

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FORMIGUERES

A P P R O U V É

par délibération du Conseil Municipal
en date du 22 SEP. 2006

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DOCUMENT B

REVISION
Projet arrêté par délibération
en date du 2 SEP 2006

REÇU LE

29 SEP. 2006

SOUS-PRÉFECTURE
DE PRADES

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



SOMMAIRE

Introduction	Page 3
<u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Formiguères :</u>	Page 4
1°) Améliorer la qualité de vie du village	Page 4
2°) Développer l'habitat permanent	Page 5
3°) Développer les activités économiques	Page 6
4°) Développer de nouvelles activités touristiques, complémentaires du ski de piste	Page 6
5°) Augmenter la rentabilité de la station de ski	Page 7
6°) Préservation de l'environnement et du paysage	Page 7
<u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU PADD : LA ZONE ELS CLOTS</u>	Page 8

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

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

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

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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Formiguères :

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

- Améliorer la qualité de vie du village
- Développer l'habitat permanent
- Développer les activités économiques
- Développer de nouvelles activités touristiques, complémentaires du ski de piste
- Augmenter la rentabilité de la station de ski
- Préservation de l'environnement et du paysage

1°) Améliorer la qualité de vie du village :

La municipalité souhaite que Formiguères soit un village avec de la vie : commerces, animation, place, lieux de rencontre, services, etc. Formiguères est actuellement le bourg centre du Capcir avec de nombreux commerces et services. Il s'agit de maintenir et de développer ces diverses activités. Pour ce faire, la municipalité prévoit d'améliorer le stationnement dans le cœur du village, afin de permettre l'arrêt des véhicules mais également la sécurisation des lieux. **Cf. les emplacements réservés inscrit autour de la place de l'église.**

La municipalité souhaite également améliorer l'architecture et l'environnement du village, en redéfinissant le cahier des charges de l'architecture et des abords des maisons, en enfouissant les réseaux électriques et téléphoniques, mais surtout en améliorant les entrées du village. Sécuriser le village fait partie du programme avec la création (ou l'élargissement) de trottoirs dans les rues principales. Pour ce faire, un projet d'aménagement des entrées de village et d'amélioration des voiries a été réalisé avec la DDE. **Cf. règlement et emplacements réservés sur les routes dont ceux sur la RD118.**

Dans un but de convivialité mais aussi afin de réorganiser le cœur du village, la municipalité a également prévue la création d'une salle polyvalente (sport, spectacle, etc.) en cœur de village, outil pour une meilleure définition des lieux publics (place, parkings, etc.). Cet équipement avec parking et cheminement piéton a nécessité sur le plan de zonage un règlement spécifique : la zone 3AUr au cœur du village. **Cf. plan de Formiguères et règlement zone 3AUr.**

Le Conseil Général des Pyrénées-Orientales intervient également pour cet objectif avec l'aménagement de la RD 618 entre Formiguères et Puyvalador et la création d'une piste cyclable. **Cf. plan de Formiguères et emplacement réservé n°13.**

Toujours dans un but de proposer une bonne qualité de vie à la population locale, il est aussi prévu de créer un lieu de rencontre ou la maison des associations, dans le vieux village, dans un bâtiment déjà communal (qui jouxte la mairie). Cela incitera peut-être la population à s'impliquer dans la vie du village, appuyé par la municipalité avec un soutien financier et/ou matériel aux associations, avec la mise en place d'actions inter générations, d'actions vers la famille. Un centre de jour pour les personnes âgées est prévu, à plus long terme, dans le même bâtiment, afin de garantir le mieux possible le maintien à domicile de notre population locale. La municipalité souhaite donc proposer le maximum de services et de lieux d'accueil à sa population. Elle souhaite pouvoir concentrer ses activités au cœur de Formiguères. Pour ce faire, elle possède déjà quelques bâtiments. Le **droit de préemption urbain** lui permettra également d'acquérir les immeubles stratégiques.

Le dernier point, qui est aussi une mise en valeur paysagère et historique du village est la création d'un parc pour les enfants en cœur de village. Cet espace vert conserve en effet l'authenticité agricole de la commune et met en valeur un lieu historique : les pacages royaux. **Cf. emplacement réservé n°10 en zone UB.**

2°) Développer l'habitat permanent :

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

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

Une action importante à noter : la municipalité vient de passer une **convention avec l'office départemental d'HLM des Pyrénées-Orientales** pour la création de logements locatifs individuels dont une partie avec accession à la propriété. Pour ce faire, elle a fait don de la parcelle communale n°2220, située au S-E de Formiguères (emplacement de l'ancien camping municipal).

De la même manière, la municipalité souhaite inciter les privés à louer leur logement vacant / secondaire à l'année. Il faut cependant noter que le nombre de logements réellement vacants est très limité. La municipalité devra donc utiliser d'autres voies.

Enfin, la municipalité prévoit de modifier le règlement de la zone, anciennement 1AUb « Als Clots » (suppression de l'obligation de déposer un projet de 1000 m² de SHON sur 5000 m² de terrain). Afin de gérer au mieux l'architecture et le paysage, de prévoir l'implantation des maisons mais aussi les coûts de VRD, une étude préalable à l'aménagement de cette zone est détaillée en seconde partie de ce PADD. La zone sera également en 2 AU dans l'attente de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de l'autorisation Unité Touristique Nouvelle. **Cf. règlement, plan de Formiguères et étude préalable de « Els Clots ».**

Dans cette zone 2AU, elle va aussi imposer aux promoteurs de prévoir une partie des constructions en d'accession à la propriété.

3°) Développer les activités économiques :

La commune possède quelques activités économiques mais la plupart des salariés de la commune travaillent dans le tourisme où beaucoup d'emplois sont saisonniers. La municipalité souhaite donc inciter la création d'emplois diversifiés sur la commune.

Pour ce faire, elle veut aménager la zone artisanale existante. Cette dernière, redimensionnée en fonction des besoins réels, devrait se voir installer les espaces publics et VRD nécessaires. But : faciliter les installations et maîtriser le développement et le paysage. La commune possède également un cahier des charges pour l'architecture et l'environnement de l'espace artisanal. **Cf. règlement, plan de Formiguères et liste des emplacements réservés.**

La commune veut également attirer de nouvelles entreprises grâce à une maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre d'un processus d'ateliers relais, pour une partie de la surface proposée en UE. Possibilité de location de locaux.

Possibilité d'exonération de la TFB pendant 3 ans.

4°) Développer de nouvelles activités touristiques, complémentaires du ski de piste :

La commune souhaite devenir une « destination » touristique toute l'année, en jouant la carte de l'authenticité, de l'esprit village, de la remise en forme.

Pour ce faire, la commune souhaite sensibiliser et impliquer la population locale qui participe (sans le savoir...) à l'accueil sur la commune. Ce rôle pourrait être celui de l'office du tourisme qui pourra aussi travailler à la labellisation des gîtes existants et monter des produits pour développer le tourisme vert, travailler sur la remise en forme, l'oxygénation, le repos... Cette volonté doit se voir dans l'espace : village soigné, espaces verts, parcs, saunas, protection de l'environnement, etc. **Le règlement du PLU est rédigé dans ce sens mais un travail auprès des habitants est nécessaire pour atteindre les buts espérés.**

La municipalité a également mis en place une zone Nt pour permettre le regroupement d'activité de loisirs (football, aéromodélisme, etc.).

5°) Augmenter la rentabilité de la station de ski :

Il est nécessaire de diversifier les activités et services de la station (restaurant d'altitude - Cf. règlement et plan de la zone Na, snow park, jardin des neiges) pour attirer une nouvelle clientèle et fidéliser la clientèle famille actuelle.

Le développement des lits banalisés est également une obligation pour permettre la rentabilité de la station grâce à un meilleur turn-over. Il faut donc faciliter et inciter à la création de nouveaux lits banalisés sur la commune, nécessaires au bon fonctionnement et au remplissage du domaine skiable. Pour ce faire, prévision d'une opération d'aménagement d'ensemble en secteur 2 AUa. Cf. règlement et plan de la zone 2 AUa. Des moyens incitatifs seront ajoutés pour leur implantation : financement des VRD, exonération d'impôts pendant 3 ans.

6°) Préservation de l'environnement et du paysage :

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

- Les extensions de zonage sont mineures et sans impact sur l'activité agricole et les espaces naturels. Au contraire, le projet veille à limiter la consommation excessive d'espace (**suppression de la zone 1 NAb située en forêt**) en concentrant les zones urbaines.

- L'ancienne zone réservée pour le camping était isolée et éloignée du village. Le nouvel emplacement est en continuité du village et moins visible dans le paysage. **Cf. plan de Formiguères.**

- La zone artisanale est réduite, l'espace récupéré est réservé à un urbanisme « hôtelier ». Cet espace aura un impact visuel largement plus positif à l'entrée du village et permettra également d'augmenter le nombre de lits touristiques banalisés. **Cf. plan de Formiguères.**

- La traversée du village par La Lladure sera préservée au titre du paysage et des risques d'inondations, par un classement en zone N et, ponctuellement, des emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement et la mise en valeur des berges. **Cf. plan de Formiguères.**

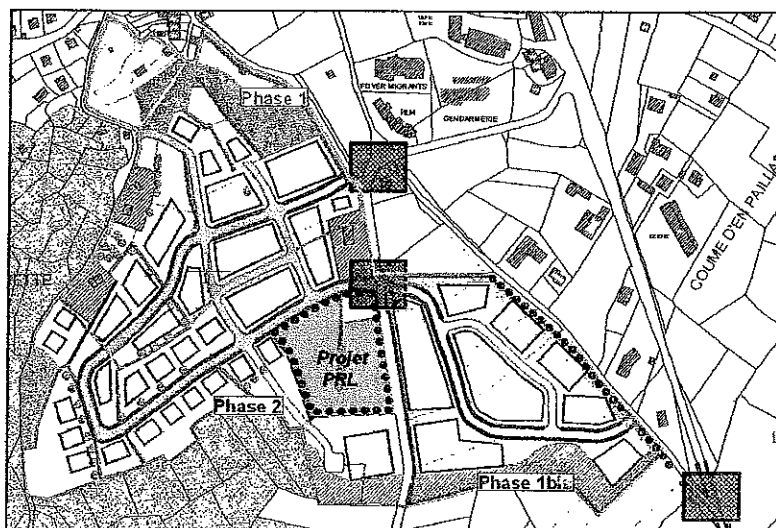
- **Le Val de Galbe sera protégé avec l'instauration d'un zonage pour la création d'une réserve naturelle.**

- Les grands équilibres sont préservés :
village concentré
pas d'hébergement au droit de la station
pas d'extension linéaire le long des voies
extension limitée côté Est

- Les zones d'extension du hameau de Villeneuve ne sont pas modifiées. Pas d'extension supplémentaire.

COMMUNE DE FORMIGUERES

ETUDE PREALABLE A L'AMENAGEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE « ELS CLOTS »




MICHEL SALSAS


*Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Queya 66000 PERPIGNAN
Tél : 04.68.34.32.74 Fax : 04.68.34.80.48*

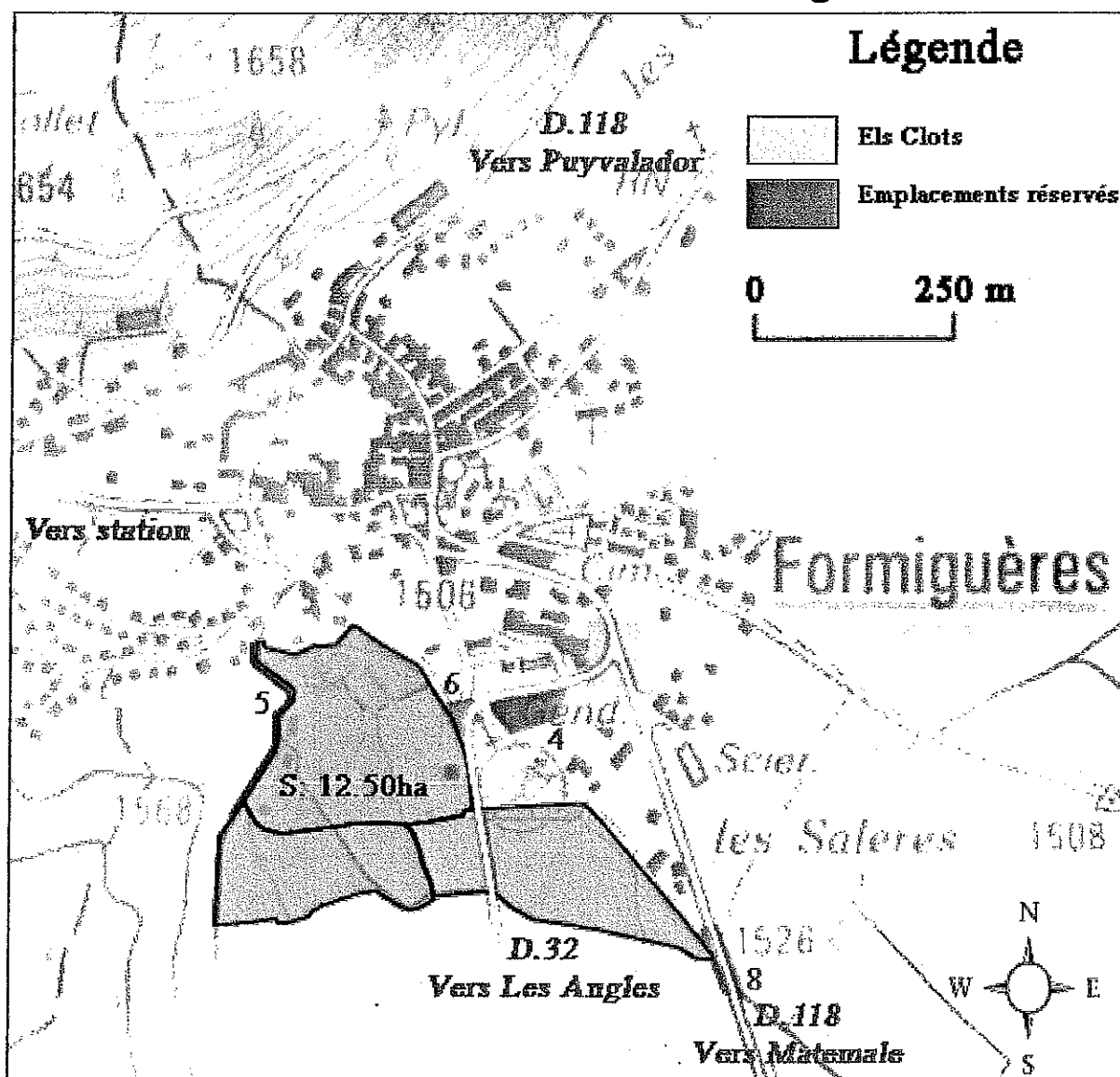
SOMMAIRE

Présentation générale	p.3
I. Organisation spatiale de la zone d'étude	p.5
a. Aspect paysager	p.5
b. Els Clots, un espace relativement plan en montagne	p.7
II. Urbaniser els Clots, développement logique de Formiguères	p.12
a. Un besoin fort d'augmenter l'offre en lits	p.12
b. Objectifs communaux	p.12
III. Contraintes Réglementaires en présence	p.13
a. Protection du patrimoine	p.13
b. Protections environnementales	p.13
IV. Els Clots dans les documents locaux	p.15
a. POS actuel	p.15
b. Etude paysagère	p.15
c. Etude pour le plan d'aménagement global du village	p.15
V. Préconisations	p.17
a. Une mixité d'occupation	p.17
b. Sauvegarde du patrimoine	p.17
c. Recomposer l'entrée de ville de Formiguères	p.18
d. Recommandations urbaines et architecturales	p.18

Dans le cadre de la révision de son POS en PLU, la commune de Formiguères souhaite répondre aux nouveaux besoins en aménagement du territoire, et s'intéresse du devenir du développement d'une zone au sud du territoire communal, « Els Clots ».

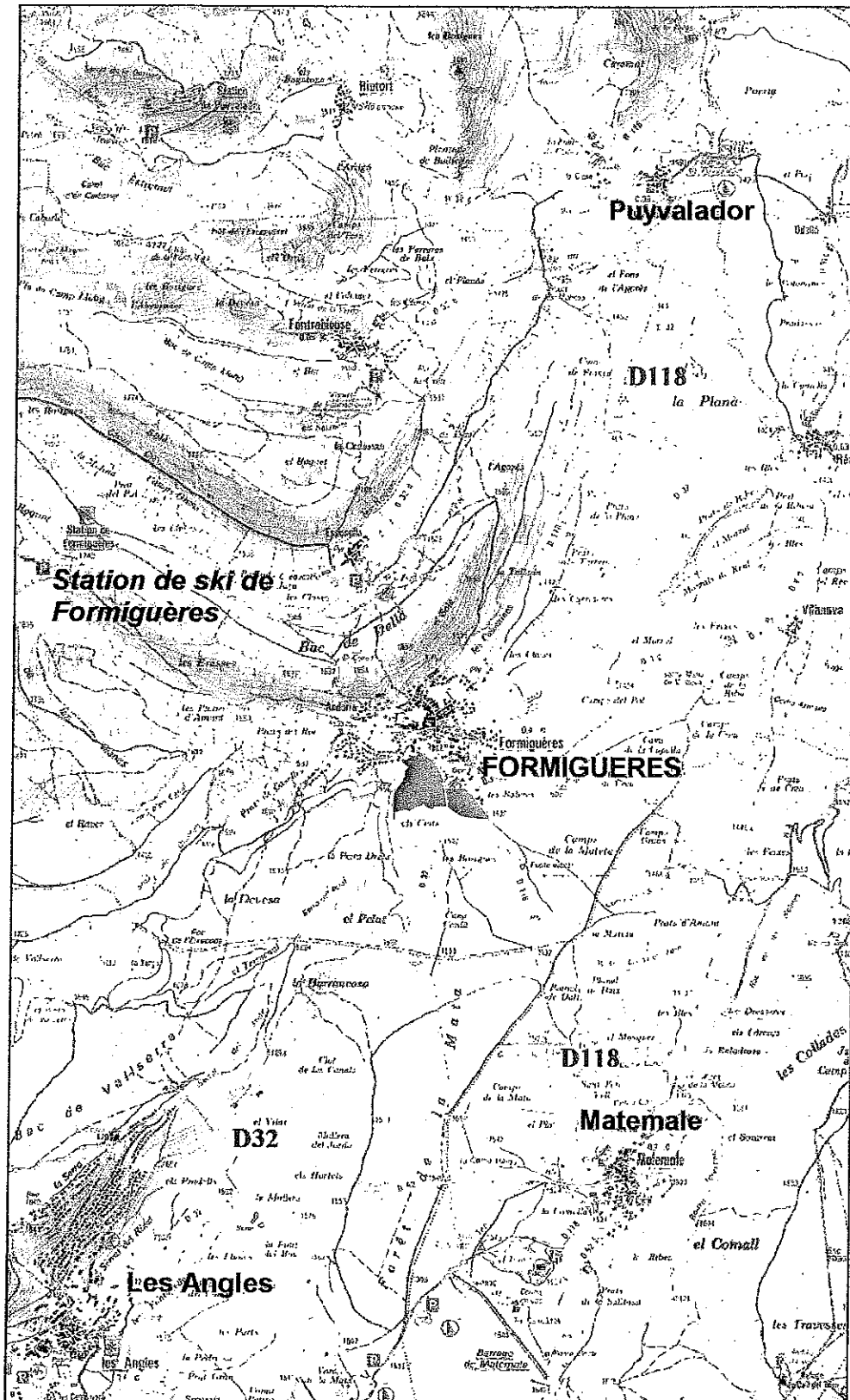
L'aire d'étude se situe dans prolongement de la zone urbanisée actuelle.
Sa superficie est d'environ 12.50 ha

Secteur « Els Clots » à Formiguères



(Sources : Carte IGN 1 :25 000, projet de PLU)

5. **Elargissement du chemin rural d'As Clots**, emprise portée à 8m
6. **Aménagement du carrefour** entre le CD118 et le Cami de l'Europa
4. **Nouvelle école** sur la parcelle A2109
8. **Aménagement du carrefour** des chemins de Formiguères à la Mattèle, de Planès à Quérigut, des Angles



Carte de localisation dels Clots

L'aménagement du territoire est une problématique essentielle dans les milieux de montagne. Entre préservation de l'environnement et développement économique difficile, les décideurs locaux doivent faire face aussi à la pression croissante des habitants des plaines qui considèrent la montagne trop souvent seulement comme un lieu de villégiature. La conséquence est une demande forte en résidences secondaires, consommatrices d'espaces (mitage ou lotissements de plaines) et n'assurant pas un développement pérenne des villages de montagne.

La loi Montagne de 1985 a aidé les communes à faire face au développement urbain incontrôlé, mais l'expérience montre les limites de cette loi.

Il convient désormais de penser le développement urbain, et plus particulièrement pour les villages de montagne, de manière globale, en tenant compte des différents enjeux existants (environnement, logements des habitants locaux, tourisme...).

C'est pourquoi l'urbanisation « Els Clots » à Formiguères doit répondre à ces impératifs et garantir une gestion harmonieuse du territoire.

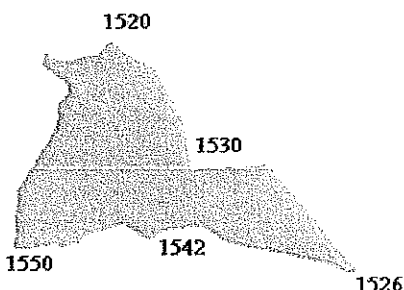
La présente étude, souhait de la municipalité, présente les atouts et contraintes du secteur ainsi que les esquisses d'une extension élaborée avec une réflexion globale.

I. Organisation spatiale de la zone d'étude

D'une superficie totale de 12.50 hectares, elle est essentiellement composée de prairies, de friches et d'un petit bosquet au Sud-Ouest. Elle constitue l'entrée de ville de Formiguères depuis le Sud (Matemale et Les Angles).

a. Aspect paysager

Els Clots se situe en lisière de forêt. Elle jouxte le piémont du massif du Carlit avec un relief relativement plan pour cette altitude. Sa partie Nord s'affaisse brusquement et laisse place aux premières habitations de la partie urbanisée, située en contrebas de la plaine et à l'abri des vents.



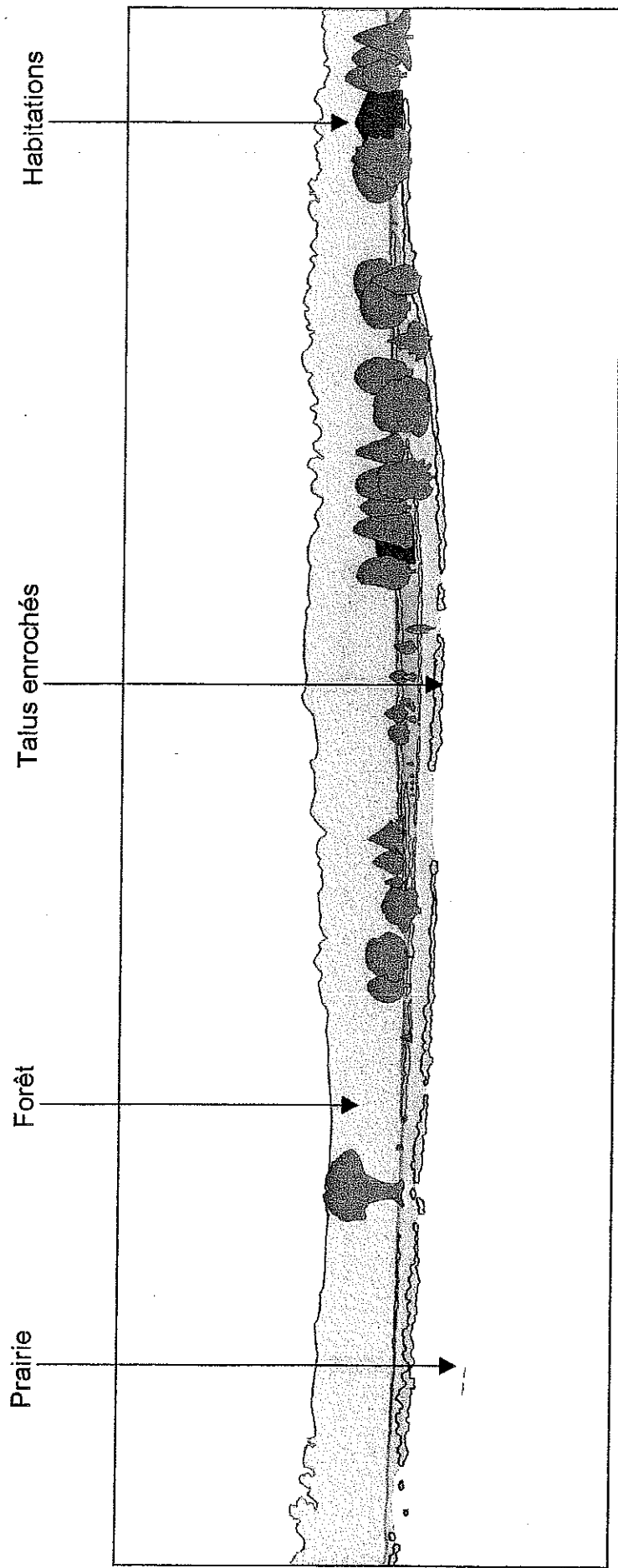
Altitudes relevées aux extrémités du secteur (IGN 1997)

Cette plaine était d'ailleurs utilisée par les agriculteurs pour subvenir aux besoins des villageois et de la région.

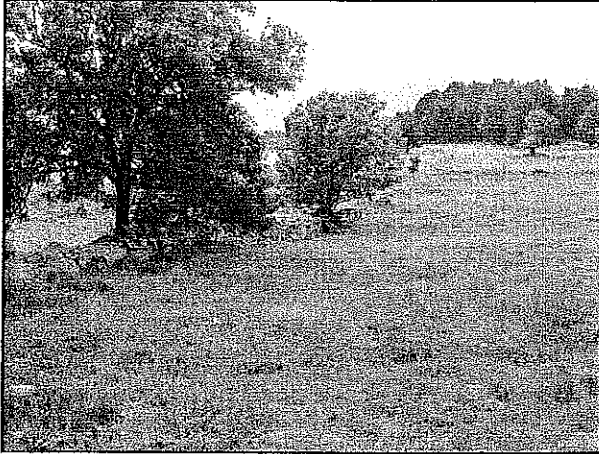
Depuis, l'agriculture a subi une très forte crise sur les hauts cantons des Pyrénées-Orientales. La déprise de cette activité est ici fortement marquée malgré les subsistances de pacages et de terrains cultivés. Néanmoins, il subsiste des traces d'occupation de l'espace, comme les murets empierrés qui délimitent une grande partie des parcelles du secteur.

Plus le relief s'accroît vers l'Ouest, plus les murets assurent le soutènement des terrains garantissant de bonnes conditions d'exploitation pour l'agriculture.

Fait préoccupant, le mitage qui s'est instauré le long du chemin rural d'As Clots et qui pourrait se poursuivre avec les documents d'urbanisme existants.

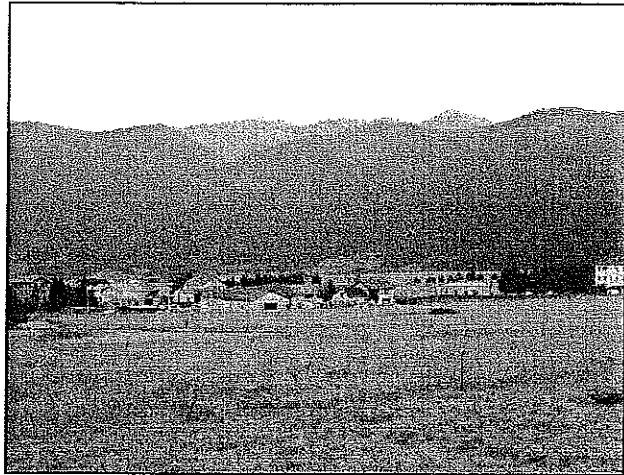


Composante paysagère de l'Ouest de la zone



Photographie 1 :
A gauche, un talus enroché,
témoignage historique de
l'occupation du sol et de la mise en
valeur du territoire.

Photographie 2 :
Les espaces cultivés côtoient les
friches dans un cadre
environnemental remarquable



La position d'Els Clots en entrée de ville Sud, sur les deux axes routiers majeurs du Capcir est importante du point de vue paysager.

En effet, la première perception de Formiguères depuis les Angles ou Matemale est la zone d'étude : un mélange d'habitations isolées, de friches urbaines ou agricoles, et d'une zone artisanale au développement anarchique.

Paysage décousu, cette entrée de ville nécessite une restructuration pour marquer l'image du village.

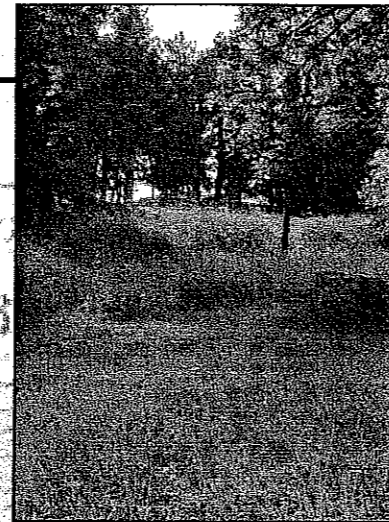
b. Els Clots, un espace relativement plan en montagne

Comme il est démontré dans les pages suivantes, l'aire d'étude présente des aspects physiques très intéressants.

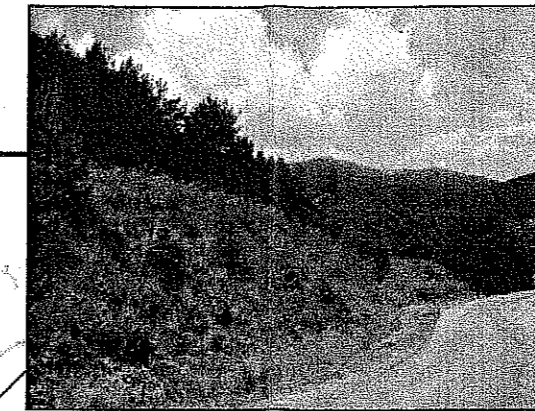
Les abords proches d'Els clots, transition entre plateau et relief



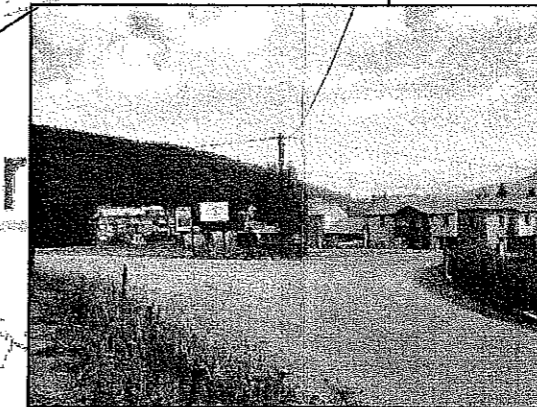
Photographie 4 :
Le chemin rural, près du village



Photographie 3 :
Partie Nord de la zone vers le village.
Un relief pentu.



Photographie 8 :
La cassure est plus importante

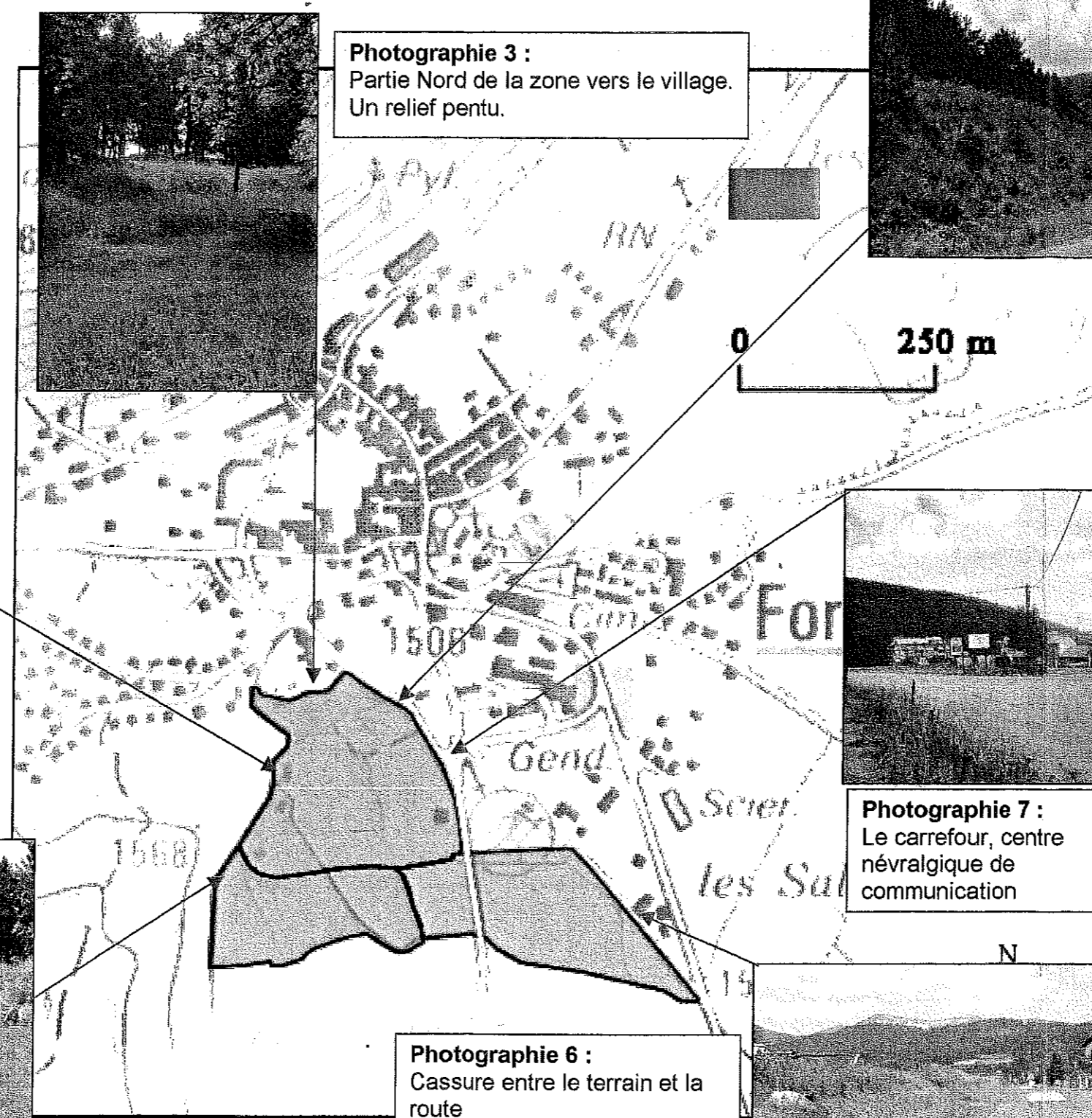
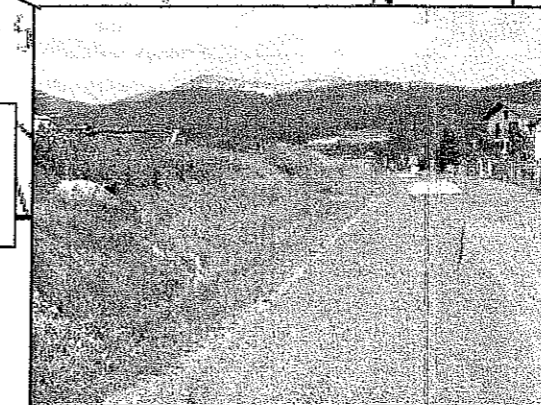


Photographie 7 :
Le carrefour, centre névralgique de communication



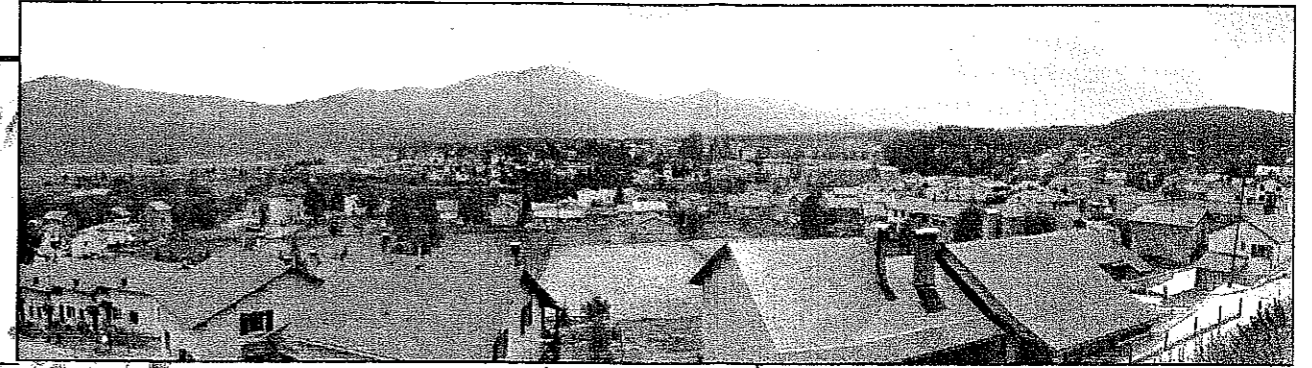
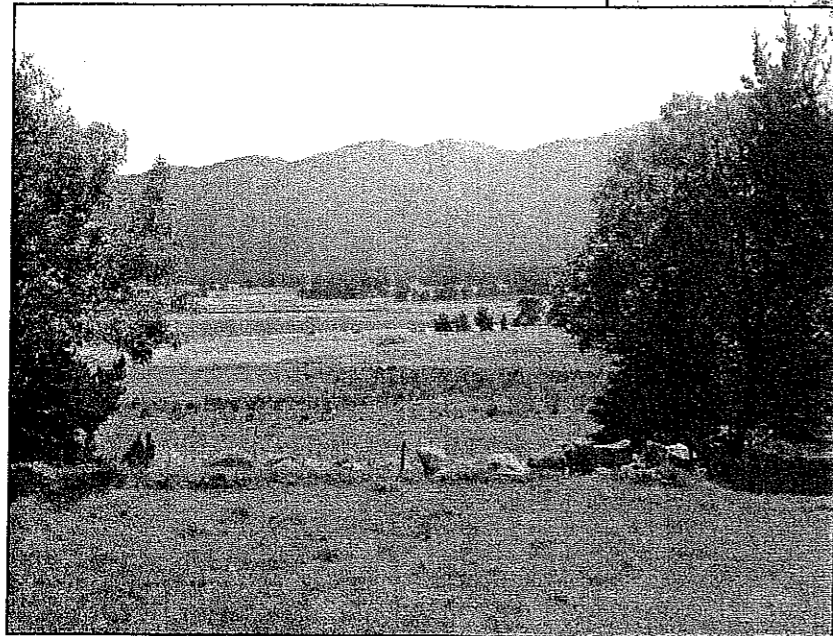
Photographie 5 :
Le chemin rural dans sa partie Sud

Photographie 6 :
Cassure entre le terrain et la route

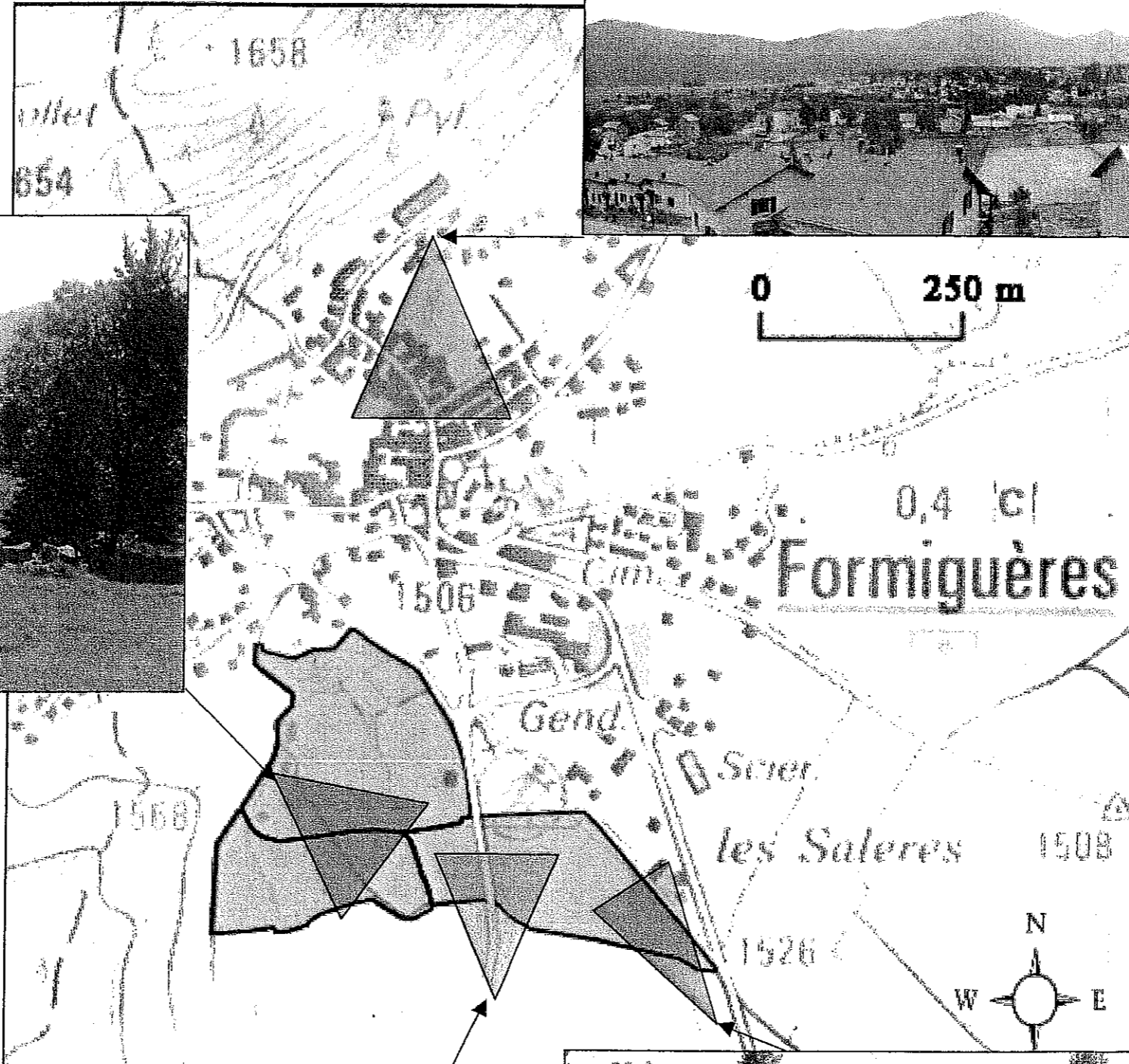


Perceptions extérieures du secteur 'Els clots'

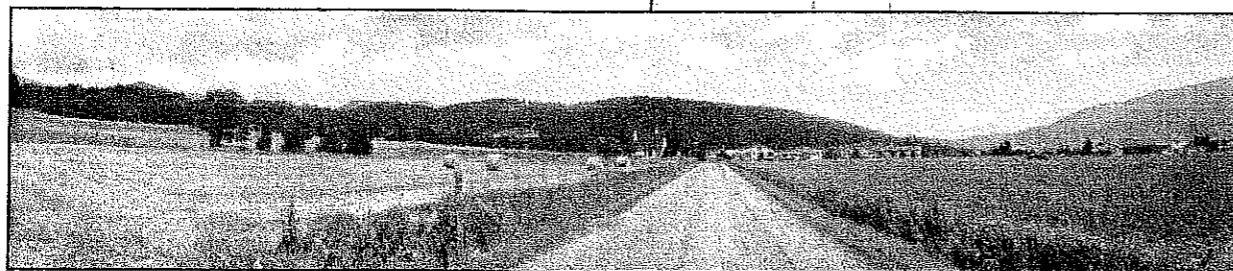
Photographie 10 :
Vue transversale du secteur,
constitué de praires et bosquets



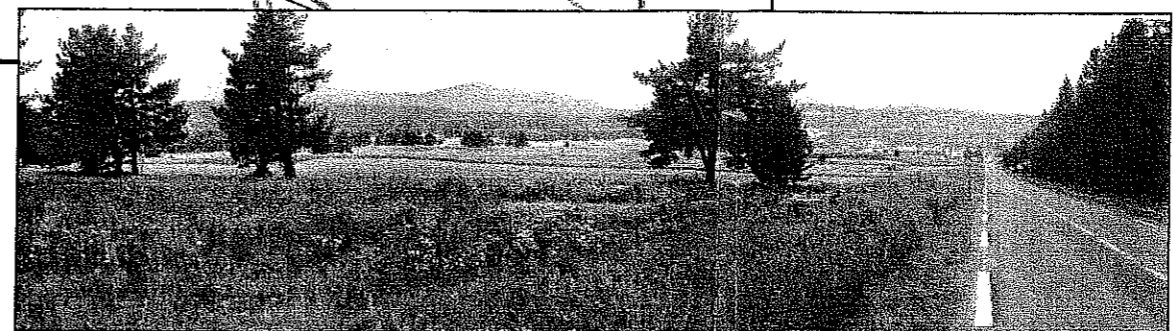
Photographie 11 :
Vue depuis le versant Nord du
village. Els Clots se trouve
derrière la ligne de crête.



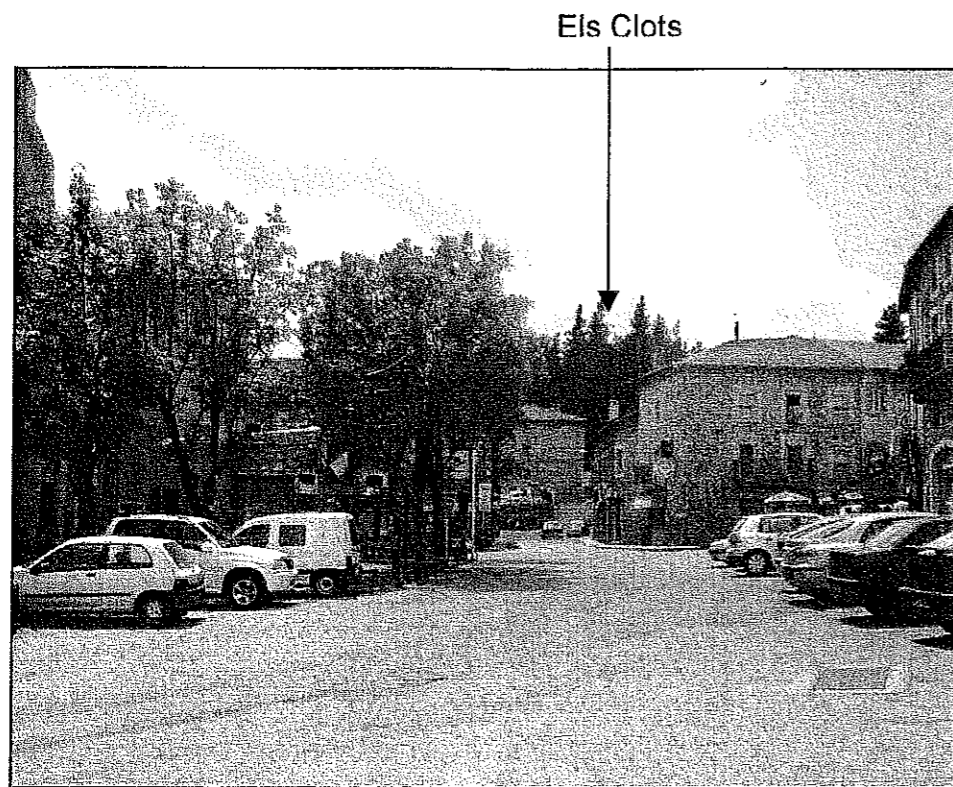
Photographie 9 :
Vue depuis le CD32 en venant des
Angles



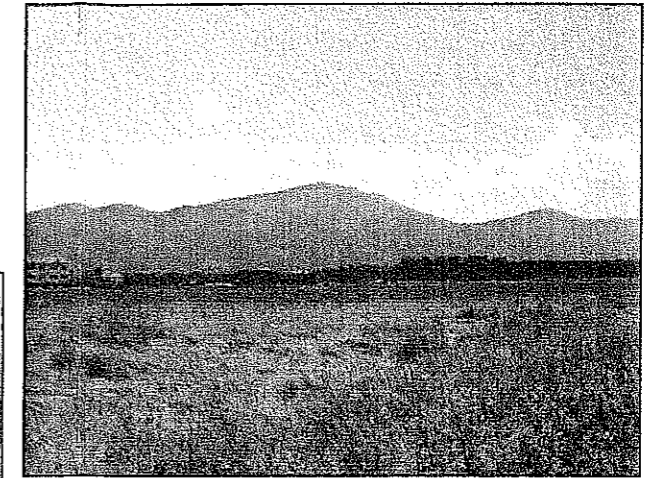
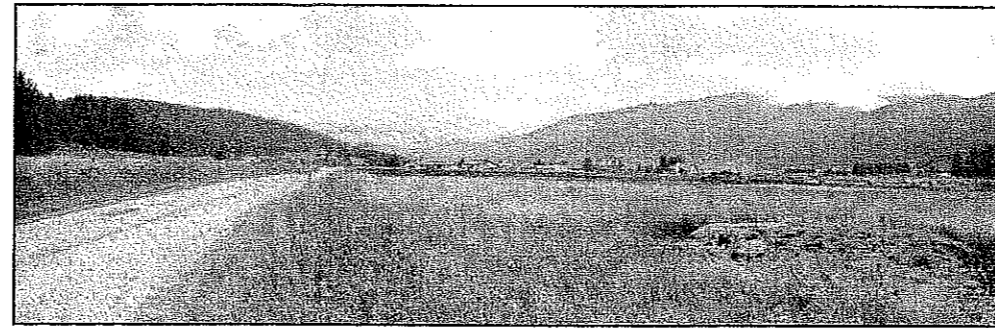
Photographie 12 :
Vue depuis le CD118. Le
secteur est à gauche. A droite,
l'alignement des pins oriente la
vision vers la zone d'étude.



Perceptions extérieures du secteur 'Els clots'

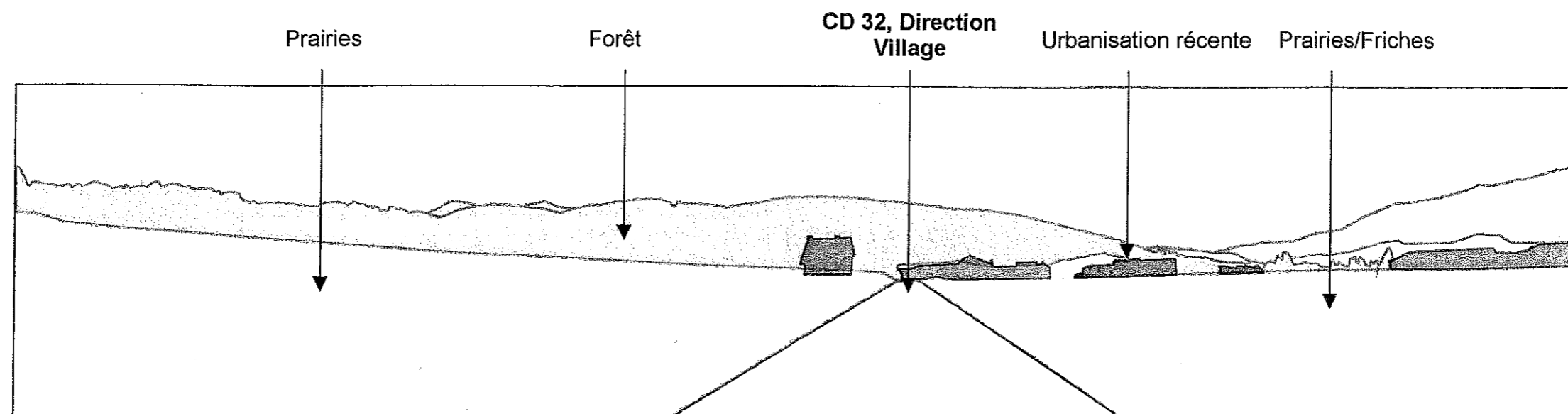


Photographie 13 :
Observation depuis le centre du village. La zone d'étude se situe derrière les bosquets à une altitude plus élevée.



Photographies 14 et 15 :
De tout point du secteur, il y a un cône de vue intéressant. Ici, sur le massif des Madres

Le secteur représente donc la première image de Formiguères en arrivant par le sud, le reste du village se trouvant dans un creux de relief, abrité du Carcanet, et nécessite un travail tout particulier sur l'architecture. Entouré de massifs, il est un des seuls espaces plans. Il est donc très visible depuis le Sud.



Les composantes paysagères d'Els Clots depuis le Sud

II. Urbaniser Els Clots, un développement logique de Formiguères

Les caractéristiques spatiales démontrent les atouts de l'aire d'étude.

a. Un besoin fort d'augmenter l'offre, tant en lits permanents que touristiques

Depuis le début des années 90, la population augmente de nouveau (essentiellement grâce au solde migratoire), dans un parc de logements relativement ancien. Il est cependant nécessaire de proposer aux populations nouvelles des habitations adaptées à la demande actuelle.

L'équipe municipale a pour projet l'implantation future d'un groupe scolaire (emplacement réservé n°4 marqué au POS) à proximité d'Els Clots. Ce type d'équipement est essentiel pour l'avenir du village.

De plus, le rapport de présentation du POS dans sa partie diagnostic indique : « le manque d'hébergements marchands est flagrant. Il est préjudiciable au fonctionnement des équipements touristiques ». Il souligne aussi le manque de qualité de certains logements touristiques.

Le potentiel d'hébergement qui devrait être généré par la station de ski n'est pas optimisé pour créer des retombées sur le village. Il manque de logements.

Ceci est très dommageable pour une commune comme Formiguères, à l'économie très fragile qui repose aujourd'hui essentiellement sur le tourisme.

b. Objectifs communaux

La commune souhaite profiter de la dynamique de la station de ski et pallier les insuffisances en hébergements touristiques, dans un souci de qualité. Elle ambitionne d'adhérer au label 'Villages de Montagne' qui vise à concilier le secteur économique, social et culturel (comprenant l'environnemental) et désire en outre, étendre la durée de l'activité touristique en dehors de la période hivernale.

Mais elle souhaite aussi développer son village et notamment proposer des logements aux ménages qui désirent s'installer ou rester à Formiguères, tout en évitant l'expansion des résidences secondaires.

Els Clots correspond à ces deux problématiques. En effet, sa situation géographique en fait le secteur de Formiguères le plus à même à répondre aux objectifs communaux.

Située à l'entrée de l'agglomération, elle se trouve dans l'aire d'influence de la station de sports d'hiver de Formiguères, mais aussi à proximité de celle des Angles (5 km), et à une distance attractive de celle de Puyvalador (11 km).

Ainsi, l'installation de lits touristiques peut aussi répondre à une clientèle qui souhaite skier sur plusieurs stations proches de leur lieu de séjour, en augmentant la possibilité d'une station ouverte en cas de saison difficile au niveau de l'enneigement. Sa situation le long des deux axes routiers majeurs de la région est un atout et aussi une vitrine de ce que peut offrir le village.

Concernant les populations résidentes, Els Clots se trouve à proximité de la future école. Rien que ce fait légitime l'extension d'urbanisation à cet endroit, une telle configuration limitant ainsi les déplacements école-maison.

De plus la zone d'étude se trouve à une faible distance du centre de vie du village.

Après avoir observé l'organisation du territoire d'Els Clots, et vu en quoi ces terrains correspondent aux attentes communales pour le développement du village, il convient d'étudier les contraintes réglementaires qui s'imposent sur le secteur.

III. Contraintes réglementaires en présence

Comme tout le reste de la commune, la zone d'étude est soumise à la loi Montagne, à la loi sur les paysages (1993), la loi SRU (2000) et à la loi Urbanisme et Habitat (2003).

Tout le territoire communal est soumis à la loi Montagne du 9 janvier 1985, où toute création de SHON supérieure à 8000 m² à destination de tourisme est soumise à la création d'une Unité Touristique Nouvelle, qui doit être autorisée par le préfet de Région en absence de Schéma de Cohérence Territoriale (Article L. 145-11 du code de l'urbanisme)

a. Protection du patrimoine

La servitude AC1 de conservation du patrimoine culturel de la loi du 31 décembre 1913 modifiée, touche environ 75% de la zone avec le périmètre de protection des 500 mètres de l'église classée de Sainte-Marie, toutefois sans perceptions directes. Toute construction nécessite donc une consultation des architectes des bâtiments de France.

Dans le Parc Naturel Régional des Pyrénées catalanes (auquel les orientations du PLU doivent être compatibles) validé le 7 mars 2004, Els Clots fait partie du Plan de gestion du massif du Carlit et de Camporells, avec comme objectif sur la commune :

- Le maintien des paysages agricoles traditionnels autour des villages et conserver l'identité du bâti.
- Préserver le patrimoine pastoral et adapter la fréquentation touristique.

Tout aménagement doit respecter la charte d'urbanisme et d'environnement mise en place par les cahiers de préconisations architecturales et paysagères et les cahiers d'aménagements des abords de voies de communication. Ces cahiers n'ont pas été élaborés, rendant la charte incomplète.

Sans ces documents, le PNR reste limité dans son champ d'application.

Vu le stade de développement actuel de la charte approuvée, les documents actuels du PNR ne permettent aucune possibilité quant à l'aménagement de nouvelles zones.

b. Protections environnementales

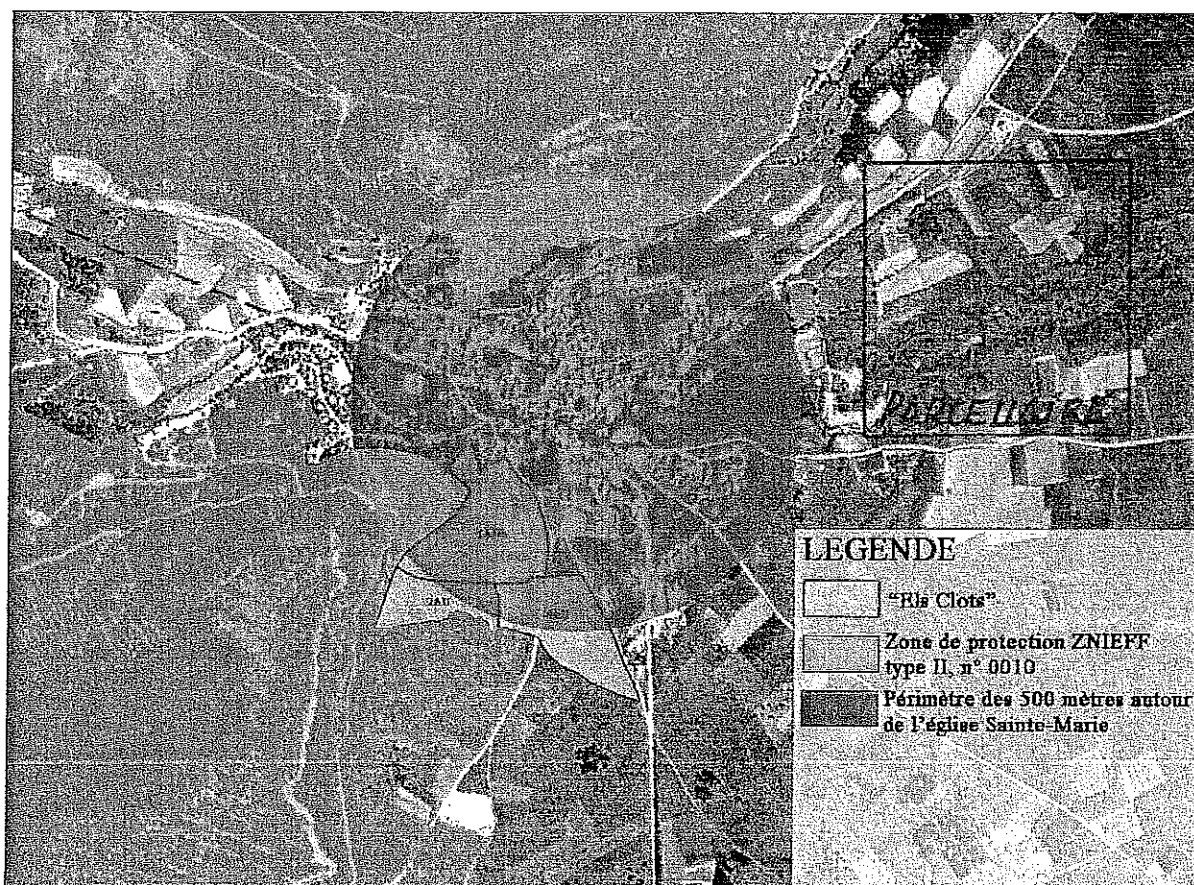
La zone se situe à proximité d'une zone ZNIEFF type II, n° 0010, et référencée au programme Natura 2000, ce qui implique des études préalables sur l'impact possible d'une réalisation sur le secteur protégé. Attention cependant le périmètre n'est pas clairement défini, la forêt ayant progressé depuis la définition du périmètre en 1972.

Comme toute commune disposant d'un PLU, Formiguères est soumise à la loi BARNIER du 2 Février 1995, concernant les entrées de ville. La zone constituant l'entrée du village tant sur le CD32 que sur le CD118, elle est donc assujettie à cette loi.

Si ici, l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas, la loi incite à prendre en compte la problématique de l'aménagement paysager le long des axes majeurs en tenant compte des occupations du sols existantes.

Le schéma de Cohérence Cerdagne/Capcir qui marque les orientations souhaitables en matière de développement du territoire, conseille d'apporter une attention particulière aux urbanisations le long des voies de communication et sur les extensions des espaces bâtis en mitage.

Les POS doivent aussi intégrer des études paysagères dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation dans un souci de consommation raisonnée de l'espace.



Sources : IGN, cadastre, DIREN, PLU

Les contraintes réglementaires sur la zone étudiée

Dans la méthodologie de l'étude, il convient maintenant d'observer précisément la situation d'Els Clots dans les documents qui traitent particulièrement de ce secteur du village.

IV. Els Clots dans les documents locaux

a. POS actuel :

La zone d'étude se situe dans le secteur 1 NAc et les zones UE et NC du POS opposable approuvé le 5 Août 1998.

Le secteur 1NAc nécessite un schéma de voirie préalable à l'aménagement et comporte les spécificités suivantes :

Article 1NA.3 :

« Dans le secteur 1NAc, un schéma de voirie et de réseaux de l'ensemble du secteur doit être présenté avec chaque objet d'aménagement. Ce schéma doit montrer comment l'opération s'intègre dans l'aménagement global du secteur »

Article 1NA.5

« Dans le secteur 1NAc, le terrain doit avoir une superficie minimale de 5000 m² et l'opération doit comporter une superficie hors œuvre nette constructible de 1000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Si un schéma de voirie et réseaux portant sur l'ensemble du secteur a été approuvé par le conseil municipal.
- Aux constructions liées à des équipements publics
- Aux constructions existantes. »

La zone UE quant à elle est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, avec un COS fixé à 0.40.

b. Etude paysagère :

L'étude paysagère préalable à la révision du POS effectuée en Septembre 2001 montre la morphologie urbaine et situation géographique de Formiguères, un village à la limite entre forêt et prairie, essentiellement installé sur les contreforts du Capcir, à l'abri du vent.

Concernant Els Clots, elle définit cet espace comme une entrée de ville peu structurée et composée de friches pour le côté CD118 et de prairies depuis le CD32.

Principes d'urbanisations

L'étude préconise un développement radioconcentrique du village mais orienté vers le plateau du sud (secteur d'Els Clots) et une protection des forêts

Orientation 4c : Participe au paysage d'entrée sud de l'agglomération.

Recommandations :

- limiter la zone constructible à la poche formée par la prairie
- organiser le développement bâti de cette zone
 - construire en premier les parcelles proches des constructions existantes et à proximité de la route
 - Etendre la zone à construire au fur et à mesure sur le relief (faible)
 - Constructions de faible hauteur

c. Etude pour le plan d'aménagement global du village - PDR- Objectif 5b.

La problématique essentielle de ce document, dans le domaine de l'occupation de l'espace par les bâtiments, est d'éviter le mitage, particulièrement le long du CD32.

Parmi les recommandations d'urbanisation, elle préconise un développement au sud (qui correspond à la partie à proximité de l'urbanisation existante sur la zone d'étude), la préservation des traces d'occupations anciennes de l'espace (muret en pierre), ainsi que du front forestier existant.

La zone d'étude vient d'être précisément appréciée dans ce qu'elle offre et dans les contraintes liées à son possible aménagement. L'équipe municipale, en respect avec l'obligation d'une étude d'ensemble désire donc proposer un plan d'ensemble pour la zone d'urbanisation future d'Els Clots.

V. Préconisations

Pour assurer une logique d'aménagement avec un certain ordonnancement et la réalisation simultanée d'équipements d'infrastructure et de superstructure qui nécessitent une conception d'ensemble, il serait souhaitable :

- De classer en zone AU à règlement strict (bloquée) sur l'ensemble de l'aire d'étude
- D'établir un dossier UTN et de solliciter la commission spécialisée du Comité de massif des Pyrénées et du Préfet de Région pour l'autorisation de création de l'Unité Touristique Nouvelle « Els Clots ». En effet, toute opération touristique avec une Surface Hors Œuvre Nette supérieure à 8000 m² est soumise à la procédure Unité Touristique Nouvelle, ce qui est le cas d'espèces.
- De lancer une procédure de consultation en vue de la recherche d'un aménageur potentiel dans la perspective d'une zone d'aménagement concerté, l'aménagement ayant à priori vocation à se réaliser dans le cadre d'une convention privée d'aménagement.

Du fait de la superficie de la zone, un phasage, compatible avec la loi montagne, est possible.

A cet effet, un découpage est proposé avec les phases 1, 1bis et 2 en tenant compte des faisabilités techniques d'installation des réseaux et voies en attente.

Les phases 1 et 1bis peuvent démarrer simultanément car elles présentent l'avantage d'être en continuité d'urbanisation existante, facteur obligatoire au développement urbain.

Tous les tracés du plan sont donnés à titre indicatif et traduisent les orientations souhaitables.

a. Une mixité d'occupation

Le besoin de la commune est d'installer à la fois de l'habitat permanent ainsi que des bâtiments liés à l'activité touristique (hébergements, magasins...) et de profiter enfin pleinement des retombées financières de l'investissement de la station.

L'aménagement de la partie Est aura une vocation touristique alors que le secteur Ouest, plus près de la forêt comprendra des logements permanents.

A noter, la présence d'un projet de Parc Résidentiel de Loisirs à l'Ouest du CD32.

b. Sauvegarde du patrimoine

La plan masse a été conçu en fonction de l'organisation spatiale d'Els Clots (cf. partie I).

Il a été décidé de conserver autant que possible les marqueurs du paysage existants qui témoignent de l'occupation d'Els Clots. Ainsi, les tracés de voirie et d'implantation de bâtiments respectent au mieux les talus enrochés, les bosquets et les arbres isolés.

De plus, les forêts situées au Nord et au Sud-Ouest de la zone d'étude sont particulièrement intéressantes et devront être conservées (surtout celle du Nord qui cache le plateau d'Els Clots depuis le village, ce qui diminuera l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle depuis le village).

Afin de diminuer les impacts des aménagements mais aussi de la zone d'activités, des plantations pourront être effectuées le long du Cami de l'Europe. Un front de forêt pourra être planté au Sud d'Els Clots pour garder une sensibilité naturelle du plateau du Capcir, prolonger ainsi la perception de la forêt de la Matte et masquer les constructions.

c. Recomposer l'entrée de ville de Formiguères

L'urbanisation d'Els Clots va permettre d'améliorer la première vision du village depuis le sud, actuellement développée de manière anarchique.

Le principe retenu est de prévoir des voiries structurantes qui relient les trois carrefours à aménager. Une reliera le carrefour situé sur le CD118 à celui sur le CD32. La deuxième partira de ce dernier dans une boucle jusqu'au troisième carrefour à aménager situé près des HLM.

D'un point de vue viaire, l'urbanisation d'Els Clots réorganisera l'accès à la station de ski.

En effet, la voirie structurante prévue passera dans ce qui sera une partie 'commerciale', prémice à l'arrivée à la station.

Du fait de la localisation du projet de PRL, dont la faible densité ne permet pas de marquer l'entrée de ville sur le CD32, le plan établit un agrandissement de l'aire d'étude vers le Sud, ce qui porte sa superficie à 13.99 ha.

Cet agrandissement matérialise, entre la lisière forestière projetée et le projet de PRL, un espace permettant l'accueil de masses constructibles aptes à matérialiser l'entrée de ville.

d. Recommandations urbaines et architecturales

Le long des pénétrantes CD32 et Cami de l'Europe, les masses constructibles respecteront les points suivants :

- Hauteurs R+2.
- Alignements parallèles aux voies et « continus »
- Respecter les recommandations architecturales et urbaines portées à l'Etude paysagère et au Plan de développement rural (R. LOEILLET et P. MARTINEZ).

Au-delà, précédant les habitations individuelles, les mêmes recommandations que ci-dessus, mais les constructions seront en R+1.

MICHEL SALSAS

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

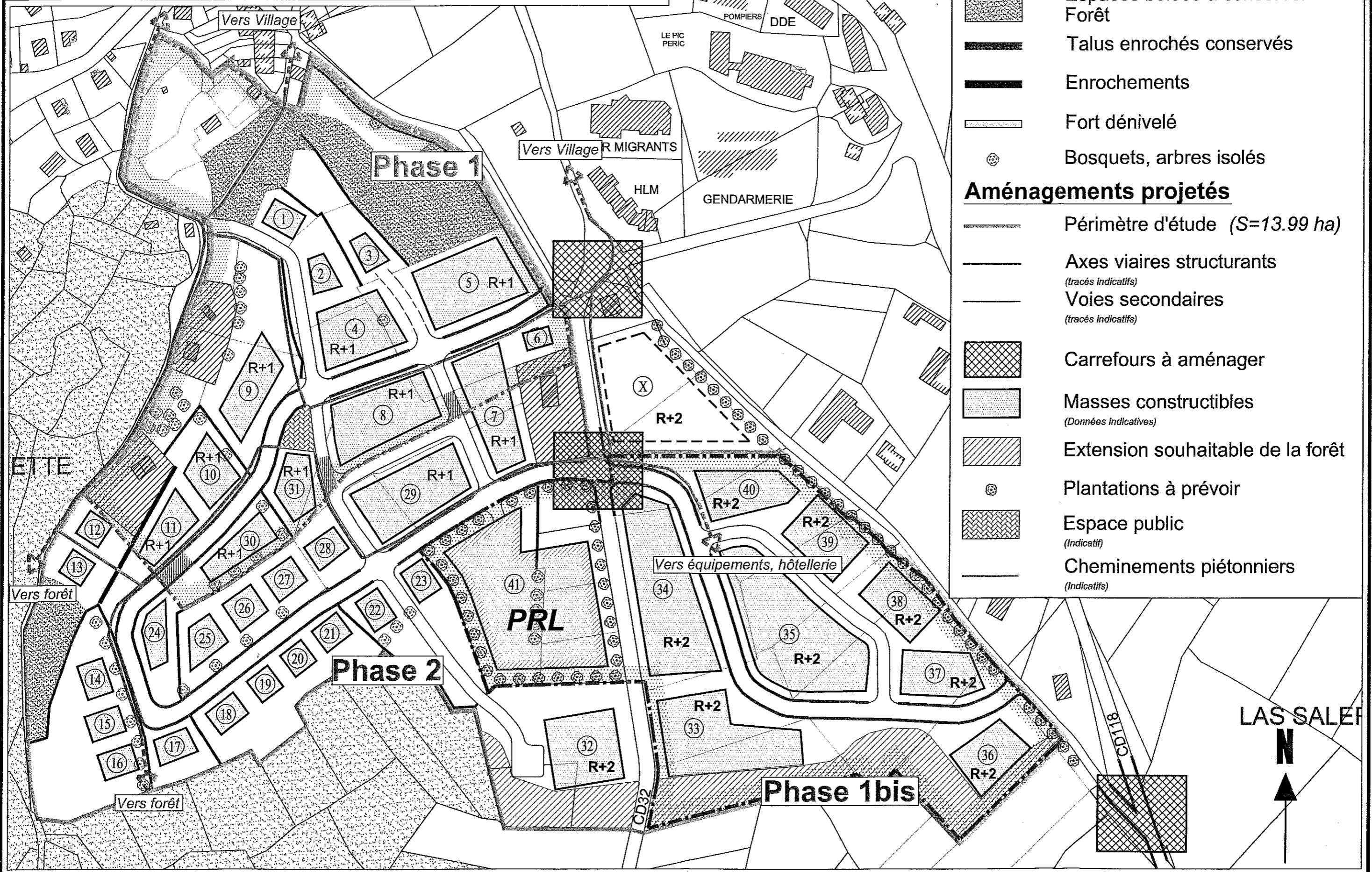
Réf.: 0305-FOR01-EP-JL

PLAN MASSE DE L'AMENAGEMENT

'Els Clots' à FORMIGUERES

VARIANTE DE PHASAGE

ECHELLE: 1/2000°



Caractéristiques existantes

- Parcelles urbanisées
- Espaces boisés à conserver
Forêt
- Talus enrochés conservés
- Enrochements
- Fort dénivelé
- Bosquets, arbres isolés

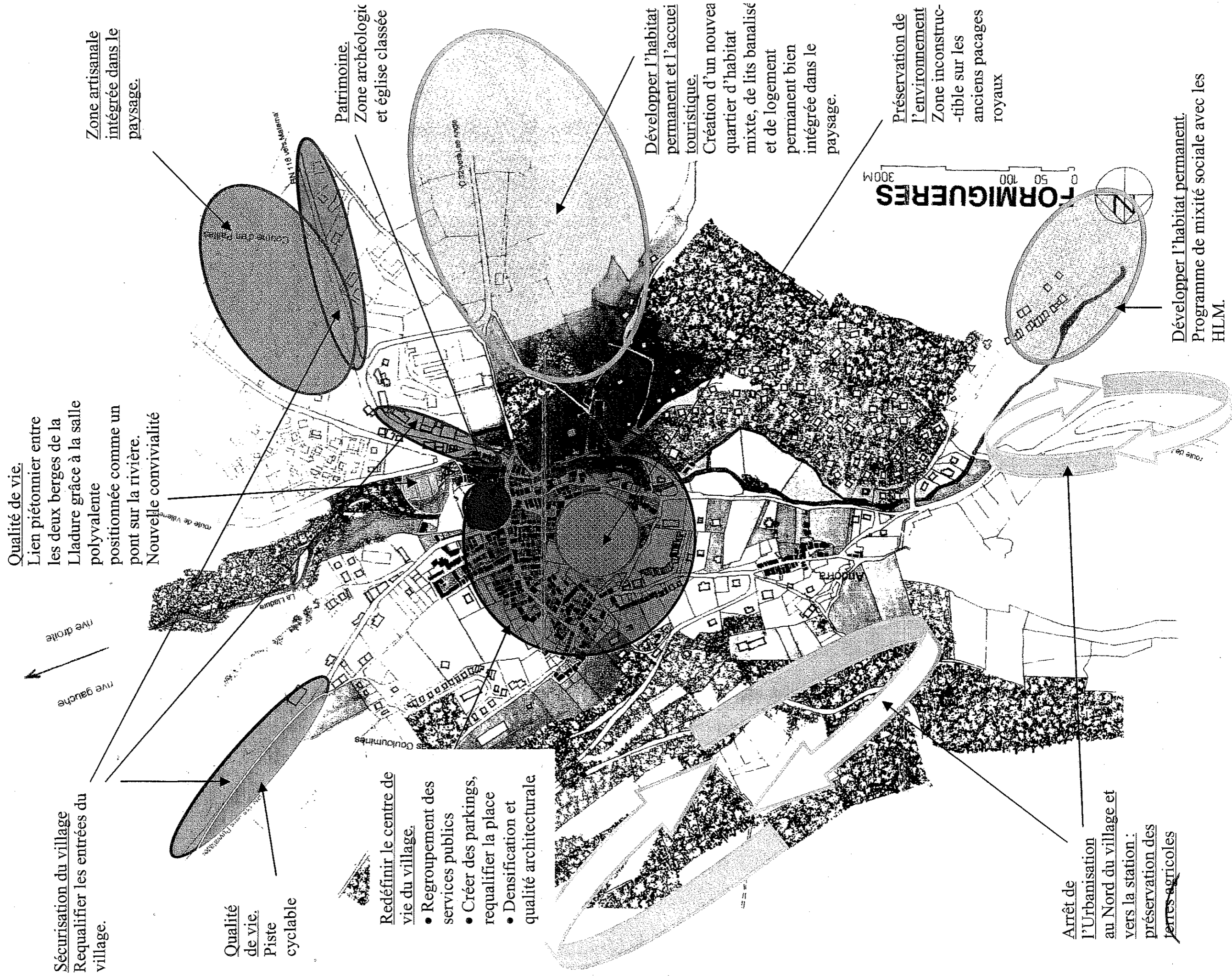
Aménagements projetés

- Périmètre d'étude ($S=13.99$ ha)
- Axes viaires structurants
(tracés indicatifs)
- Voies secondaires
(tracés indicatifs)
- Carrefours à aménager
- Masses constructibles
(Données indicatives)
- Extension souhaitable de la forêt
- Plantations à prévoir
- Espace public
(Indicatif)
- Cheminements piétonniers
(Indicatifs)

LAS SALES



Orientations Générales du PADD : détail de Formigères



Orientations Générales du PADD

Préservation de l'environnement
 classement en zone N de la traversée des villages par La Lladure et l'Aude

Préservation du hameau
 Mise en valeur du patrimoine historique et architectural.

Développer l'activité touristique

- Concentration des activités de loisirs de la commune
- Camping et habitat léger de loisir

Arrêt de l'Urbanisation au Nord du village et vers la station: préservation des terres agricoles

Développer l'activité touristique
 Maintien en l'état de la zone destinée à la station de ski
 Amélioration qualitative de la zone

Développer l'activité touristique
 Maintien de l'activité pêche sur une retenue existante.

Préservation de l'environnement
 Réserve Naturelle

