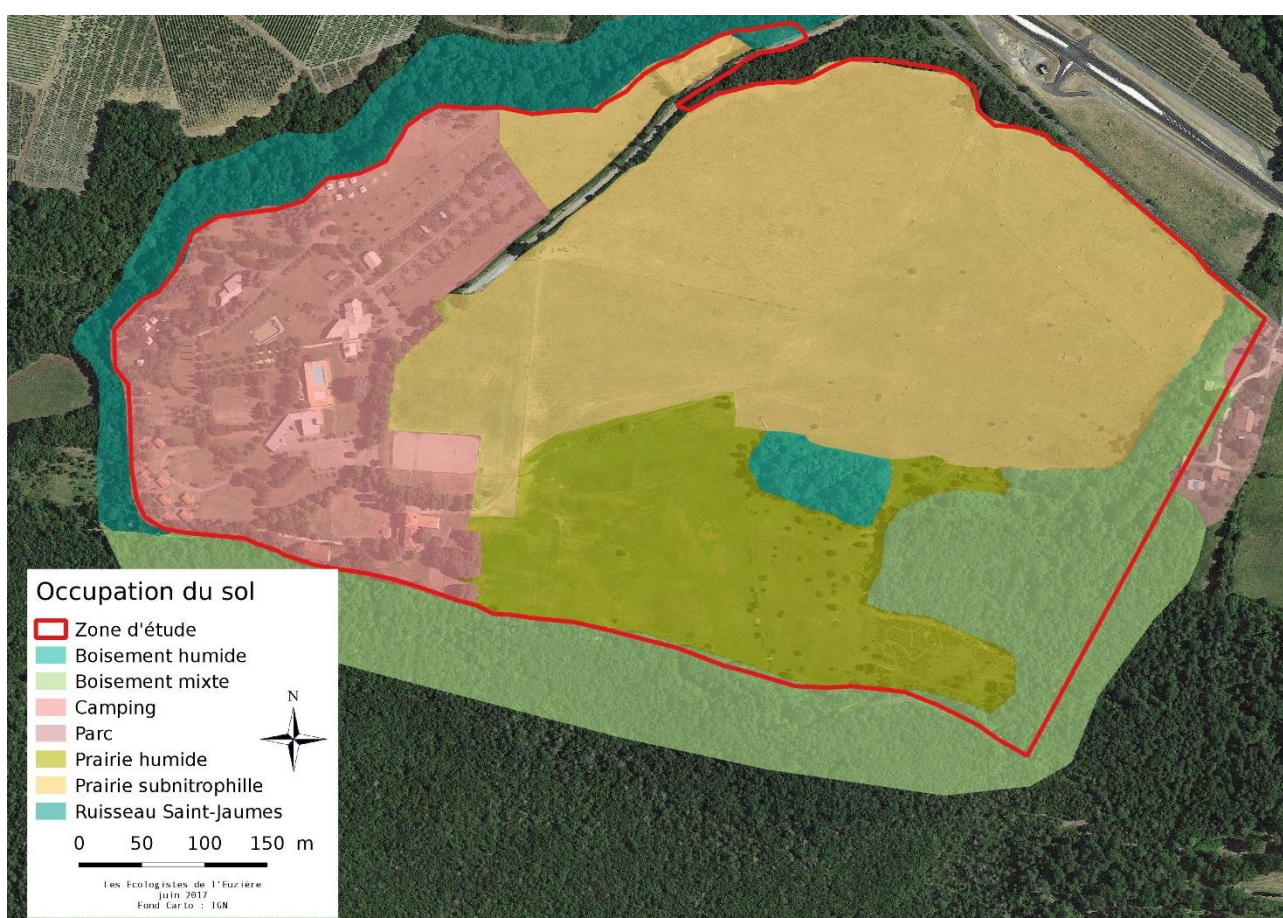
2.2.2 Habitats naturels sur le site

La sensibilité environnementale du site de Castel Fizel a été étudiée par les Ecologistes de l'Euzières en 2017. Le compte-rendu intégral est reproduit en annexe.

La zone étudiée comprend l'étendue actuelle du centre de vacances, ainsi que les prairies à l'Est du centre. Elle est bordée au nord-ouest par le Ruisseau de Saint-Jaumes et au sud par la forêt de La Roque.

La zone d'étude peut être divisée en cinq grands habitats :

- le ruisseau de Saint Jaume et sa ripisylve,
- les espaces verts du centre de vacances
- les prairies récentes subnitrophilles
- une prairie ancienne à tendance humide
- un boisement humide.



Carte 13 : Habitats naturels sur le domaine touristique de Castel Fizel

2.3 Exposition aux risques

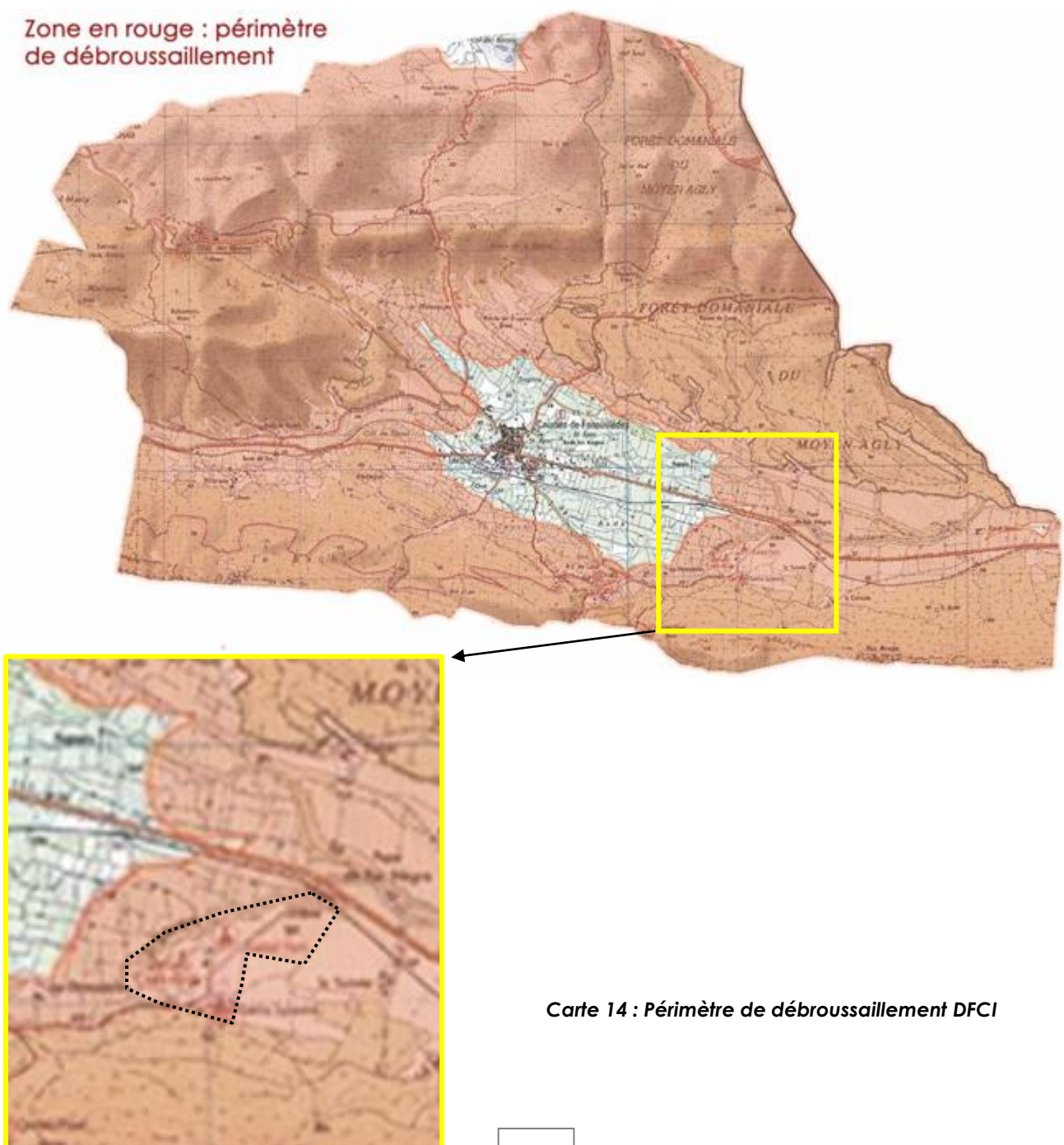
2.3.1 Risques naturels

Risque sismique

La commune est concernée par un risque sismique de niveau modéré. Pour sa prévention, l'arrêté du 22/10/10 définit les règles de constructions parasismiques établies notamment en fonction du classement des bâtiments, qui découle entre autres de leur occupation et leur destination ou encore de leur hauteur.

Risque de feux de forêt

Ce risque est élevé sur la commune. Le site de Castel Fizel, en lisière de la forêt, est concerné par le périmètre de débroussaillage défini pour la prévention des départs de feux :



Le domaine touristique de Castel Fizel est bordé au Sud par un domaine boisé privé. Ces parcelles font l'objet d'une réservation foncière au bénéfice de la commune, visant à en maîtriser l'exploitation et en réduire la dangerosité. Le risque est fortement atténué dès aujourd'hui, par les prairies communales attenantes qui permettent des évacuations et protègent le site sur 80% de sa périphérie.

Le site de Castel Fizel est équipé pour la défense incendie (réservoir, bornes et accès adapté aux véhicules de secours).

La base de données Prométhée ne signale qu'un évènement sur le site depuis 1976 : 1000 m² incendiés en 2016, avec un départ de feu de nature malveillante.

Risque d'inondation

Le risque de crues torrentielles et d'inondations reste localisé aux abords des cours d'eau, en particulier de la Boulzane et du ruisseau du Moulin du Roy.

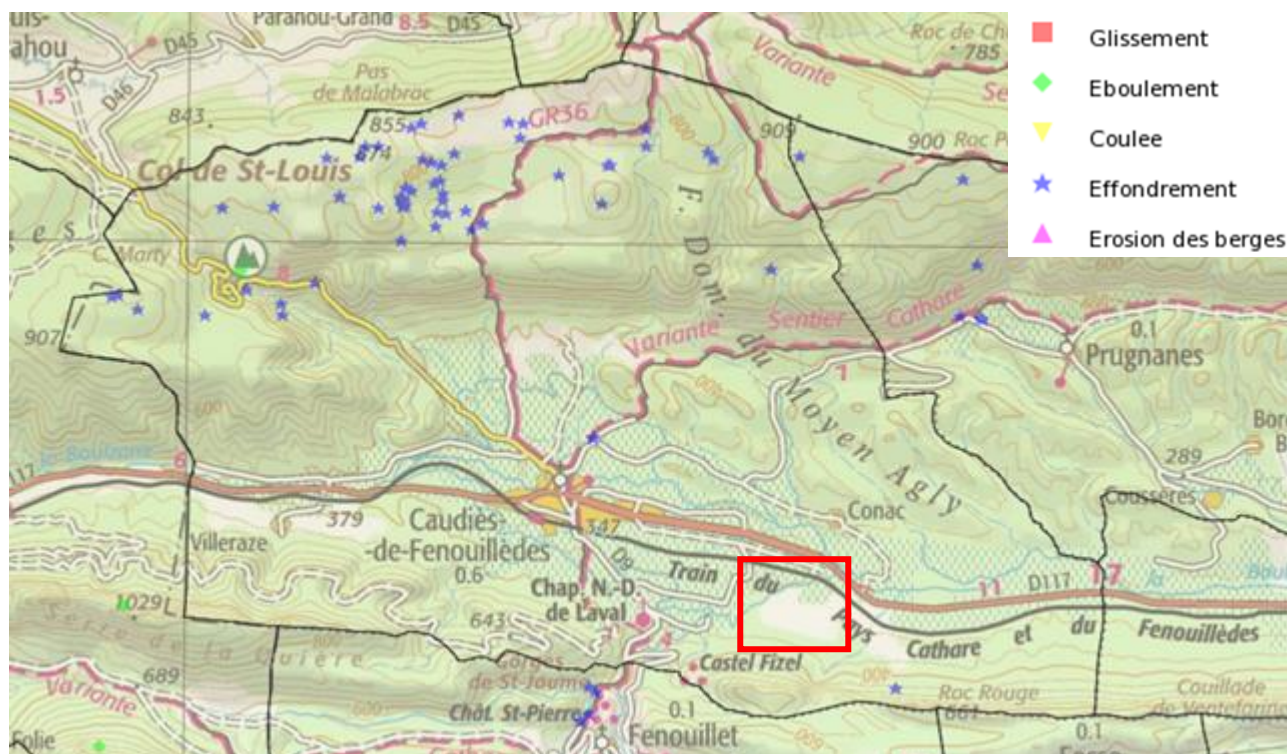
Le site de Castel Fizel n'est pas concerné par l'Atlas des Zones Inondables, qui concerne principalement le village. Le ruisseau de Saint-Jaumes en limite du centre de vacances, est très encaissé et n'induit pas de risque de débordement.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Cet aléa est de niveau faible à nul sur la commune, sans différenciation.

Risque de mouvement de terrain

65 mouvements (exclusivement de type effondrement) ont été enregistrés sur la commune, presque toujours sur la serre de Malabrac. Le site de Castel Fizel n'est pas concerné :



Carte 15 : Mouvements de terrain enregistrés sur la commune

2.3.2 Risques technologiques

Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) provient du trafic routier empruntant la route départementale 117 par laquelle transitent de nombreux poids lourds. Le site de Castel Fizel n'est pas directement concerné.

3 INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS EXISTANTS

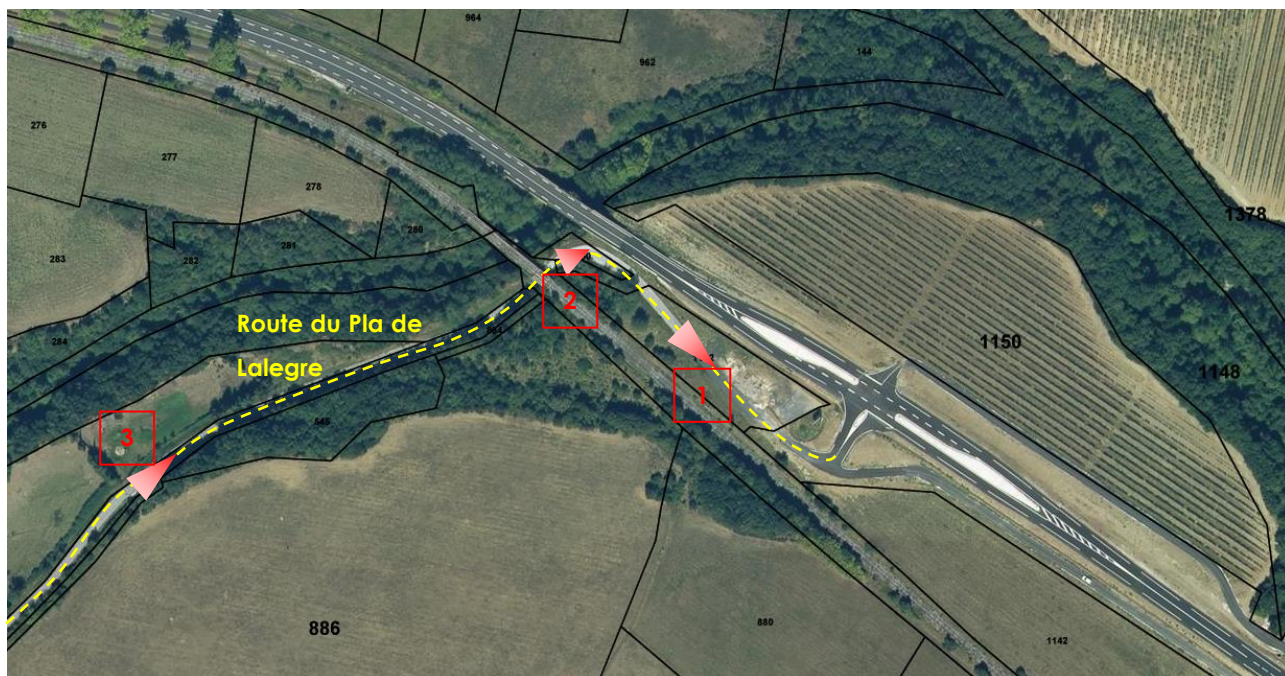
3.1 Voirie

3.1.1 Accès automobiles

La commune est traversée par plusieurs routes départementales. On accède au domaine touristique de Castel Fizel par la RD117. L'embranchement est sécurisé dans les 2 sens de circulation.



Photo 2 : Embranchement de Castel Fizel sur la RD117 (depuis l'Est)



Carte 16 : Embranchement sécurisé sur la RD117

La route du Pla de Lalegre permet de rejoindre le site après 700 mètres.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



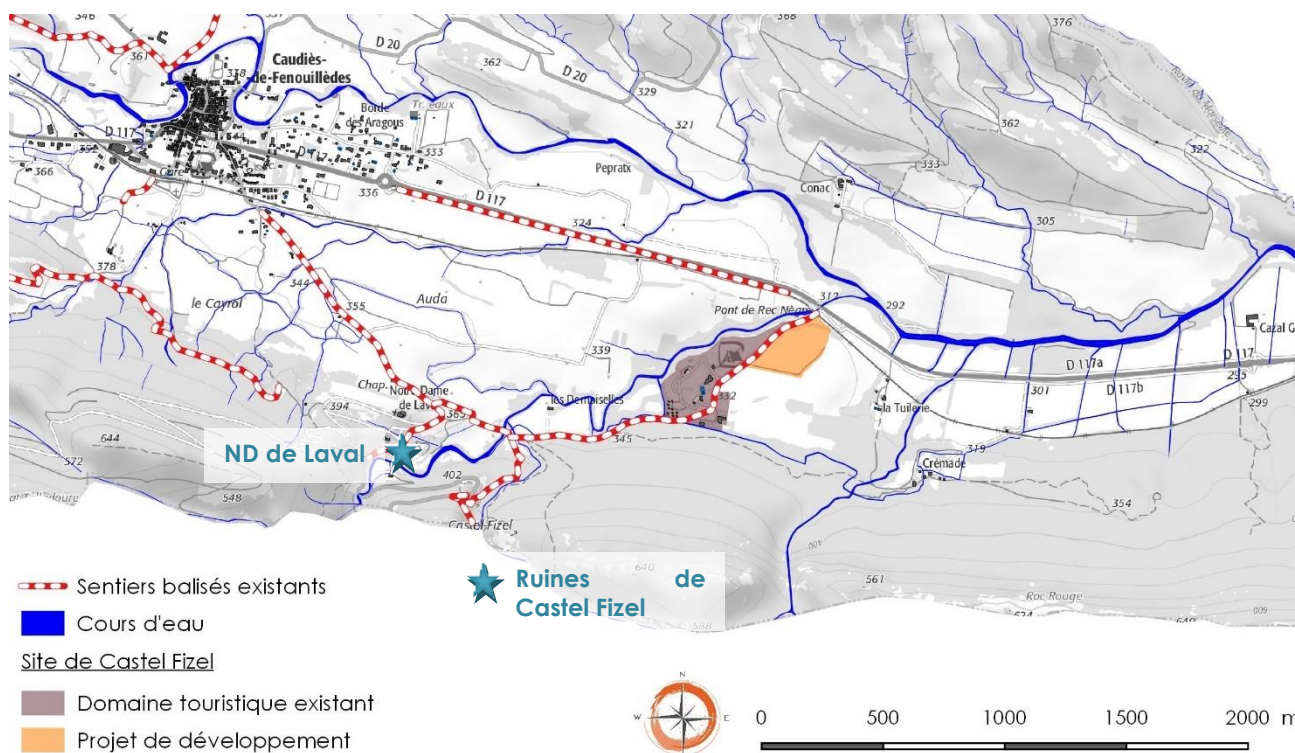
Arrivée au centre de vacances



3.1.2 Réseaux de liaisons douces

Aujourd'hui, la voie douce constituée par l'ancienne départementale, parallèle à la RD117, ne dessert pas le domaine touristique de Castel Fizel. Elle se termine aux abords du Saint-Jaumes, avant le Pont Noir qui enjambe le ruisseau.

A partir du centre de vacances, un chemin utilisé par le centre équestre rejoint le sentier de promenade des ruines de Castel Fizel et de Notre-Dame de Laval, et donc le chemin de Grande Randonnée de Pays Sentier Cathare.



Carte 17 : Les sentiers à proximité de Castel Fizel

3.2 Réseaux

3.2.1 Eau potable

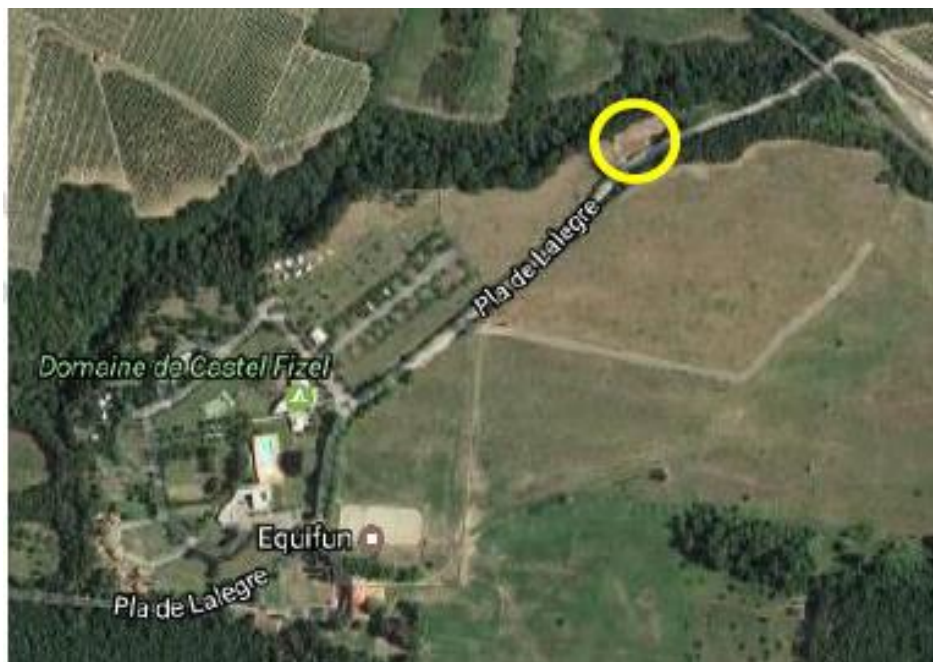
La commune est alimentée en eau potable par la résurgence des Adoux, comme Prugnanes et Fenouillet.

L'adduction se fait par les gorges du Saint-Jaumes, jusqu'à un réservoir de stockage de 2 x 300 m³ à proximité de ND de Laval. Le trop-plein évitant la mise en charge de la conduite d'adduction, a été déplacé en amont de l'unité de traitement. Le domaine touristique de Castel Fizel est raccordé à ce réservoir, après chloration et traitement UV, avec un réseau de distribution de 3200m.

Le dossier de régularisation administrative de la source des Adoux, se base sur des hypothèses prudentes avec en particulier un rendement des réseaux de distribution de seulement 70% (soit bien inférieur à la réalité constatée sur Caudiès) et l'intégration d'une marge de sécurité de 20%. Le bilan besoins-ressources met en évidence que la ressource est très largement excédentaire, avec un débit à l'étiage constaté (2 274 m³/j) 5 fois supérieur aux besoins futurs prévisibles de la population en période de pointe (453 m³/j).

3.2.2 Assainissement

Le domaine touristique de Castel Fizel est doté depuis 1989 d'une STEP d'une capacité nominale de 300EH et un débit de 45 m³/j. Il s'agit d'une installation modulable, le traitement étant assuré par filtre à sable. En période estivale, on constate une charge équivalente à 200 EH.



Carte 18 : Localisation de la STEP

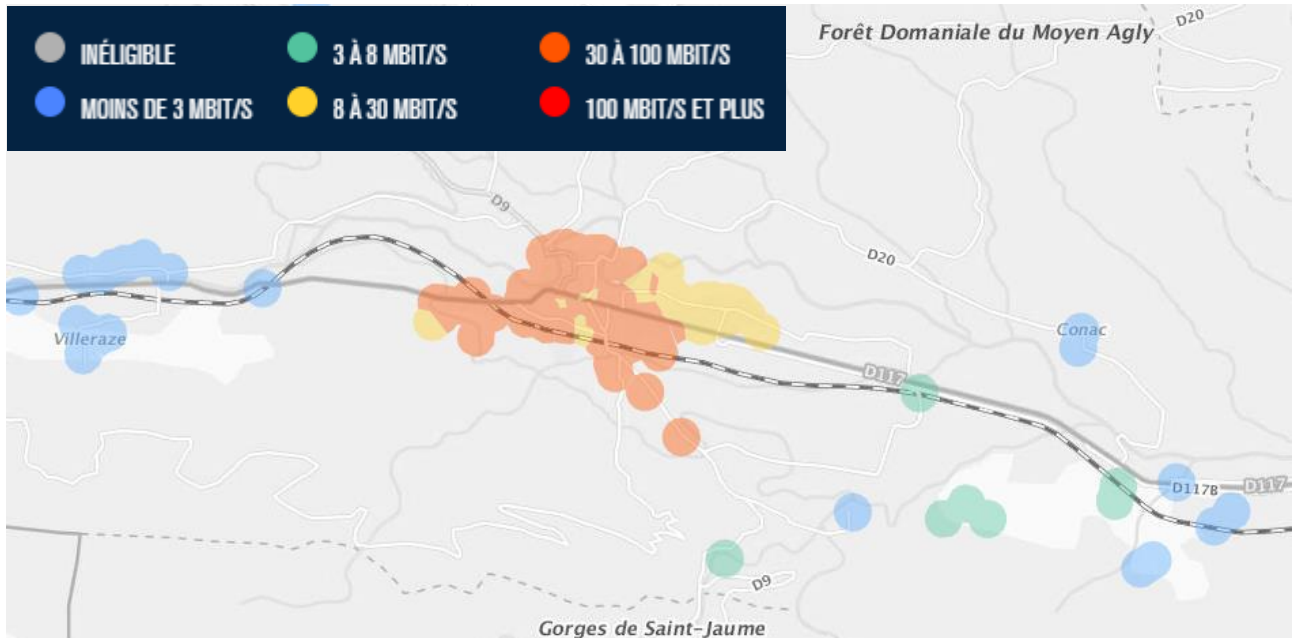
3.2.3 Réseaux secs

Le site de Castel Fizel est desservi par les réseaux électrique et téléphonique.

L'observatoire du Plan France Très-Haut Débit indique une couverture théorique de l'ordre de 3 à 8 Mbit/s. C'est suffisant pour un usage domestique ou touristique, mais les équipements matériels sont sujets à de nombreux dysfonctionnements. Initialement, le câble de desserte était simplement posé au sol le long de la

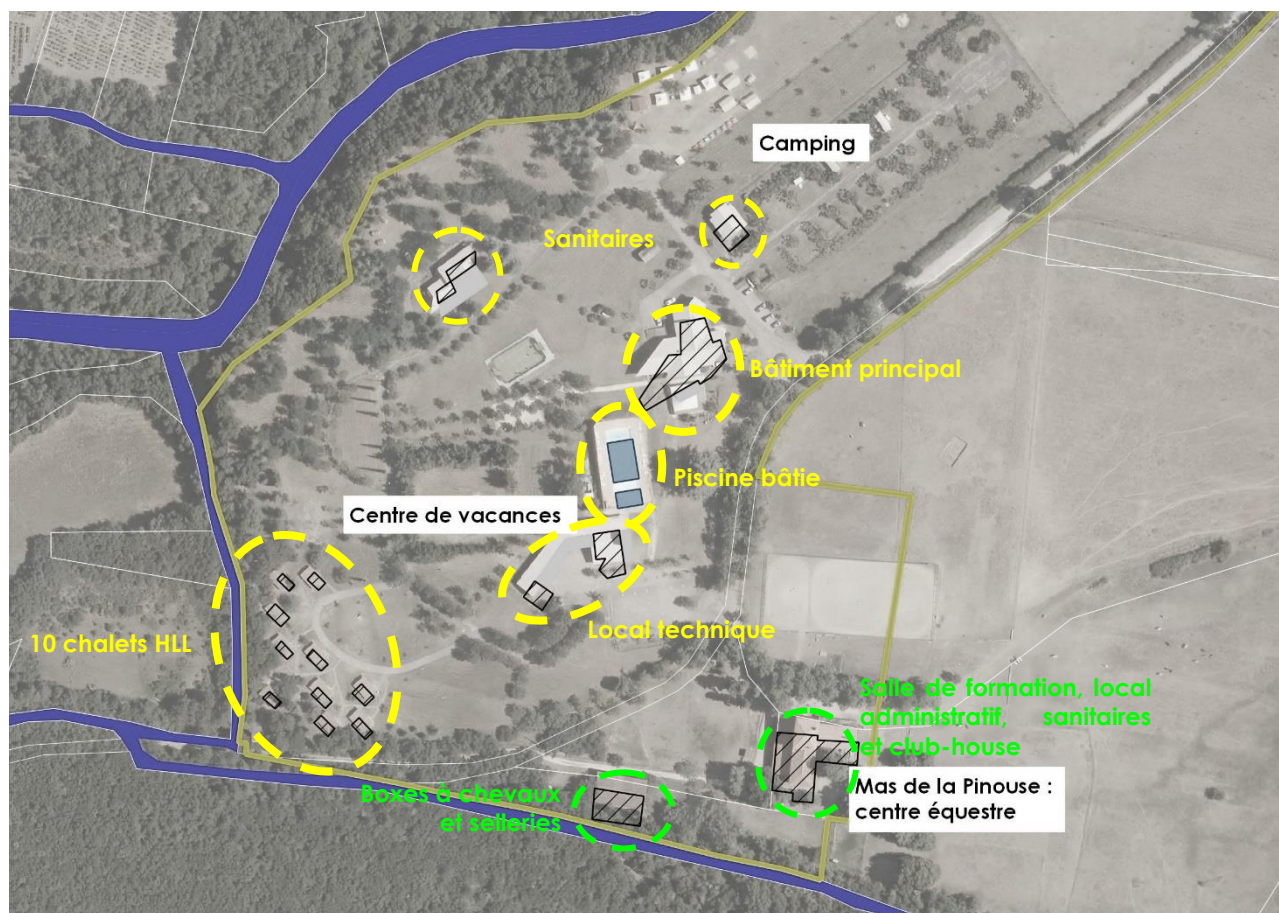
voie ferrée et a été l'objet de vols de cuivre à plusieurs reprises. Un câble aérien lui a récemment été substitué, mais la vétusté du réseau engendre encore des pannes téléphoniques.

Une connexion internet satisfaisante est indispensable pour les activités du centre de vacances. La solution de substitution passe par le réseau internet mobile, Castel Fizel étant correctement desservi par le réseau tri-opérateur de Fenouillet en technologie 4G (contrairement au bourg de Caudiès).



Carte 19 : Couverture Internet théorique (selon observatoire.francethd.fr)

3.3 Bâti existant



Carte 20 : Aperçu des bâtiments existants

3.3.1 Le centre de vacances

Le centre touristique communal de Castel Fizel est dédié depuis 40 ans aux activités de pleine nature.

Le camping de Castel Fizel est équipé comme un « centre de pleine nature ». Le bâtiment principal abrite la structure d'accueil, des sanitaires, des salles d'activité, un restaurant de 70 couverts et ses cuisines.

Les 31 emplacements « nus » pour caravanes, tentes et campings-cars, sont complétés par 10 chalets « en dur » (Habitations Légères de Loisir) et des structures mobiles ne constituant pas des constructions (grandes tentes et résidences mobiles).

Le camping est équipé de structures confortables : piscine découverte chauffée, barnum, city-stade, mur d'escalade, sanitaires, structure de jeux pour enfants, places à feu

L'ensemble est agréé par la profession de l'Hôtellerie de Plein Air qui lui attribue 3 étoiles. Il est géré en délégation de Service Public.



Photo 3 : Bâtiment principal du camping - centre de pleine nature



Photo 4 : Chalets (HLL)



Photo 5 : City-stade



Photo 6 : Equipements (jeux d'enfants, sanitaires, place à feu)

3.3.2 Le Mas de la Pinouse

Le Mas de la Pinouse est une maison de maître édifiée milieu XIX^{ème} siècle par la famille de Pierre Jonquères d'Oriola, cavalier natif des Pyrénées-Orientales et titré à de nombreuses reprises dans les plus prestigieuses compétitions sportives (championnats et jeux olympiques) dans la catégorie saut d'obstacles.

Le Mas développe au total 1 730 m², sous-sols et hangars agricoles compris. Les étages du bâtiment ont malheureusement connu de nombreuses dégradations lors de son occupation comme centre de loisirs, mais sa structure maçonnée est restée saine malgré des infiltrations pluviales.

Il accueille aujourd'hui un centre équestre, géré par la société Equifun, affilié à la Fédération Française d'équitation et agréé par les instances académiques. Les séjours pédagogiques et sportifs peuvent être proposés grâce aux hébergements du centre de vacances, l'ensemble étant géré de façon cohérente comme un domaine touristique à plusieurs pôles.

Le centre équestre est équipé de plusieurs installations (2 carrières, 1 manège à poneys, 1 terrain de cross) et de 2 bâtiments :

- Le rez-de-chaussée semi-enterré du Mas comportant le local administratif, une salle de formation, le club-house, des équipements sanitaires
- Un ensemble de 15 boxes à chevaux avec sellerie, sous un appentis de 154 m²



Photos 7 : Le Mas de la Pinouse aujourd'hui

4 CARACTERISTIQUES DE L'ECONOMIE LOCALE

4.1 Une économie rurale à diversifier

4.1.1 Présentation globale

Le diagnostic socio-économique établi à l'échelle de la communauté de communes Agly-Fenouillèdes, avec l'appui des Chambres consulaires, discrimine les secteurs d'activité en difficulté de ceux en expansion :

- Une agriculture de terroir : toujours marquante dans le paysage économique, en crise ces dernières années mais un renouveau est en cours (diversification des cultures, pratiques pionnières « vin Nature », ...)
- Un artisanat stable et bien ancré : avec le bâtiment comme première activité artisanale, le secteur est présent partout mais doit faire face à des difficultés de renouvellement du personnel
- L'industrie : un secteur très pourvoyeur d'emplois mais en proie à des difficultés (agro-alimentaire, biens de consommation et d'équipement, et surtout exploitation du feldspath malheureusement aujourd'hui en crise depuis que la société IMERYS a fermé 4 de ses 5 sites sur le territoire, et se dirige vers une fermeture définitive du dernier site maintenu de Saint-Arnac)
- La dynamique de la construction : un nombre d'entreprises en progression
- Le commerce traditionnel : des surfaces de vente très réduites, principalement alimentaires, essentielles à l'économie et à la cohésion locale mais réparties de façon déséquilibrée avec une majorité de commerces à Saint-Paul de Fenouillet
- Des zones d'activités économiques : peu diversifiées et offrant des possibilités d'accueil très limitées
- Un tourisme à fort potentiel : à restructurer

Ce diagnostic souligne le fort potentiel de la branche touristique, ainsi que le manque de structuration qui la handicape. Les capacités d'accueil sont faibles, et de moyenne qualité. Il y a également trop peu de cafés et restaurants. Pourtant, la fréquentation hôtelière est en progression avec une prédominance de la clientèle étrangère.

Ce constat est conforté par les études de clientèles menées lors de l'établissement du Schéma de Développement Touristique Intercommunal, qui a développé la connaissance des fonctionnements touristiques et mis en place un plan d'actions répondant aux enjeux identifiés.

4.1.2 Dynamiser l'économie : une volonté majeure de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Caudiès-de-Fenouillèdes a été mis au point à l'occasion de l'élaboration du PLU dont il constitue la pièce centrale, mais il exprime une politique territoriale mise à l'œuvre depuis plusieurs années par le conseil municipal.

Le premier des 4 axes de développement est consacré à l'objectif de « Recréer une forte dynamique locale ». 3 orientations sont à développer pour cela :

- **Reconquérir le terroir** : une politique agricole qui facilite les projets d'installation et de diversification, qui soutien les exploitants et les éleveurs, qui protège les zones labellisées et l'équipement (notamment d'irrigation) et qui mobilise les leviers disponibles pour la réhabilitation des friches
- **Utiliser les ressources propres et locales** : se tourner vers les filières novatrices et environnementales ancrées au territoire, comme le projet de ZAE Bois et une possible spécialisation de l'emploi dans les branches de l'éco-construction et de la rénovation de qualité, mais également maintenir un tissu commercial et artisanal dynamique et de proximité
- **Exploiter de nouvelles ressources touristiques pour le développement du territoire** : faire fructifier le capital touristique de la commune, par le déploiement de la promotion territoriale, celui du train Rouge du Fenouillèdes, et par l'amélioration de l'offre en hébergements

Le projet d'UTN ca Castel Fizel, pour la ré-organisation et l'extension du complexe touristique existant, répond à cette 3^{ème} orientation stratégique pour le renforcement de l'économie locale.

Cette ambition économique trouvera également à se réaliser grâce à l'action du futur PNR (Parc Naturel Régional) Corbières-Fenouillèdes, pour la création et la promotion duquel Caudiès a été fer de lance. Le PNR est aujourd'hui au stade de la préfiguration : ses élus travaillent à l'élaboration d'une charte, qui permettra si elle est validée de valider le label PNR pour les 12 années à venir.

4.1.3 Le tourisme, une compétence intercommunale

La compétence « tourisme » revient aujourd'hui à la communauté de communes Agly-Fenouillèdes.

Le territoire intercommunal n'est équipé d'aucun hébergement touristique de grande capacité (type auberge), ce qui le tient à l'écart des circuits organisés pour les groupes de touristes.

L'axe d'action n°7 du Schéma de Développement Touristique Intercommunal vise la « mise en conformité des hébergements avec le positionnement de la destination ». Les objectifs poursuivis sont

- L'amélioration de l'offre en hébergements communaux : qualifier l'offre d'hébergement, attirer une clientèle disposant d'un certain pouvoir d'achat, et qui reste sur le territoire pour ses activités
- La diversification des hébergements de tout type : les recenser, les thématiser, les engager dans une approche environnementale

Ce travail sur les hébergements va de pair avec des actions prévues sur les équipements (office du tourisme, signalétique touristique, équipements équestres...) et sur la communication (Fenouillèdes Sud Cathare, visibilité sur le web...)

4.2 L'économie touristique

4.2.1 Un territoire, des atouts

Le territoire de Caudiès-de-Fenouillèdes est idéalement situé au cœur des sites touristiques du territoire : pic de Bugarach, gorges de Galamus et du Saint-Jaumes, châteaux cathares de Queribus, Peyrepertuse, Puilaurens et Fenouillet.

Le site focalise donc l'intérêt simultanément :

- **des amateurs de sports de pleine nature** (canyoning et rafting dans la haute vallée de l'Aude, randonnées sur le GR 36 , le tour du Fenouillèdes et le Chemin Cathare) ;
- **des amateurs de séjours culturels** (lieu central de visite des châteaux cathares et de connaissance de l'histoire de la frontière entre France et Espagne) ;
- **des amateurs de gastronomie et de bons vins** (la vallée de l'Agly concentrant des ressources gastronomiques et viticoles, depuis les vins doux du Rivesaltais aux rouges de Maury ou de Lesquerde jusqu'au Chardonnay de Caudiès). La destination est inscrite au label "Vignobles et Découvertes".

C'est ce que confirment les touristes eux-même, qui plébiscitent comme motivation de leur séjour la proximité de la montagne et les activités de pleine nature (43%), mais aussi la qualité des paysages (32%) et les châteaux Cathares (30%). La proximité de la mer reste un critère important (23%), surtout pour les familles plutôt que les couples ou les groupes d'amis.

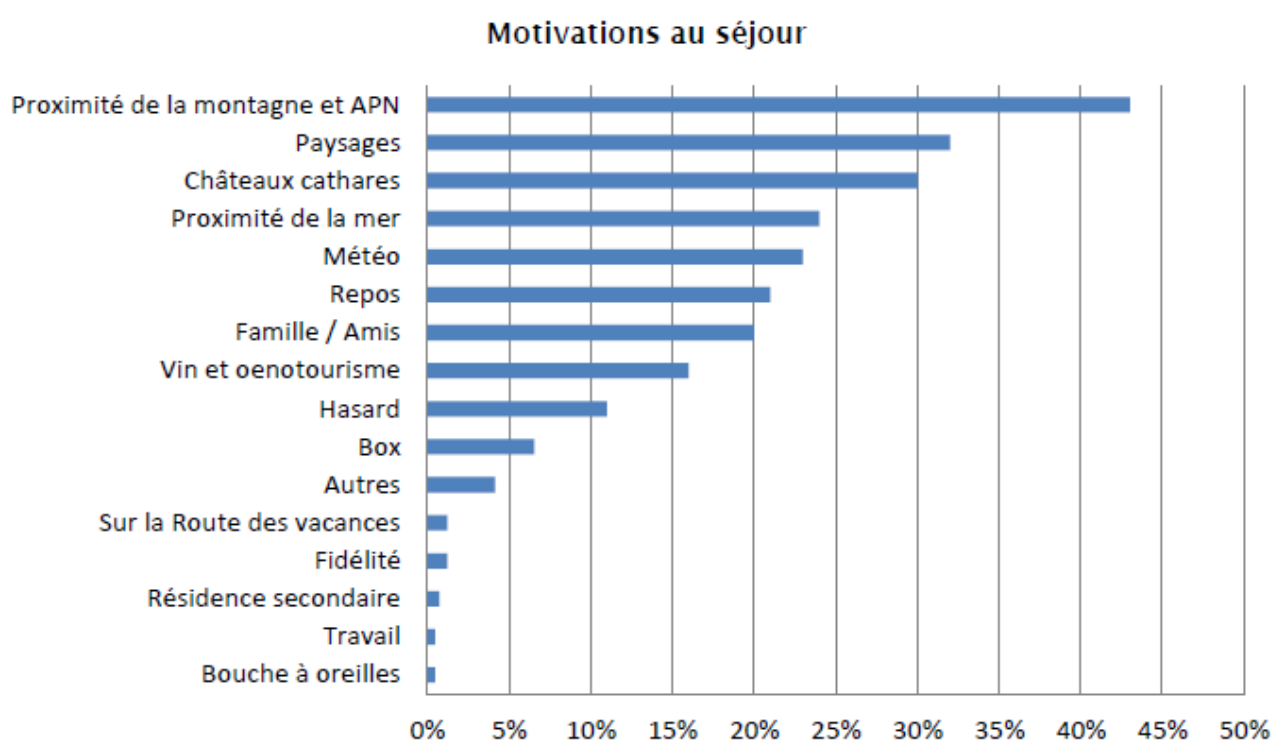


Figure 5 : Motivations du séjour des vacanciers (selon l'étude de clientèle 2011-2012 – Schéma de Développement Touristique Intercommunal de la CCAF)

4.2.2 Castel Fizel, un pôle majeur pour le Fenouillèdes

La fréquentation du domaine touristique est conséquente. Le centre de vacances a une capacité d'accueil globale de 200 personnes, et affiche complet durant les mois de juillet et août. Les besoins pour le développement de son rayonnement peuvent être différenciés en :

- Une extension de la capacité d'accueil estivale
- Une extension de la durée de la saison, en améliorant le taux de remplissage au printemps et à l'automne
- Une montée en gamme d'une partie des équipements, pour diversifier l'offre et bénéficier de retombées économiques

Le succès de la configuration du domaine touristique peut être mis en relation avec la demande de la clientèle pour les produits packagés (type hébergement + activité encadrée), que rapporte l'étude de la CCAF.

C. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

1 PRESENTATION D'ENSEMBLE

1.1 3 pôles complémentaires

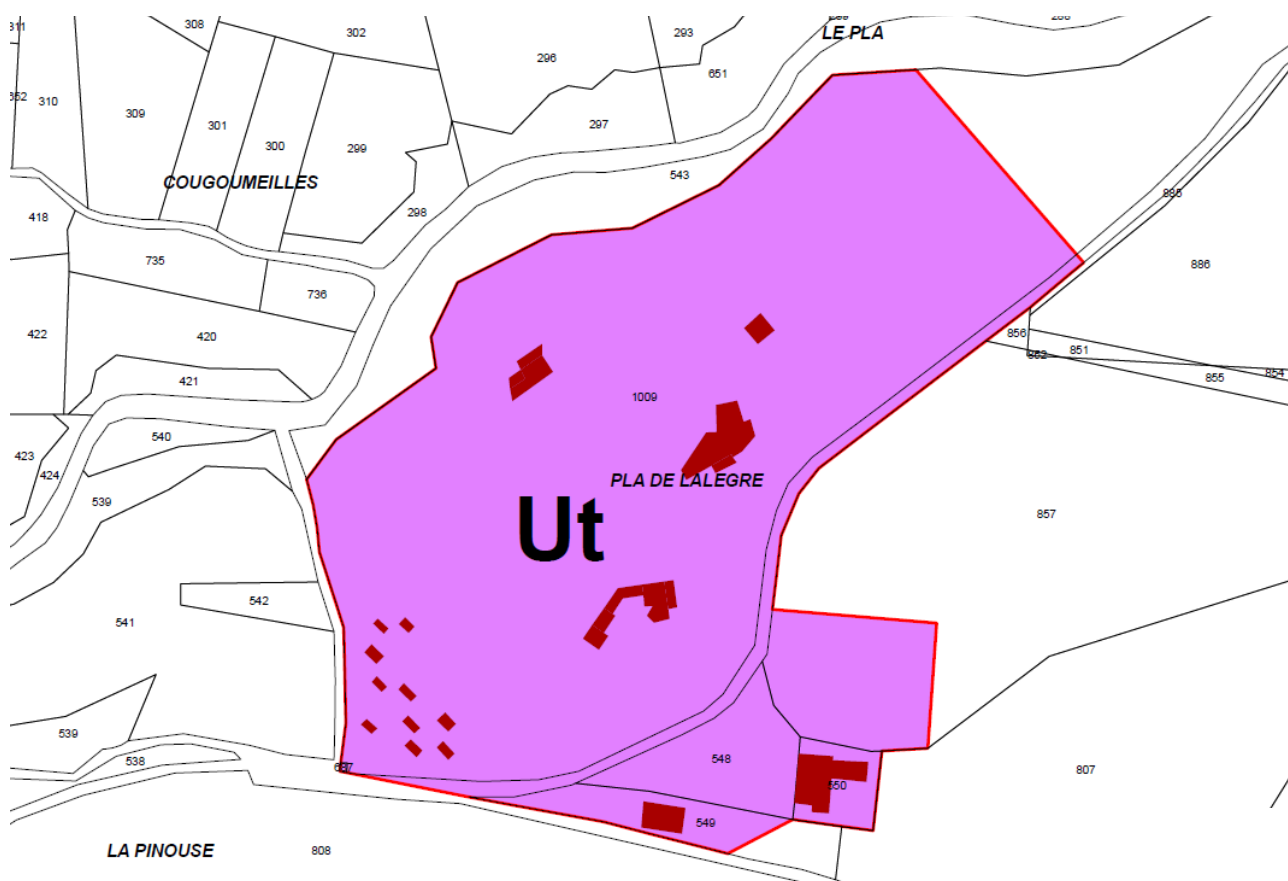
Le projet fait appel à 3 ensembles d'actions, visant à diversifier, requalifier et moderniser le domaine touristique actuel :

- Extension du centre de vacances (emprise : environ 4 ha)
- Construction d'un nouveau centre équestre (emprise : environ 1 ha incluant la voirie)
- Installation d'un hébergement hôtelier ou d'un équipement public dans le Mas de la Pinouse libéré (simple extension limitée de l'existant)

1.2 Inscription dans le PLU

1.2.1 Zonage

La carte communale en vigueur classe le domaine touristique de Castel Fizel en secteur constructible réservé aux activités touristiques :

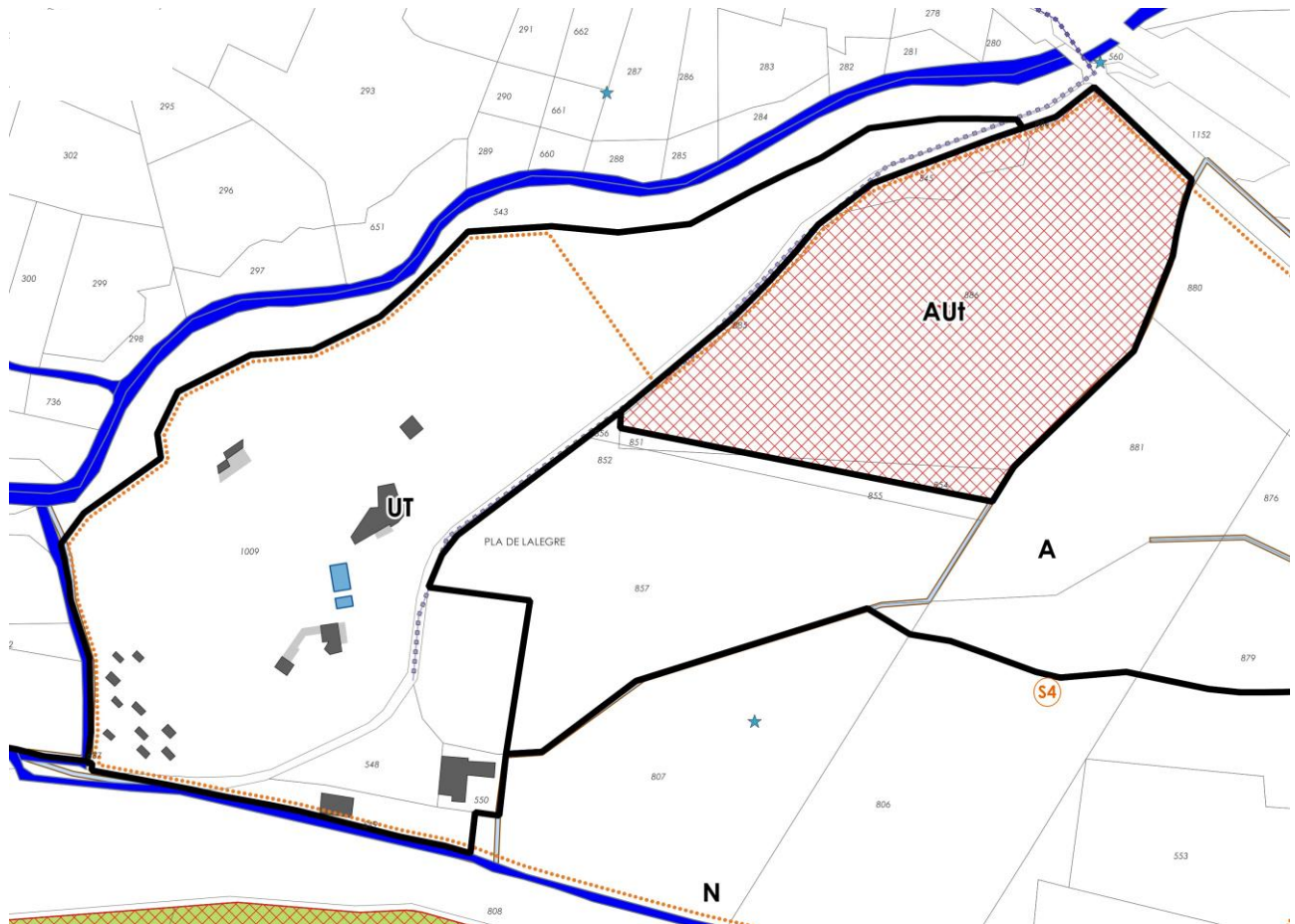


Ut : Secteur constructible réservé à des activités d'accueil à vocation touristique

Carte 21 : Zonage actuel du domaine touristique dans la carte communale en vigueur

Le projet de Plan Local d'Urbanisme classe le centre de vacances existante, les terrains de la STEP, le Mas de la Pinouse et les boxes du centre équestre en zone UT. Le projet d'extension et de développement est restreint à la zone AUt (4,9 ha) suite à l'évaluation environnementale (présentée dans le rapport de présentation du projet de PLU).

Toute la zone AUt fait l'objet de l'emplacement réservé n°9, instauré au bénéfice de la commune de Caudiès-de-Fenouillèdes pour l'acquisition foncière nécessaire à la maîtrise du projet.



-  Zonage du PLU
-  Emplacement réservés
-  Secteurs soumis à OAP

Trame Verte et Bleue (L151-23)

-  Trame bleue
-  Forêt à protéger
-  Zones humides potentielles

Voies identifiées (L151-38)

-  Voie à conserver
-  Voie à créer

Carte 22 : Zonage du domaine touristique et de son développement dans le projet de PLU

1.2.2 Règlement

Le projet de PLU prévoit d'encadrer les utilisations du sol de la façon suivante :

Règlement de la zone UT

UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UT2
- Constructions et installations à usage industriel
- Constructions et installations à usage d'entrepôt
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes en dehors des terrains de camping, villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

UT2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions et installations destinées à l'habitation : sous réserve d'être nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des établissements installés dans la zone
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne puissent pas être implantées dans une autre zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis à la condition de respecter les dispositions de l'OAP correspondante : les hébergements de loisir, les caravanes, HLL, clubs de vacances en temps partagé, les hébergements hôteliers, ainsi que tout bâtiment nécessaire aux activités de pleine nature et de remise en forme ou aux activités d'un centre de vacances, et tout bâtiment construit ou aménagé pour recevoir des activités de gestion, de recherche, d'étude, de formation ou de sensibilisation du public.

UT3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

UT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines :

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

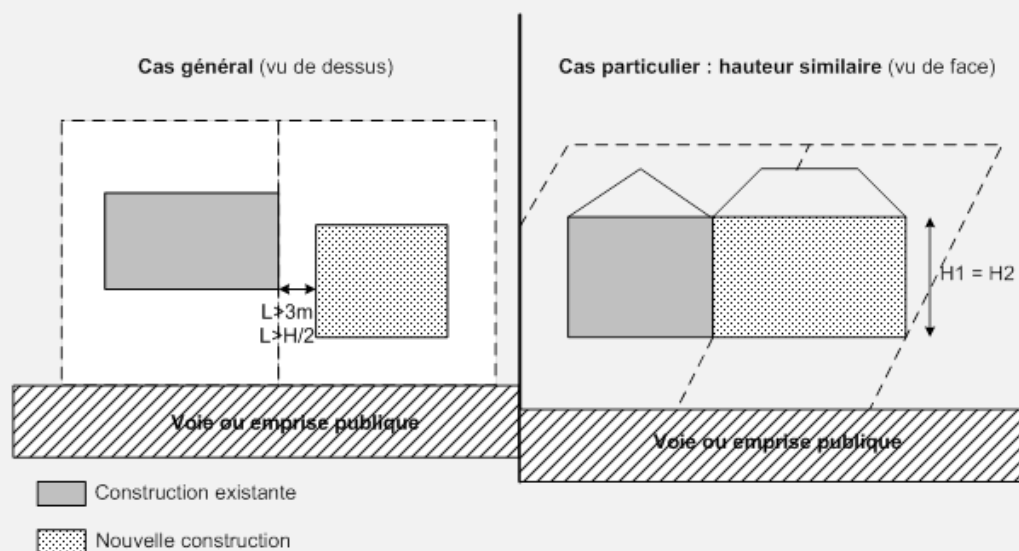
Les constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie. Dans les mêmes conditions, un bâtiment peut être adossé à une construction existante sur un fonds voisin à la date d'approbation du PLU.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

En cas de réfection de bâtiments existants, l'implantation initiale peut être conservée.

UT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UT9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

UT10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir niveau de la rue au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 mètres pour les nouvelles constructions.

En cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

UT11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures

Les toitures pentues doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile canal ou similaire, de teinte rouge, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries, ferronneries et clôtures doivent être choisies parmi la gamme du nuancier consultable en mairie. Une harmonie de teinte doit être assurée entre couleurs constantes (enduits et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries...).

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

Terrasses

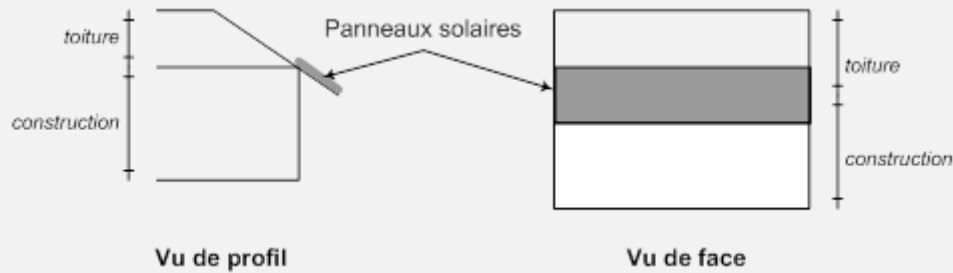
Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public. Elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles.

Les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m. Elles doivent être perméables à la circulation de la faune sauvage.

Les matériaux et couleurs doivent être de même nature que ceux de la construction principale. Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les garages doivent présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

UT12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit. Les garages existants ne peuvent pas changer de destination.

Les obligations suivantes sont valables en cas de réhabilitation d'une construction. Les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Toute autre destination autorisée : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
- l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
- le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

UT13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

UT14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

UT15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

Règlement de la zone AUt

AUT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article AUt2
- Constructions et installations à usage industriel
- Constructions et installations à usage d'entrepôt
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes en dehors des terrains de camping, villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

AUT2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions et installations destinées à l'habitation : sous réserve d'être nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des établissements installés dans la zone
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et que leur implantation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis à la condition de respecter les dispositions de l'OAP correspondante : les hébergements de loisir, les caravanes, HLL, clubs de vacances en temps partagé, les hébergements hôteliers, ainsi que tout bâtiment nécessaire aux activités de pleine nature et de remise en forme ou aux activités d'un centre de vacances, et tout bâtiment construit ou aménagé pour recevoir des activités de gestion, de recherche, d'étude, de formation ou de sensibilisation du public.

AUT3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

AUT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

AUT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

AUT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

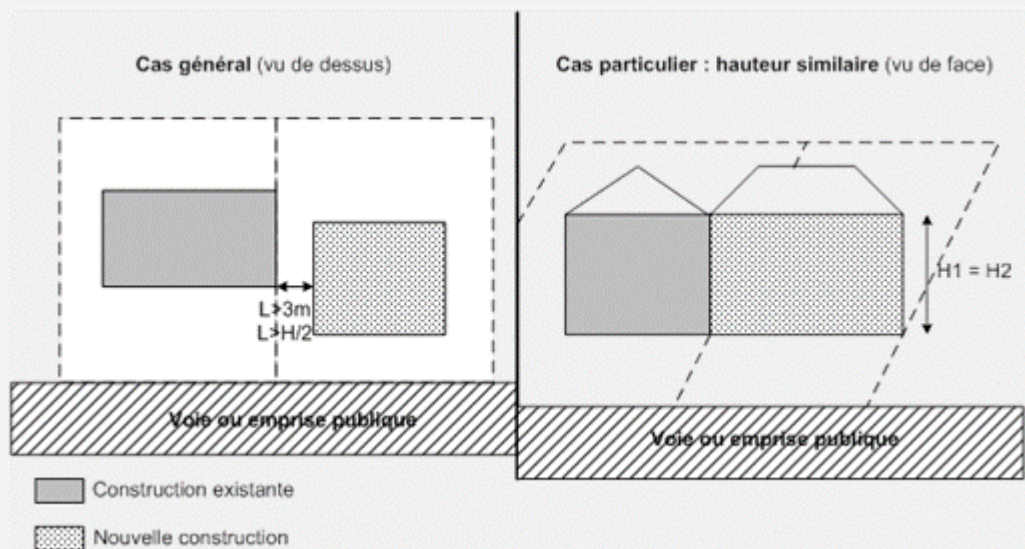
Les constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

AUT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

AUT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

AUT9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

AUT10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir niveau de la rue au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 mètres pour les nouvelles constructions.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

AUT11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures

Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile de teinte rouge, canal ou similaire, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

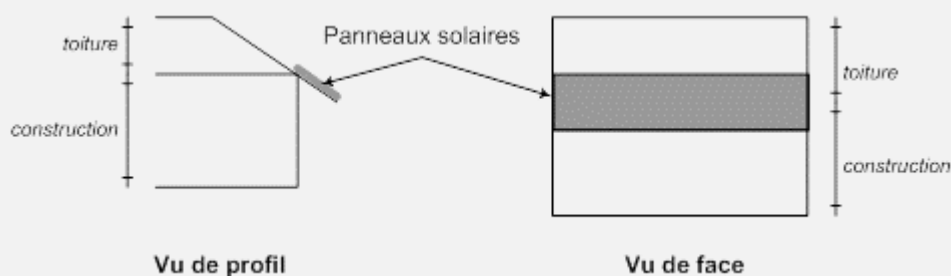
Terrasses

Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes comme les climatiseurs, doivent autant que de possible être dissimulés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m. Elles doivent être perméables à la circulation de la faune sauvage.

Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

AUT12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit.

Les obligations suivantes sont valables en cas de création ou de réhabilitation d'une construction. Les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Toute autre destination autorisée : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
 - o l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - o le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

AUT13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

AUT14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

1.2.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

En complément et supplément du règlement, le projet de PLU comprend également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les dispositions de celle consacrée à la réorganisation de Castel Fizel, imposent une bonne intégration paysagère et donnent les grands principes que le projet d'aménagement devra respecter :

Principes de composition

Le centre de vacances existant (géré en délégation de service public) sera étendu par un terrain de camping pour améliorer sa rentabilité et diversifier son offre.

Le centre équestre, qui occupe aujourd'hui le Mas de la Pinouse, sera ré-installé dans un nouveau bâtiment mieux adapté. La construction sera implantée à l'Est du camping, à l'interface avec les prairies communales, sur une surface estimée à environ 800 m². Un manège pourrait y être adjoint. Le parc à chevaux aujourd'hui installé devant le Mas, serait lui aussi déplacé à l'Est et au Sud du secteur. Une gestion conservatoire est attendue sur les zones humides (prairie et boisements) identifiées : rotations, modulation du chargement, ... de façon à préserver le fonctionnement écologique actuel.

La maison de maître sera ainsi libérée et pourra accueillir un établissement hôtelier de grande capacité, un équipement public à vocation environnementale, ou un autre projet (recevant du public) d'intérêt général pour la promotion du territoire.

L'ensemble constitue une Unité Touristique Nouvelle (locale) au sens de la Loi Montagne.

Intégration paysagère

Les aménagements veilleront à respecter le site, et à maintenir les arbres existants.

Les abords du Mas de la Pinouse feront l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné, dans un esprit naturel.

Le corridor écologique du Saint-Jaume et de ses galeries boisées humides, en frange Nord-Ouest du projet, ne devra pas être impacté.

L'architecture et les revêtements utilisés pour le nouveau centre équestre comme pour la restauration du Mas de la Pinouse, devront être de bonne qualité architecturale et s'inscrire en harmonie avec leur environnement naturel.

Accès, voirie et équipements

Une nouvelle voie carrossable sera aménagée pour l'accès au centre équestre, greffée sur la voie existante.

Concernant les déplacements alternatifs à la voiture :

Un projet de halte ferroviaire pourrait être mené à bien sur la ligne du Train Rouge, au droit de Castel Fizel

La piste cyclable reliera le site au centre-bourg.

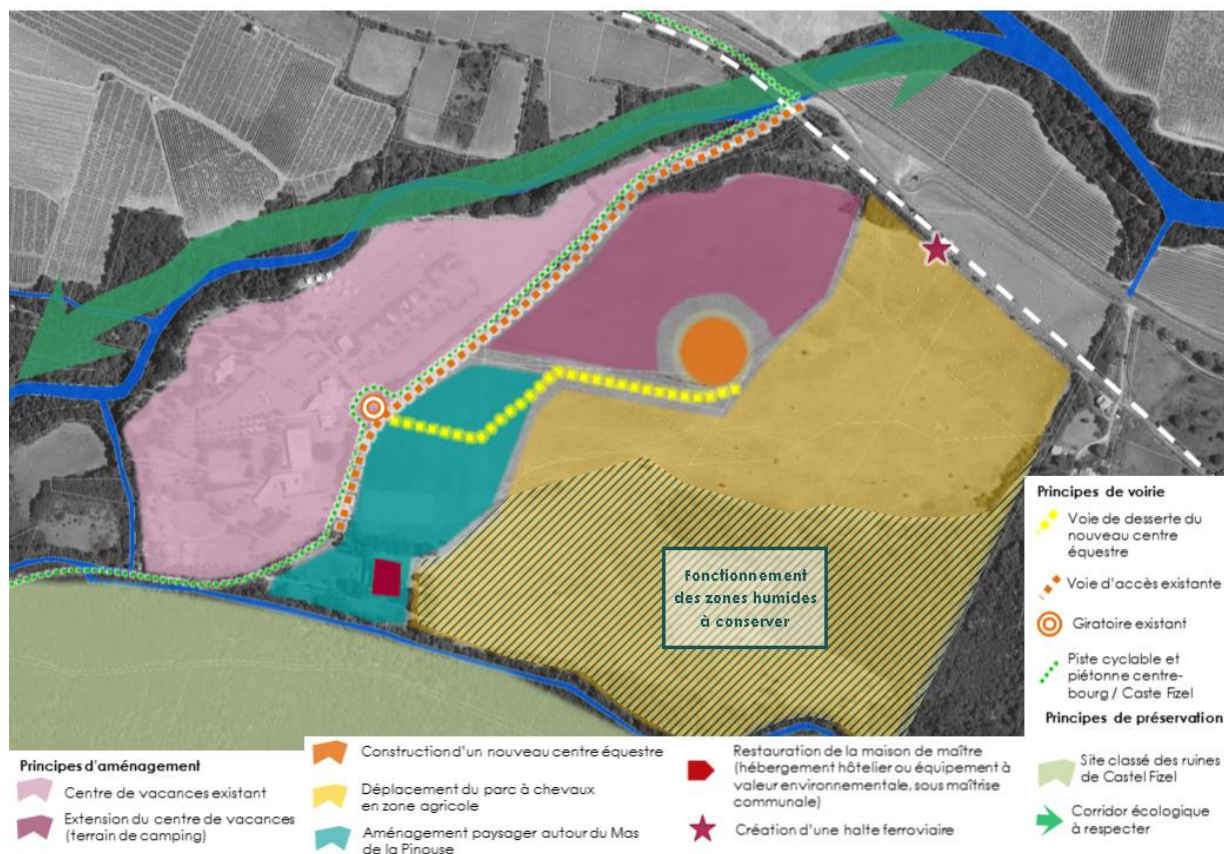
Le site est connecté par le chemin des demoiselles au réseau de sentiers de randonnée : vers ND de Laval, vers le château de Castel Fizel et ceux de Fenouillet.

Les aménagements incluront les équipements nécessaires à la défense incendie, conformes au règlement départemental et proportionnés au niveau de risque encouru.

Par ailleurs, une extension de la STEP est à prévoir lors de l'extension du camping.

CASTEL FIZEL

OAP n°S4 : schéma



Carte 23 : Schéma de l'OAP n°S4 « Castel Fizel » du projet de PLU

2 L'EXTENSION DU CENTRE DE VACANCES

2.1 Les caractéristiques des aménagements

Le centre de vacances existant (géré en délégation de service public) sera étendu par un terrain de camping pour améliorer sa rentabilité et diversifier son offre.

Une surface d'environ 4 ha, après acquisition par la commune, sera louée ou contractualisée en gestion déléguée auprès d'un investisseur. Le schéma d'aménagement n'est bien sûr pas arrêté, les différents groupes de la profession intéressés par le site étant dans l'attente de la mise à jour du document d'urbanisme.

On peut prévoir une partition surfacique approximative comme suit :

- 8000 m² consacrés à un programme de constructions destinées à l'équipement attendu pour un camping de standing : réception, sanitaires, boutique, ateliers d'entretien, salles communes (projection, bibliothèque, jeux), centre de remise en forme (sauna, hammam, fitness, massage...) et piscine. Ce nouveau bâti sera implanté préférentiellement en un ensemble paysager, groupé le long de la nouvelle voirie. La surface de plancher totale devrait avoisiner 1000 m², les projections à ce stade étant estimées à :

Fonction du bâtiment	Surface de plancher prévisible
Accueil, bureaux, infirmerie et sanitaires	150 m ²
Restauration	400 m ²
Sauna, hammam, salles de sport et centre de remise en forme	100 m ²
Buanderie et lingerie	50 m ²
Salles de projection et activités	100 m ²
Commerce (obligatoire pour l'agrément 3*)	150 m ²
Total prévisible	950 m²

- 32 000 m² de terrains de camping de faible densité dans un esprit « nature », à aménager principalement en emplacements nus mais pouvant également recevoir quelques HLL (moins de 35) et/ou des résidences mobiles en nombre libre. La capacité totale attendue est de 200 résidents. La surface de plancher totale devrait avoisiner 1 850 m² (1 750 m² de HLL et 100 m² de sanitaires).

L'ensemble devra faire l'objet d'un permis d'aménager, conformément à la réglementation en vigueur concernant la création ou l'extension de terrains de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes.

2.2 Qualité environnementale attendue

La collectivité sera particulièrement attentive à la dimension environnementale du projet. L'image de marque de l'ensemble du domaine touristique doit faire l'objet de la plus grande attention.

En particulier, la sobriété énergétique des bâtiments et l'approvisionnement local en énergie doivent être considérés comme des priorités du programme. Le recours au bois comme matériau de construction ou de parement, sera apprécié.

L'aménagement paysager du camping et des espaces libres autour des nouveaux bâtiments, devra recourir uniquement à des espèces végétales locales et adaptées aux conditions climatiques et édaphiques.

2.3 Les équipements à prévoir

Les réseaux collectifs d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone existent déjà sur le domaine touristique, avec des possibilités suffisantes de raccordement sauf pour ce qui concerne l'assainissement des eaux usées. La station d'épuration (STEP) existante, doit faire l'objet d'une extension. Il est examiné avec le SATESE l'opportunité de la transformer en station à lits plantés de roseau, qui serait mieux adaptée à une activité saisonnière que la station actuelle fonctionnant sur la base d'un filtre à sable.

Par ailleurs, les équipements nécessaires à la défense Extérieure Contre l'Incendie seront intégrés au projet d'aménagement (bornes, et bâche si besoin) après consultation du Service départemental d'Incendie et de Secours.

3 LE DEPLACEMENT DU CENTRE EQUESTRE

3.1 Les caractéristiques des aménagements

Le centre équestre actuel, géré par la société EquiFun, est installé à l'intérieur du Mas de la Pinouse, un bâtiment qui n'est pas des plus adaptés à cet usage. Un nouveau centre équestre sera donc bâti, à proximité immédiate des prés à chevaux communaux.

- 8000 m² environ sont à consacrer au bâtiment et à ses abords, permettant des circulations agréables et sécurisées à pied, à cheval et en voiture pour le personnel comme les visiteurs et les usagers. Un local administratif et un club-house sont à construire, ainsi qu'un manège couvert sur environ 800 m²
- 2000 m² environ seront consacrés à l'aménagement d'une nouvelle voirie

Les aménagements doivent respecter les principes d'organisation de l'OAP du projet de PLU.

3.2 Qualité environnementale attendue

La collectivité sera particulièrement attentive à la dimension environnementale du projet. Le recours au bois comme matériau de construction ou de parement, sera apprécié.

4 LA VALORISATION DU MAS DE LA PINOUSE

4.1 Objectifs poursuivis

Une fois le centre équestre déménagé dans ses nouveaux locaux mieux adaptés à l'activité, le Mas de la Pinouse sera transformé en un équipement mettant en valeur ses qualités architecturales et son intégration paysagère.

Deux alternatives sont imaginées à ce jour, la commune réservant son choix jusqu'à avoir pu entendre différents porteurs de projets, lesquels seront en mesure de présenter des éléments étayés dès lors que le document d'urbanisme aura inscrit le cadre réglementaire en termes de planification.

Un établissement hôtelier qualitatif de grande capacité

Le Mas de la Pinouse pourrait être valorisé par la création d'un hôtel plus haut de gamme que le centre de vacances actuel qui vise à être accessible au plus grand nombre. Le projet hôtelier pourra intégrer un restaurant gastronomique, et proposer des salles de réception pour les événements festifs (concerts...), familiaux (mariages...) ou culturels (congrès...).

Cette possibilité est étudiée depuis plusieurs années par la municipalité, avec le soutien de la communauté de communes Agly-Fenouillèdes. Le projet a fait l'objet d'une promotion par l'agence nationale de développement touristique Atout France. Ce projet répond à un véritable enjeu économique du grand territoire, avec la possibilité de développer l'œno-tourisme. Aujourd'hui, le territoire ne dispose pas d'une infrastructure haut-de-gamme adaptée à la réception de groupes, avec prestation hôtelière de bon niveau et restauration gastronomique.

Le projet retenu par le jury du concours de 2013 (présenté en page suivante) prévoyait une extension de 200 m² de surface de plancher, pour la création de 8 chambres supplémentaires.

Un équipement public

Le Mas de la Pinouse pourrait également être restauré comme équipement à vocation environnementale : centre de gestion, d'études, de recherche et/ou de formation par exemple. De caractère public ou privé, cette alternative s'intégrerait parfaitement aux actions du futur Parc Naturel Régional Corbières-Fenouillèdes, étant donnée la grande qualité du site et son implantation au cœur du cœur du Parc.

4.2 Qualité environnementale attendue

La collectivité sera particulièrement attentive aux dimensions paysagère, architecturale et environnementale du projet. En particulier, la sobriété énergétique du bâtiment et l'approvisionnement local en énergie doivent être considérés comme des priorités du programme. Le recours au bois comme matériau de construction ou de parement, sera apprécié.

L'aménagement paysager du site autour du Mas, devra recourir uniquement à des espèces végétales locales et adaptées aux conditions climatiques et édaphiques.

Les deux alternatives ont fait l'objet d'un concours d'insertion architecturale dans le site, dont le jury comprenait les Architectes des Bâtiments de France des Pyrénées-Orientales et de l'Hérault. Le projet retenu pour l'option « hébergement hôtelier » est présenté en page suivante.

4.3 Les équipements à prévoir

Les réseaux collectifs d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone existent déjà sur le domaine touristique, avec des possibilités suffisantes de raccordement sauf pour ce qui concerne l'assainissement des eaux usées. La station d'épuration (STEP) existante, doit faire l'objet d'une extension. Il est examiné avec le SATESE l'opportunité de la transformer en station à lits plantés de roseau, qui serait mieux adaptée à une activité saisonnière que la station actuelle fonctionnant sur la base d'un filtre à sable.

Les équipements pour la défense incendie devront faire l'objet d'une attention particulière, et intégrés en proportion du type de bâtiment et du niveau de risque encouru. Le porteur de projet devra contacter le SDIS pour la bonne application du règlement départemental approuvé le 10 avril 2017.



Figure 6 : Proposition architecturale pour le Mas de la Pinouse

D. EFFETS PREVISIBLES DU PROJET

1 EFFETS PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 Effets sur les paysages

1.1.1 Effets prévisibles

Comme exposé au chapitre §1.2 page 18 de l'état initial, le site de Castel Fizel est peu exposé aux perceptions dans le grand paysage. Il n'est en co-visibilité d'aucun site à enjeu paysager majeur (serre de Bugarach, ND de Laval...). Le domaine touristique est en limite du site inscrit des ruines du château de Castel Fizel et de ses abords, mais le relief et le couvert boisé font qu'il est masqué à la vue depuis les ruines du château comme depuis le sentier.

Il n'y a donc pas d'effet significatif prévisible pour la qualité du grand paysage.

Le paysage immédiat du domaine touristique sera par contre remanié par les nouvelles constructions : centre équestre et bâtiments de l'extension du camping.

1.1.2 Mesures d'évitement et de réduction

Comme présenté aux chapitres §2.2 page 57, 3.2 page 58 et 4.2 page 59, une grande qualité environnementale et paysagère est attendue. L'OAP du projet de PLU (voir §1.2.3 page 55) s'imposera à la demande de permis d'aménager, avec une obligation d'intégration paysagère qualitative, en termes de composition, d'architecture et de végétalisation.

Les dispositions de l'article 11 du règlement, que ce soit en zone UT ou AUt, encadrent l'aspect extérieur des constructions avec un avis favorable de l'UDAP (Unité Départementale Architecture et Patrimoine) des Pyrénées-Orientales.

Le domaine boisé privé à proximité immédiate du site (dernier îlot de forêt non communale sur le territoire de Caudiès) fait l'objet d'une réservation foncière inscrite au PLU, au bénéfice de la commune. Le but de son acquisition est d'en maîtriser la gestion, d'une part dans une optique de prévention du risque d'incendie et d'autre part pour la mise en valeur du paysage boisé entre le centre de vacances et les ruines du château historique de Castel Fizel. Il s'agit d'une mesure en faveur de la qualité des paysages, d'autant plus importante que l'intention des particuliers a pu être, par le passé, d'y mener une opération de construction.

Enfin, tout le foncier du domaine touristique actuel est propriété de la commune de Caudiès-de-Fenouillèdes. Le choix du terrain pour l'extension du centre de vacances et le nouveau centre équestre a été guidé par l'évaluation environnementale et en particulier l'étude naturaliste des Ecologistes de l'Euzière. Ce terrain n'appartenant pas à la commune, il fait l'objet d'un emplacement réservé à son bénéfice. La mise en œuvre du projet n'aura lieu qu'après acquisition ; toute l'assiette de l'UTN sera ainsi communale, ce qui reste le meilleur moyen de maîtriser la qualité du projet.

1.1.3 Mesures de compensation

Il n'y a aucun effet résiduel à compenser.

1.2 Effets sur la ressource en eau

1.2.1 Effets prévisibles

Le domaine touristique est desservi par le réseau collectif d'eau potable (voir aussi le chapitre 3.2.1 page 33) à partir du réservoir de ND de Laval.

Les besoins supplémentaires induits par le projet de ré-organisation et d'extension, ont été intégrés aux projections établies dans le projet de PLU comme dans le dossier de régularisation administrative de la source des Adoux. Les documents concluent à la large suffisance de la ressource en eau potable pour les besoins futurs.

Le projet est loin de tout périmètre de protection de captage, bien que quasiment toute la commune soit concernée par le périmètre de protection éloignée de la prise d'eau et du drain aval du barrage de l'Agly à Cassagnes. Aucune activité polluante n'est prévue, et les rejets non épurés sont interdits par le règlement du PLU. Les eaux usées seront assainies par la STEP existante, dont l'extension de capacité épuratoire est intégrée au projet.

Enfin, le site fait partie du circuit de collecte des déchets organisé sous compétence de la communauté de communes : ordures ménagères et déchets recyclables.

Les équipements sont ainsi suffisants, en l'état actuel (eau potable) ou après mise à niveau prévue (assainissement) pour éviter tout impact en termes de quantité comme de qualité sur la ressource en eau. Il n'y a pas non plus d'impact identifié en termes de pollution.

1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction

Le site étant déjà équipé et les calculs d'adéquation entre la ressource et le projet ayant été anticipés en amont, aucune mesure d'évitement ou de réduction n'a été nécessaire.

1.2.3 Mesures de compensation

Il n'y a aucun effet résiduel à compenser.

1.3 Effets sur les milieux naturels

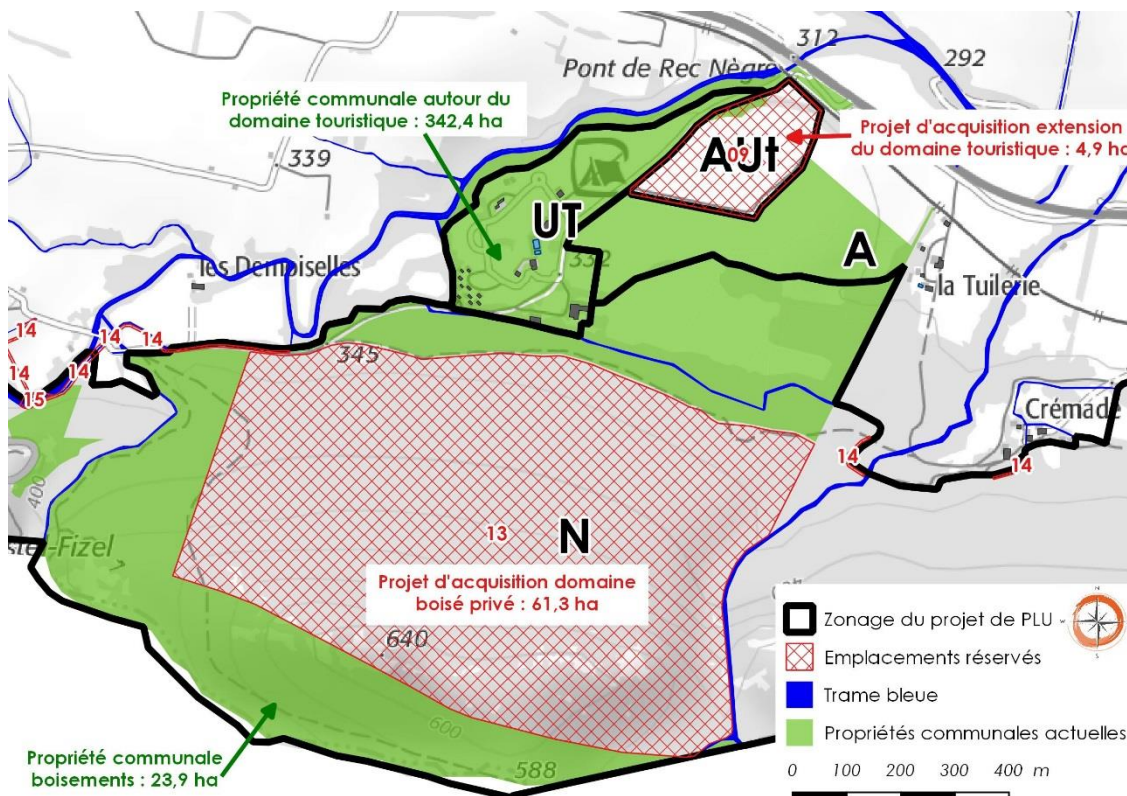
1.3.1 Effets prévisibles

L'étude des sensibilités environnementales du domaine a été établie sur 20 ha (voir le chapitre 2.2.2 page 26). Le choix des terrains retenus pour l'extension du centre de vacances a évolué selon les conclusions de cette étude, et en particulier le caractère humide de la prairie et du boisement mixte retenus dans la première version du projet.

L'extension du centre de vacances se fera donc sur une parcelle de vigne arrachée, qui ne porte pas d'enjeu naturaliste particulier. Pour minimiser encore l'impact prévisible en matière d'artificialisation des sols, le nouveau centre équestre initialement planifié en zone agricole est maintenant inclus à la zone AUt de 4,9 ha. La commune fait ce choix dans l'intérêt

environnemental, alors même qu'elle est propriétaire des prairies ciblées avant l'expertise naturaliste.

Au cours de l'évaluation environnementale, la zone AUT a été réduite de 20ha communaux à 4,9ha à acquérir.



Carte 24 : Propriétés communales et projet d'acquisition pour l'évitement des effets prévisibles sur les milieux naturels

1.3.2 Mesures d'évitement et de réduction

L'évitement total des impacts du projet sur les milieux humides intéressants, a été acté lors de l'élaboration du PLU. La commune va même plus loin en instaurant un impact positif : l'OAP inclut le principe de conservation du fonctionnement des zones humides (ce qui demandera à adapter le rythme de pâture).

Les effets éventuels sur la trame bleue du Saint-Jaumes et sa ripisylve sont également évités, grâce à une protection inscrite dans le règlement et l'OAP du projet de PLU.

Les effets en termes de consommation foncière ont été réduits en intégrant le nouveau centre équestre au terrain prévu pour l'extension du centre de vacances.

1.3.3 Mesures de compensation

Les impacts résiduels sont très faibles (moins de 5 ha de friche viticole sans enjeu naturaliste) et ne nécessitent pas de compensation autre que les mesures de protection déjà citées (Saint-Jaumes, ripisylve, prairie et boisement humides).

2 EFFETS PREVISIBLES SUR LES ACTIVITES HUMAINES

2.1 Effets sur le trafic automobile et la circulation locale

2.1.1 Effets prévisibles

Avec 200 résidents supplémentaires au camping/centre de vacances et 70 à l'hôtel, la circulation automobile en période haute devrait doubler sur la route d'accès au domaine touristique.

Les infrastructures actuelles sont suffisantes pour faire face à cette augmentation des flux automobiles (voir le chapitre 3.1.1 page 30) sans engendrer de problèmes de sécurisation ni de travaux particuliers.

2.1.2 Mesures d'évitement et de réduction

La commune a pour projet de créer une jonction entre la voie douce créée sur l'emprise de l'ancienne route départementale, et le domaine touristique de Castel Fizel. Pour ce faire, la municipalité étudie les possibilités de création d'un ouvrage de franchissement du Saint-Jaumes, peut-être greffé sur le Pont Noir existant.

La mise en œuvre de ce projet permettra de rejoindre le bourg de Caudiès (et les circuits qui en partent) par une piste cyclable et piétonne, sur moins de 2 kms. Cet équipement devrait fortement inciter les vacanciers à se déplacer autrement qu'en voiture, et donc à réduire les impacts du projet sur le trafic automobile.

2.1.3 Mesures de compensation

Les effets résiduels ne sont pas assez significatifs pour devoir être compensés.

2.2 Effets sur l'économie agricole

2.2.1 Effets prévisibles

L'extension est prévue sur une friche, qui constituait auparavant un petit îlot agricole enclavé entre le centre de vacances existant, la voie ferrée et le centre équestre. La vigne a été arrachée pour cette raison il y a plusieurs années. Depuis, le propriétaire loue sa terre au centre équestre qui l'utilise en pré à chevaux.

L'impact sur l'activité agricole peut ainsi être considéré comme négligeable, car le terrain ne présente pas de potentiel économique ni aucun enjeu de remise en culture.

2.2.2 Mesures d'évitement et de réduction

Le projet étant sans impact particulier sur l'économie agricole, aucune mesure n'a été nécessaire.

Le volet équestre du projet de ré-organisation vise à moderniser les équipements. Il devrait déboucher sur une amélioration sensible de la rentabilité économique de l'activité et donc sur sa pérennisation.

2.2.3 Mesures de compensation

Il n'y a aucun effet résiduel à compenser.

3 PREVENTION DES RISQUES NATURELS

3.1 Prévention du risque incendie

Le domaine touristique de Castel Fizel est concerné par un risque d'incendie (voir le chapitre 2.3.1 page 27) atténué par la configuration qui ne laisse que 20% de la périphérie du site en contact avec les milieux boisés. Il est prévu que la commune acquière le boisement privé entre le domaine touristique et les ruines du château (emplacement réservé au projet de PLU), ce qui permettra d'en maîtriser l'exploitation et réduire ainsi sa dangerosité.

Au Nord-Ouest, le site est bordé par le Saint-Jaumes ; à l'Est, par des prairies communales pâturées par les chevaux du centre équestre. Ces milieux permettent des évacuations et protègent le site sur 80% de sa périphérie.

La commune vérifie que les obligations de débroussaillage soient soigneusement respectées.

En termes d'équipement, le site actuel est correctement équipé pour la défense incendie (réservoir, bornes et accès adapté aux véhicules de secours).

Conformément à l'OAP du projet de PLU, les aménagements de ré-organisation et d'extension du domaine touristique veilleront à inclure les équipements nécessaires à la défense incendie, conformes au règlement départemental et proportionnés au niveau de risque encouru. Ainsi, chaque opération du projet (centre équestre, constructions centre de vacances, terrain de camping, restauration du Mas de la Pinouse) intégrera les éléments nécessaires (bornes, bâches si nécessaire) après consultation du SDIS pour la bonne application du règlement départemental.

3.2 Prévention d'autres risques

Le site n'est concerné par aucun autre risque (voir le chapitre 2.3.1 page 27).

E.CONDITIONS GENERALES DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER DU PROJET

1 INVESTISSEMENTS PREVISIBLES

1.1 Pour l'extension du centre de vacances

Pour l'extension du centre de vacances par un terrain de camping de bon standing, et en l'état actuel d'avancement du projet, l'enveloppe prévisible d'investissement sera de l'ordre de 1 000 000 €.

Ce budget couvre les bâtiments décrits au §2.1 page 57, ainsi que l'aménagement des emplacements nus (viabilisation, cheminements, végétalisation) ainsi que l'installation éventuelle de résidences mobiles et/ou d'Habitations Légères de Loisirs en location.

Ce poste sera financé par l'investisseur privé retenu pour l'opération.

La faisabilité économique sera bien entendu étudiée précisément par l'opérateur, et le bilan investissement – chiffre d'affaire sera ajusté en fonction de ses capacités d'amortissement.

1.2 Pour le déplacement du centre équestre

Le coût global de la construction du nouveau centre équestre, avec manège couvert de 800 m², bâtiment d'accueil/club-house, et aménagement des abords, est estimé à 600 000 €.

Le projet sera financé par le gestionnaire EquiFun. Il ouvre a priori accès à des possibilités de financements régionaux et européens, qui en sont pas évaluables à ce jour car conditionnés par la disponibilité du terrain et la mise à jour du document d'urbanisme.

Le coût de la nouvelle voie d'accès est estimé à environ 80 000 €, qui seront financés par la commune sur son budget investissement. Les subventions de droit commun seront sollicitées en tant que de besoin.

1.3 Pour la valorisation du mas de la Pinouse

D'après les premiers estimatifs, l'option « hébergement hôtelier » correspond à un coût global de 1 600 000 €, incluant :

- La transformation du Mas en hôtel 4*
- 32 chambres
- Salles de séminaire
- Restaurant 150 couverts

Le projet substitutif à caractère environnemental, est estimé à un coût de l'ordre de 1 200 000€ (sans hébergements).

La faisabilité économique sera bien entendu étudiée précisément par l'opérateur, et le bilan investissement – chiffre d'affaire sera ajusté en fonction de ses capacités d'amortissement.

2 RETOMBÉES ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Les retombées économiques attendus sur le territoire sont de plusieurs natures :

- Des créations d'emplois locaux en perspective, au moins saisonnièrement
- Un volume fournisseurs augmenté (dans la lignée du restaurant actuel, qui s'approvisionne exclusivement localement)
- Du chiffre d'affaires supplémentaire pour les commerces et services du bourg par la consommation des vacanciers, d'autant plus important avec la montée en gamme de l'offre d'hébergements, ce qui va diversifier les profils de clientèle aujourd'hui très majoritairement populaires
- Augmentation de la fréquentation des sites culturels et touristiques, ainsi que des activités organisées de pleine nature

F. ANNEXES

EXPERTISE NATURALISTE

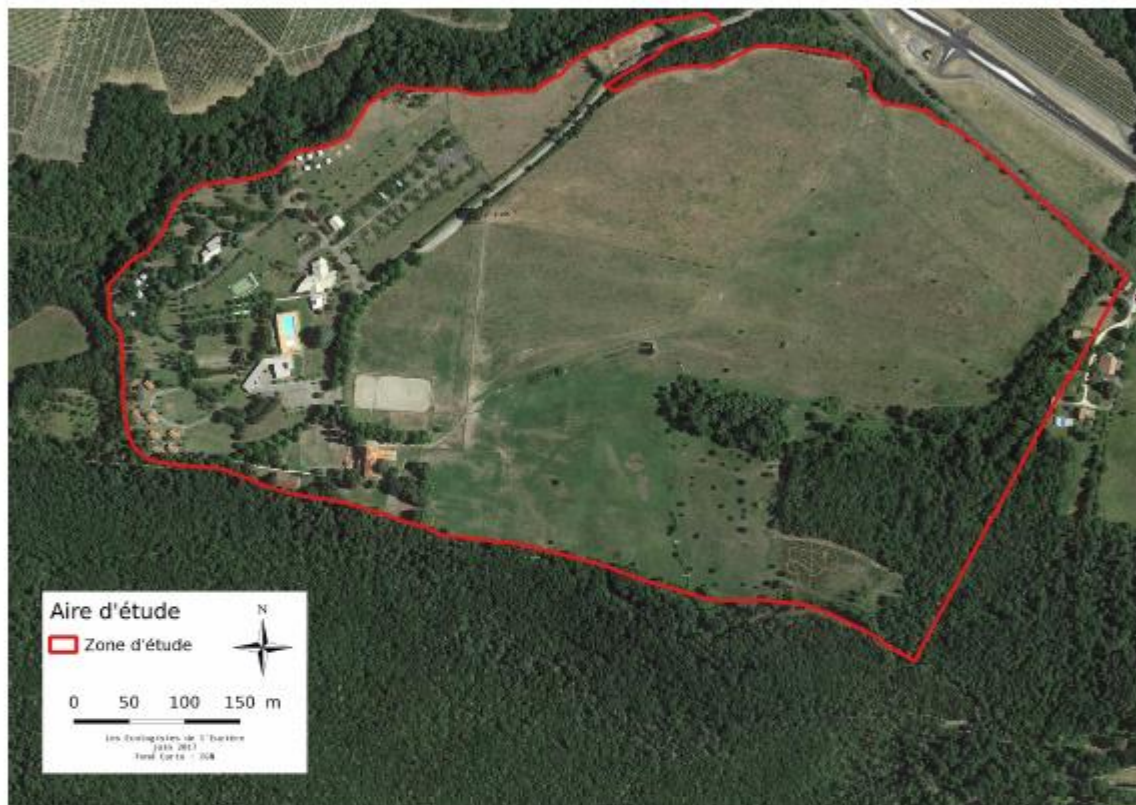


**Étude des sensibilités environnementales de la zone
d'extension du centre de vacances du Mas de la Pinouse
sur la commune de CAUDIES-de-FENOUILLEDES (66).**

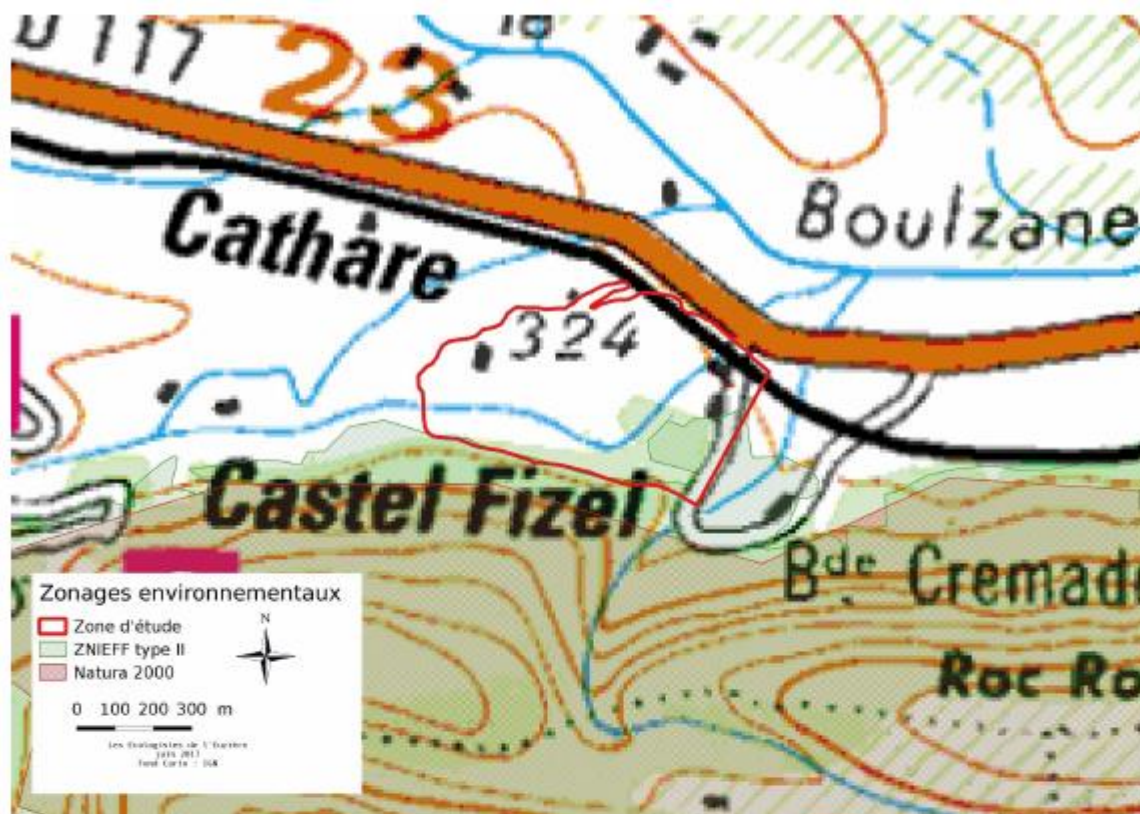


Les Ecologistes de l'Euzière
Domaine de Restinclières
34730 Prades-le-Lez
Tél : 04.67.59.54.62
Fax : 04.67.59.55.22
euziere@euziere.org
www.euziere.org

Le 31 mai 2017, les Écologistes de l'Euzière ont réalisé une étude des sensibilités et des potentialités écologiques du Mas de la Pinouse. Deux salariés, un botaniste et un fauniste et un bénévole botaniste ont parcouru l'ensemble de la zone d'étude afin de relever les espèces présentes et d'évaluer les espèces potentiellement présentes sur le site. Ce travail, équivalant à deux journées d'observation de terrain, ne vaut pas étude d'impact mais permet d'évaluer correctement la sensibilité environnementale d'une zone en vue de son zonage au PLU. Cette étude devra, le cas échéant, être complétée par une étude réglementaire complète au stade projet.



La zone d'étude comprend l'étendue actuelle du centre de vacances, ainsi que les prairies à l'Est du centre. Elle est bordée au nord-ouest par le Ruisseau de Saint-Jaume et au sud par la forêt de La Roque.

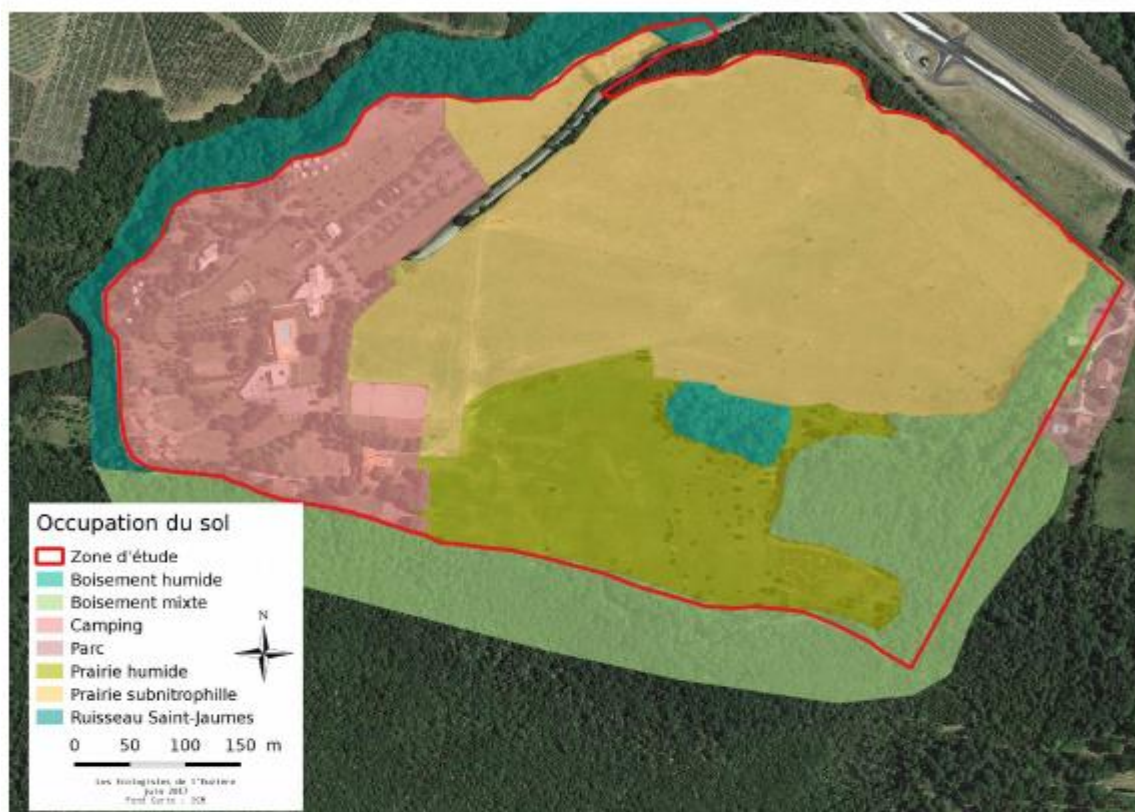


Les données bibliographiques disponibles font ressortir les points suivants :

- Le ruisseau Saint-Jaumes est identifié en trame bleu et le massif forestier au sud en trame verte dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- De plus le massif de La Roque fait partie de la Zone de Protection Spéciale « FR9110111 - Basses Corbières » (Natura 2000 – oiseaux), et de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II « 910030614 - Massif du Fenouillèdes » et la partie de ce massif jouxtant la zone d'étude est recensée à l'inventaire des nouveaux espaces naturels à protéger au titre des Espaces Naturels Sensibles du département.
- La prairie humide classée en Zone Humide Potentielle dans l'inventaire des zones humides des Pyrénées-Orientales (66CGFEN0074)
- l'ensemble de la zone d'étude est incluse dans le Plan National d'Action Aigle Royal et dans la zone de présence certaine du PNA Desman de Pyrénées

Les espèces mises en évidence par ces zonages ont été activement recherchées dans la zone d'étude, les résultats de ces prospections sont donnés dans les paragraphes suivants.

Occupation du sol.



La zone d'étude peut être divisée en cinq grands habitats :

- le ruisseau de Saint Jaume et sa ripisylve,
- les espaces verts du centre de vacances
- les prairies récentes subnitrophilles
- une prairie ancienne à tendance humide
- un boisement humide.

Les alentours de la zone d'étude sont composés au Nord par une large vallée viticole et au Sud par un grand massif forestier duquel émergent de grands escarpements rocheux.



Le ruisseau de Saint Jaume et sa ripisylve.

Le ruisseau est encaissé dans un vallon étroit et profond. La végétation en bord de ruisseau est typique des milieux humides avec des espèces comme la Laïche des rives (*Carex riparia*) ou l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*). On note aussi la présence d'espèces invasives telles que le Robinier faux-accacia (*Robinia pseudacacia*). Les pentes très raides se couvrent tout de suite de Chênes verts (*Quercus ilex*) avec un sous-bois assez développé.

Les espaces verts du centre de vacances.

Il s'agit principalement de pelouses boisées. Le cortège végétal des pelouses y est assez banal. Les pelouses sont agrémentées d'arbre d'ornement dont un cèdre magnifique.





Les prairies récentes subnitrophiles.

La majeure partie des pâtures autour du centre semblent récente et très pâturée. On y trouve beaucoup d'espèces annuelles comme le Brome de Madrid (*Bromus madritensis*) et le Brome mou (*Bromus orderaceus*), ainsi que des espèces nitrophiles comme la Mauve à feuilles rondes (*Malva rotundifolia*) et la Lampourde épineuse (*Xanthium spinosum*). On y trouve cependant quelques espèces comme l'Oeillet en tête (*Dianthus armeria*) ou Brunelle lasciniée (*Prunella laciniata*) marqueur des pelouses fraîches.

Une prairie ancienne à tendance humide.

Cette prairie en pente semble plus ancienne avec une végétation herbacée plus fermée, des espèces pérennes comme le Brome dressé (*Bromus erectus*) et le Rhynante à feuilles étroites (*Rhynanthus angustifolius*) et des espèces bulbeuses comme la Clochique d'automne (*Colchicum autumnale*). On y trouve au moins trois espèces d'orchidées. Le caractère humide temporaire de cette prairie apparaît par la présence d'espèces telles que l'Orchidée à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), la Reine des prés commune (*Filipendula vulgaris*), le Lotier maritime (*Lotus maritima*) et le Sérapias à la belle allongé (*Serapia vomeracea*). Cette prairie a une belle diversité végétale.



Un boisement humide.

Ce petit boisement se trouve dans le fond du vallon entre les prairies récentes et la prairie ancienne, apparemment assez jeune (une trentaine d'année environ), ce boisement est composé d'espèces de bord de cours d'eau : Osier (*Salix fragilis*), Peuplier noir (*Populus nigra*), Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*). Il pourrait s'agir d'une ancienne oseraie.

La forêt au sud est principalement composée du Chêne vert, mais la partie en bas de pente, en lisière des pâtures, révèle un faciès plus diversifié avec du Pin sylvestre, Érables, Tilleuls. Sur la partie élevée, se trouvent des falaises potentielles pour les rapaces.

Enjeux sur la flore.

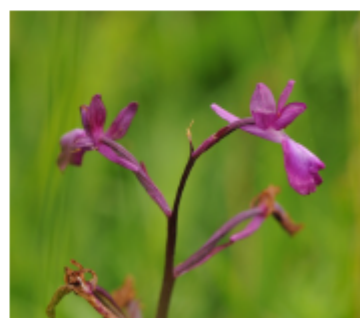
Dans l'ensemble la flore du site est assez commune, aucune espèce protégée ou de valeur patrimoniale forte n'a été relevé. En revanche, la flore de la prairie plus humide au sud est très diversifiée et compte quelques espèces peu fréquentes au niveau régional telles que la Vipérine des Pyrénéens (*Echium asperrinum*), l'Orchidée à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*) ou la Crête de coq à feuilles étroites (*Rhynanthus angustifolius*). Les espèces mentionnées dans la fiche ZNIEFF n'ont pas été trouvées malgré une recherche active de celles potentiellement présentes sur le site (*Adonis flammea*, *Anacamptis coriophora*, *Centaurea benedicta*...). La Spirante d'été (*Spiranthes aestivalis*) pourrait être potentiellement présente dans la prairie humide et pourrait être recherchée plus tard en saison.



Vipérine des Pyrénéens



Crête de coq à feuilles étroites



Orchidée à fleurs lâches

Enjeux sur la faune.

En ce qui concerne **les oiseaux**, seul la Fauvette Orphée (*Sylvia hortensis*), oiseau à enjeu modéré, a été trouvée nidificatrice sur le site. Les autres espèces de passereaux patrimoniaux cités par la bibliographie et potentiellement présents sur le site du fait des habitats recensés, dont le Cochevis huppé (*Galerida cristata*), n'ont pas été trouvés alors que la période était favorable à leur observation. Les falaises au sud du site d'étude peuvent abriter des rapaces tels que le Grand Duc (*Bubo bubo*) et les prairies peuvent constituer une zone de chasse occasionnelle pour ces rapaces, dont l'Aigle royal (*Aquila chrysaetos*) et l'Aigle de Bonelli (*Aquila fasciata*) dont une partie des proies (la Perdrix rouge) a été notée sur le site.



Aigle de Bonelli

En ce qui concerne **les reptiles**, les conditions d'observations lors de notre passage n'étaient pas favorables à l'observation de ce groupe. Cependant, deux Lézard verts (*Lacerta bilineata*) ont été observés. Le site ne semble pas favorable à la présence du Lézard ocellé (*Timon lepidus*), il est en revanche potentiel pour la plupart des espèces de couleuvre présentes dans la région. L'absence de mare, même temporaire, rend le site peu attractif pour les amphibiens.

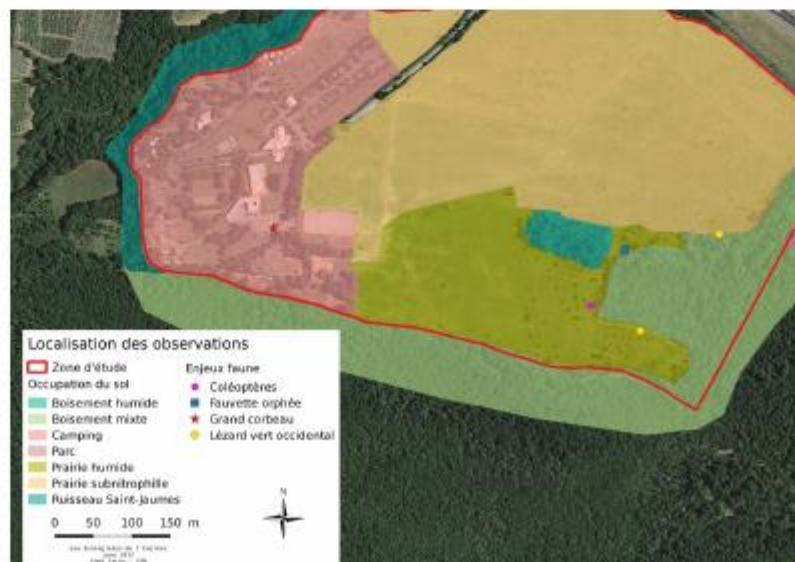
En ce qui concerne **les chauves-souris**, les prairies constituent un terrain de chasse potentiel du Grand murin (*Myotis myotis*) et les lisières pour les autres espèces mentionnées dans la fiche ZNIEFF. Les Rhinolophes et le Murin à oreille échancrée ont été recherchés dans le bâtiment où ils étaient potentiels et pas trouvés.

Le Desman des Pyrénées (*Galemys pyrenaicus*) est potentiel dans le Ruisseau de Saint Jaume, mais il n'a pas été trouvé lors de notre passage.



Magicienne dentelée

En ce qui concerne **les insectes**, la Magicienne dentelée (*Sagax pedo*) est potentielle sur tout le site. Plusieurs arbres morts sur pieds et au sol ont été trouvés sur le site d'étude. Ceux-ci sont très favorables à la biodiversité et peuvent permettre la présence d'espèces de coléoptères saproxyliques patrimoniaux (Grand capricorne, Lucane cerf-volant, Rosalie des Alpes). Un arbre mort avec des traces pouvant appartenir à l'une de ces espèces a été localisé sur le site.



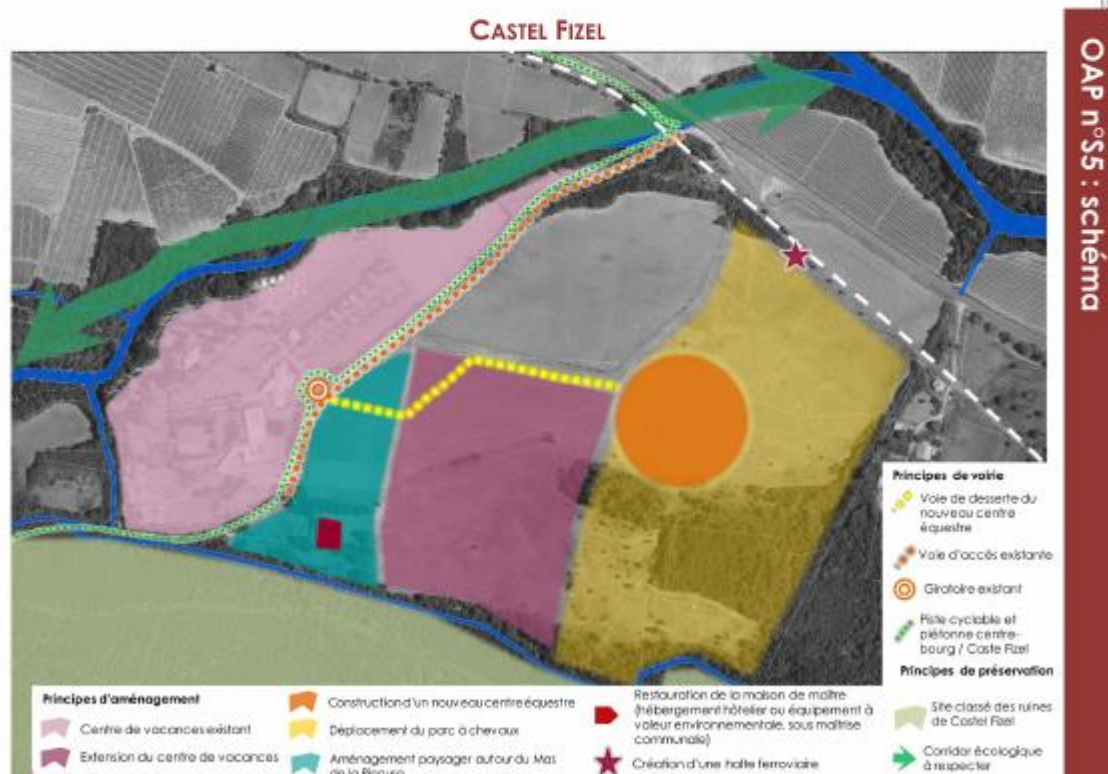
Analyse et synthèse

Malgré une certaine richesse et un ensemble écologiquement intéressant, le site ne présente dans son ensemble pas de forts enjeux écologiques. Il constitue un territoire de chasse occasionnel pour des espèces à forte valeur patrimoniale mais possédant des territoires de très grandes tailles. Les enjeux les plus importants sont concentrés autour de la prairie et du boisement humide. Les autres boisements étant identifiés dans des zonages réglementaires et d'inventaires représentent aussi un enjeu de biodiversité. Enfin le cours d'eau, bien que très encaissé pourrait s'avérer intéressant si le Desman y était recensé.

L'Orienta-tion d'Aménagement et de Planification identifie le cours d'eau comme un espace à respecter. Il prévoit la création d'un nouveau centre équestre au Nord du boisement humide dans des prairies subnitophiles ne présentant pas d'enjeux particuliers. Il prévoit en revanche l'extension du centre de vacances sur une partie de la prairie humide.

Les enjeux recensés sur le site ne laissent pas prévoir un impact très fort du projet sur les milieux naturels de la commune. **Le zonage tel que prévu ne pose donc pas de problème en terme de conservation de la biodiversité.** Cependant, quelques espèces protégées (Magicienne dentelée, Spirante d'été...) restent potentielles sur le site et devront donc être recherchées et prises en compte lors du développement du projet. Il est par ailleurs possible d'améliorer l'Orienta-tion d'Aménagement et de Planification.

Aux vues des inventaires réalisés, il nous semblerait judicieux de conserver la prairie humide dans son ensemble en prairie et de déplacer l'extension du centre de vacances au Nord-Ouest du futur centre équestre. Par ailleurs, les boisements doivent être conservés en l'état.



INDEX CARTOGRAPHIQUE

Carte 1 : Situation de Caudiès-de-Fenouillèdes dans le département	11
Carte 2 : Le territoire communal.....	11
Carte 3 : Situation du domaine de Castel Fizel.....	12
Carte 4 : La commune dans le grand paysage	14
Carte 5 : 3 entités paysagères	15
Carte 6 : Patrimoine paysager à l'échelle de la commune	19
Carte 7 : Patrimoine aux abords du domaine touristique de Castel Fizel.....	19
Carte 8 : Le réseau hydrographique de la commune.....	21
Carte 9 : Topographie de la commune	22
Carte 10 : Les Znieff et ZICO concernant la commune	24
Carte 11 : Les zones humides potentielles inventoriées	25
Carte 12 : Périmètres règlementaires de protection environnementale	25
Carte 13 : Habitats naturels sur le domaine touristique de Castel Fizel.....	26
Carte 14 : Périmètre de débroussaillage DFCI.....	27
Carte 15 : Mouvements de terrain enregistrés sur la commune	28
Carte 16 : Embranchement sécurisé sur la RD117	30
Carte 17 : Les sentiers à proximité de Castel Fizel.....	32
Carte 18 : Localisation de la STEP	33
Carte 19 : Couverture Internet théorique (selon observatoire.francethd.fr)	34
Carte 20 : Aperçu des bâtiments existants.....	35
Carte 21 : Zonage actuel du domaine touristique dans la carte communale en vigueur	43
Carte 22 : Zonage du domaine touristique et de son développement dans le projet de PLU	44
Carte 23 : Schéma de l'OAP n°S4 « Castel Fizel » du projet de PLU.....	56
Carte 24 : Propriétés communales et projet d'acquisition pour l'évitement des effets prévisibles sur les milieux naturels	64

INDEX DES FIGURES

Figure 1 : Répartition surfacique des entités paysagères	15
Figure 2 : Vue Google Earth depuis les hauteurs au Sud-Ouest du site de Castel Fizel.....	16
Figure 3 : Repérage du site sur la vue Google Earth	16

Figure 4 : Profil altimétrique du site existant et du site d'extension	23
Figure 5 : Motivations du séjour des vacanciers (selon l'étude de clientèle 2011-2012 – Schéma de Développement Touristique Intercommunal de la CCAF)	40
Figure 6 : Proposition architecturale pour le Mas de la Pinouse	60

INDEX PHOTOGRAPHIQUE

Photo 1 : Lecture du paysage communal	15
Photo 2 : Embranchement de Castel Fizel sur la RD117 (depuis l'Est)	30
Photo 3 : Bâtiment principal du camping - centre de pleine nature	36
Photo 4 : Chalets (HLL)	36
Photo 5 : City-stade.....	36
Photo 6 : Equipements (jeux d'enfants, sanitaires, place à feu)	36
Photo 7 : Le Mas de la Pinouse aujourd'hui	37