PLAN LOCAL D'URBANISME

EYNE

PIECE I.D

JUSTIFICATION DU PROJET

ELABORATION

ARRÊT DE PROJET – 06.03.2026

COGEAM

SOMMAIRE

I] PREAMBULE 3

II] JUSTIFICATION DU PADD 4

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 4
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 12

III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET 23

1. ORGANISATION GÉNÉRALE 23
2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE 24
3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 25
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES ASSOCIEES 33
5. JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES 45
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES 75

IV] INDICATEURS DE SUIVI 80

V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR 83

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DES PYRENEES CATALANES 85
2. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR RECENTS 93

ARRÊT DE PROJET

I] PREAMBULE

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le présent document :

- « Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » (**II.1 et III.2**) ;

- « Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan [...] et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte de formes urbaines et architecturales », « Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers », et « Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (**II.2**).

Par ailleurs, il :

- « Comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation [...] ; 4° La délimitation des zones [...] ; 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue [...] » (**III.3, III.4 et III.5**) ;

- Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29 du Code de l'urbanisme (**IV.**) ;

- Justifie les obligations de compatibilité et de prise en compte avec les documents d'ordre supérieur (**V.**).

ARRÊT DE PROJET

II] JUSTIFICATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par et pour la commune[1]. Il n'est pas opposable aux tiers mais constitue la ligne directrice du PLU dont le contenu trouve une traduction règlementaire dans les différentes pièces elles-mêmes directement opposables aux tiers : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement (écrit et graphique).

Le PADD, document "fondateur" du PLU, expose le projet politique du territoire pour les années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

En s'appuyant sur le parti pris systémique, développé dans l'élaboration du plan de gestion de la Réserve Naturelle Nationale, (réciprocités entre biocénoses et activités humaines), tous les enjeux stratégiques de l'espace communal consistent à recréer du lien, depuis le village, entre tradition et modernité. L'objectif majeur du PADD est ainsi de consolider un socle géographique garant d'une intégrité paysagère et agri-environnementale tout en optant pour un modèle de développement accroissant la valeur de ses secteurs d'activités. Pour ce faire, il marque la volonté des élus :

- De déterminer, pour la commune d'Eyne, l'ensemble des orientations générales déclinant les grandes thématiques ciblées par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme ;

- D'affirmer le rôle d'Eyne dans l'aménagement du territoire afin notamment :

- De conforter sa place dans l'aire de fonctionnement élargie des pôles territoriaux de Font Romeu, de Mont Louis et de Saillagouse ;
- D'affirmer un fonctionnement spécifique complémentaire de l'offre de ces polarités et support d'une logique de transition rurale (climatique, économique, culturelle et sociale) ;
- De participer à la mise en œuvre d'un projet collectif de station de montagne et au renforcement des activités touristiques porteuses en toutes saisons.

ARRÊT DE PROJET

[1] L'article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que le PADD définit :
« *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
[...] Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...] »

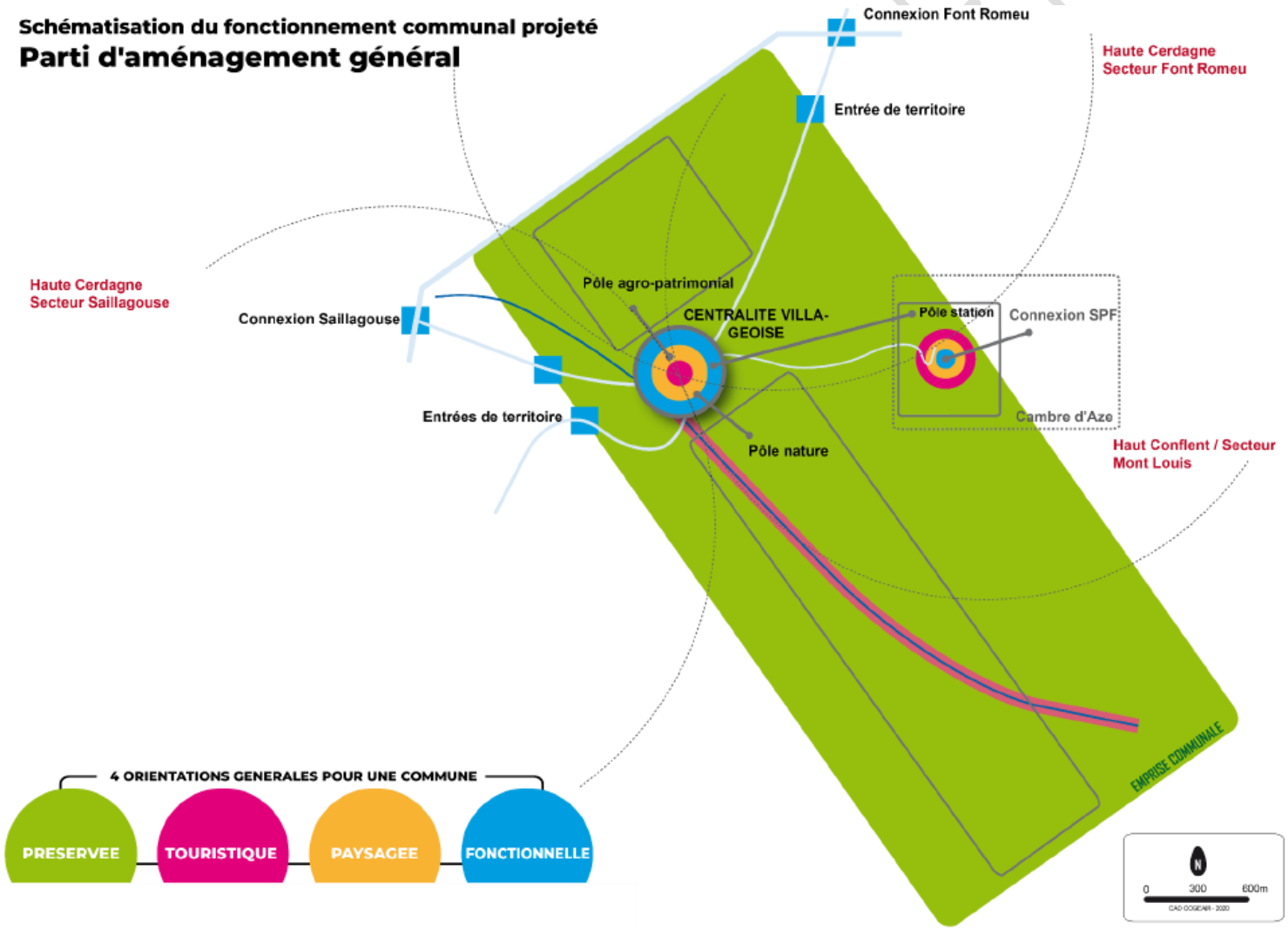
Quatre orientations générales permettent de décliner ces ambitions, le projet communal visant à :

- placer avant tout la montagne comme espace d'exception patrimoniale capitalisant sur ses ressources paysagères, naturelles, agri-sylvicoles et bâties (orientation générale n°1) ;

- valoriser un produit touristique spécifique s'appuyant sur la diversité géographique du site (orientation générale n°2) ;

- conditionner l'évolution du cadre de vie à une dimension paysagère et esthétique (orientation générale n°3) ;

- faire de la proximité le paramètre cadrant de la capacité d'accueil (orientation générale n°4).



a) Une patrimonialité unique révélant la montagne comme espace d'excellence capitalisant sur ses ressources

Promouvoir un développement communal soucieux de préserver les équilibres environnementaux, géographiques et paysagers s'affirme comme l'un des déterminants majeurs du projet d'urbanisme Eynois. Afin d'atteindre notamment l'objectif de non-perte nette de biodiversité, la commune valorise un ensemble de mesures participant à la structuration d'une armature agri-naturelle guidant l'évolution des polarités villageoise et urbaine d'Eyne.

Elle opte avant tout pour la **valorisation de toutes les composantes liées à la Réserve Naturelle Nationale et la capitalisation sur son rayonnement communal**. En effet, l'objectif est de **prendre en compte plus largement les composantes liées à la réserve en matière de conciliation des usages pour la protection, la fréquentation des sites ou encore l'aménagement et l'occupation de l'espace.**

Ainsi, au-delà de la Réserve, **le projet urbain communal met en exergue l'importance du maintien / développement de pratiques durables et notamment :**

- des activités agropastorales et sylvicoles essentielles pour l'équilibre des écosystèmes de montagne ;

- l'activité touristique en tant que pratique soutenable participant à la sensibilisation des publics et à l'attractivité du site.

Dans ce cadre, **la typicité de l'accueil est l'élément structurant du modèle de développement de la commune d'Eyne.** Les aménagements existants ou projetés ainsi que la gestion et la diffusion des flux au sein de la commune doivent pleinement participer à cette ambition.

De manière imbriquée ce modèle dépend de la **conservation des corridors biologiques et des réservoirs de biodiversité** qui :

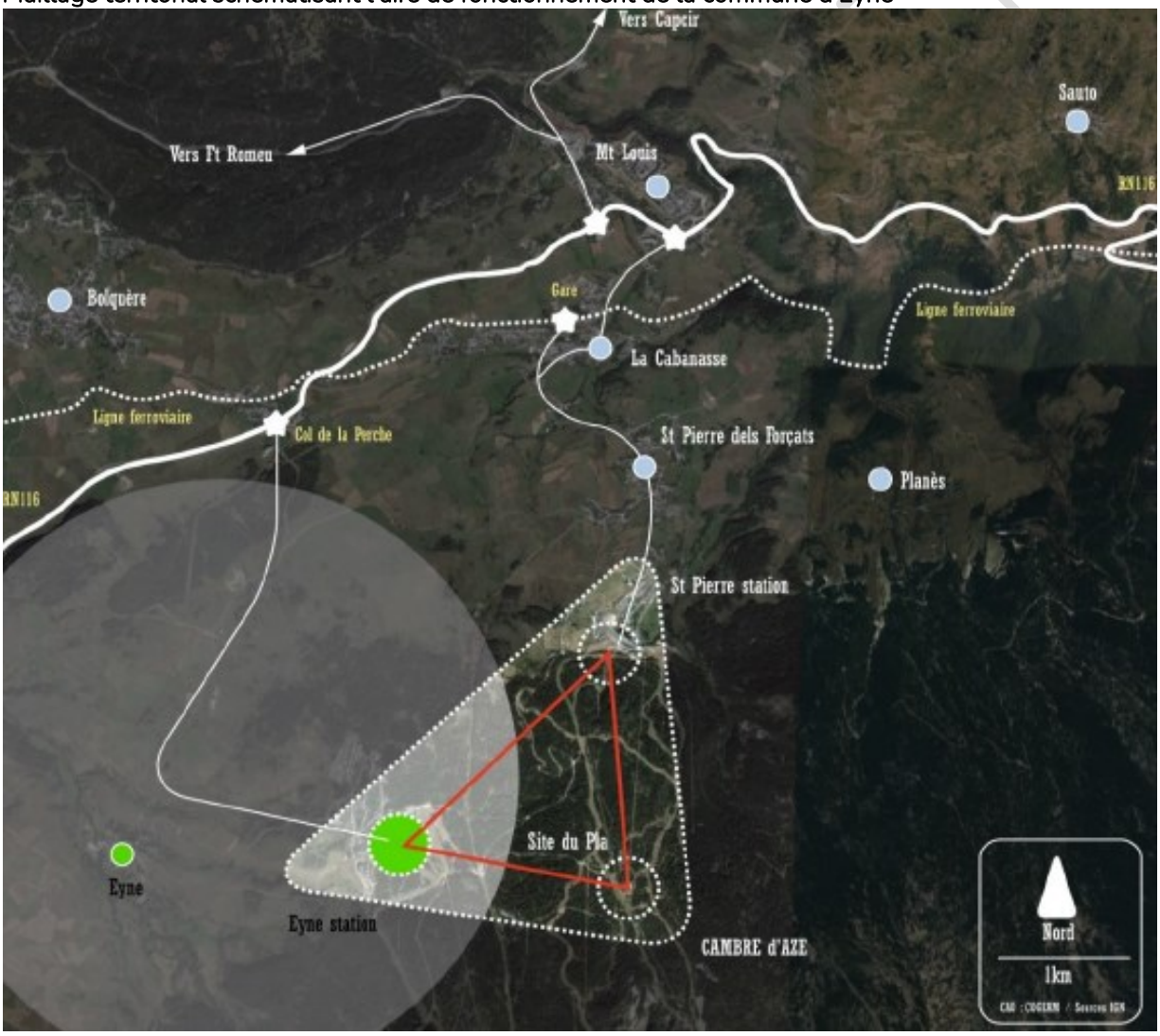
- garantissent la force des entités géographiques communales
- structurent les principes cadres d'un urbanisme durable (capacité de renaturation, relation à l'eau, aux risques et aux paysages…) tout en intégrant une trajectoire de réduction de consommation énergétique.

PRÊT DE PROJET

b) Une économie reposant sur une dynamique touristique spécifique valorisant la diversité géographique du site

Fort de cette première « brique projet » (orientation générale 1), le PADD recontextualise le positionnement de Eyne. En effet, il est essentiel de percevoir la commune dans un territoire de montagne élargi connectant l'ensemble des « pôles fonctionnels » que sont les villages et stations associées d'Eyne et de Saint Pierre dels Forçats et le domaine skiable intégrant le site du Pla, aux principaux axes et infrastructures de communication (RD66 et Col de la Perche, Ligne ferroviaire et gare multimodale de La Cabanasse) et au site de Mont-Louis en tant que centre culturel névralgique du territoire de par son historicité.

Maillage territorial schématisant l'aire de fonctionnement de la commune d'Eyne



Au sein de cette armature, Eyne ambitionne un regard différent sur l'activité touristique notamment à travers :

- L'affirmation des portes d'entrées naturelles du site que sont le village, la vallée et les pieds de pistes.

Placer le village dans ces entrées naturelles, c'est notamment affirmer les caractéristiques patrimoniales de ce dernier, replacer le bâti dans un paysage environnant et préserver ses marges agri-naturelle et/ou jardinée.

- La requalification de l'hébergement touristique via la recomposition du bâti.
  Cela prendra forme prioritairement autour du traitement de la friche des « verts sapins », de la requalification du secteur 'Prats dels Clots' partiellement construit et du confortement d'une « centralité urbaine » en relation directe avec le front de neige de la station par densification et/ou réaménagements.

- L'optimisation du potentiel en saisons et intersaisons
  L'enjeu est d'ancrer une dynamique reposant notamment sur :
  - L'augmentation de la fréquentation touristique tout au long de l'année en valorisant les activités de pleine nature, les patrimoines, les produits locaux et évènements villageois associés ;
  - La modernisation / création de services marchands et non marchands ;
  - La requalification / création d'aménagements et d'équipements touristiques.

  Dans cette optique il est essentiel d'aménager les centralités fonctionnelles à savoir :
  - L'hypercentre villageois autour de l'unité architecturale que comprend la Mairie, la Maison de la Vallée et le bistrot ;
  - Le domaine skiable (au sein de son périmètre existant) et les activités attenantes autour d'espaces dédiés au « 4 saisons », d'un pôle d'accueil information, de connexions optimisées entre les villages d'Eyne et de Saint Pierre dels Forçats et de la possibilité d'implantation de structures agri touristiques.

  Enfin, l'accroissement des habitants permanents sur la commune nécessite de repenser l'unité urbaine de la station comme un véritable lieux de vie.

c) Une dimension paysagère et esthétique conditionnant l'évolution du cadre de vie proposée

En ayant opté pour un projet d'urbanisme valorisant les dominantes rurale et montagnarde, Eyne priorise son développement résidentiel en capitalisant sur son potentiel urbains et villageois existants (village et station).

Le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, apparait ainsi comme prioritaire. Cet objectif, favorisant la requalification des deux centralités (village et station) conformément notamment aux orientations du SCoT et de la charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, permettra :

- d'affirmer Eyne Village en tant que site d'accueil préférentiel d'équipements structurants (pôle d'animation autour de la Mairie et de la Maison de la Vallée, extension du cimetière, besoins en stationnement…) ;

ARRÊT DE PROJET

- d'orienter environ **20% de la production de logements permanents :**
  - **pour l'accueil de nouveaux habitants ;**
  - pour la compensation du nombre de logements nécessaires à la prise en compte de phénomènes sociétaux (divorces, vieillissement, …) ;
  - pour la rénovation du parc résidentiel.

- d'identifier sur la station, des secteurs de développement de **projets novateurs, à dominante touristique,** mobilisant le traitement des friches et le comblement des dents creuses ;

Au-delà, **une utilisation maximale de 1 ha au service de son développement (habitat, économie et infrastructures diverses) est ciblé** notamment sur les limites urbanisées du village et de la station. Cette consommation d'espaces est conditionnée à la préservation de la silhouette villageoise depuis l'approche Sud et Ouest du village par les RD29 et 33 et répond notamment aux perspectives :

- d'aménagement eco-touristique global du front de neige et du pied de pistes de la station dans l'optique **d'aménagement intégré d'un espace à dominante touristique fonctionnel renouvelé** ;

- de production minimale de **22 logements permanents (résidences principales) devant permettre l'accueil de 23 nouveaux habitants à horizon 2035 (taux de croissance démographique annuel moyen de moins de 0.9%**) ;

- de **renouvellement de l'offre touristique** via notamment l'identification de sites propices au développement de projets novateurs (friches, dents creuses.)

Complémentairement, le PADD insiste sur l'importance de faciliter la programmation de nouvelles formes d'habitat structurelles (éco constructions…) et fonctionnelles (projets mixtes, habitat partagé, inclusif, participatif, logement adapté aux personnes dépendantes) répondant :

- aux objectifs culturels, économiques et sociaux engendrés par les évolutions sociétales et énergétiques;

- à la gestion d'une densité résidentielle (15 logements / ha minimum sur le village et 20 logements / ha minimum sur la station) adaptée au contexte paysager de la commune.

PRÊT DE PROJET

d) Faire de la proximité des fonctions (mobilité et équipements) l'élément cadre de la capacité d'accueil communale

La conservation du modèle villageois est au cœur du projet d'urbanisme d'Eyne. Ainsi le PADD fait de la proximité des fonctions (mobilité et équipements) l'élément cadre de la capacité d'accueil communale.

- Tout d'abord la question de la structure de la population résidente, et/ou à accueillir est fondamentale et fortement dépendante :

- de l'équilibre de la structure par âge des Eynois, notamment dans une optique de renouvellement générationnel ;

- de la diversification des typologies de logements répondant à des structures de ménages diversifiées.

Pour agir, le PADD opte pour :

- Le développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif. A ce titre, a minima 15% des logements projetés seront dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés). Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et, par voie de conséquence, favorise le fonctionnement et la pérennité de certains équipements et services communaux.

- La mise en relation de la typologie des logements avec la demande notamment pour répondre aux besoins associés au vieillissement de la population, à la primo-accession ou encore aux familles monoparentales. Une confortation des typologies d'habitats intermédiaires est ainsi programmée dans une optique minimale de 30% de la production globale de logements.

Cet objectif se traduira notamment par une densité brute minimale, en extension urbaine, de 15 logements / hectare sur le village et 20 logements / hectare sur la station et permettra par voie de conséquence d'optimiser le maintien et le développement des services et équipements de proximité au sein de l'hypercentre villageois.

Enfin, dans cet idéal de proximité et d'efficience équipementielle, la commune a pensé son développement urbain en fonction des enjeux de cohérence économique en matière de réseaux. Elle anticipe dès lors également le développement des communications numériques.

- De manière complémentaire, la structure de l'offre d'équipements en assurant une desserte de proximité et une équité entre les habitants s'avère primordiale en milieu montagnard. Le PADD ambitionne donc une amélioration globale de ce pan important de l'urbanisme notamment en :

- Traitant les entrées de « territoire » et les secteurs de grandes circulations
- Favorisant un rééquilibrage modal des mobilités
- Pacifiant l'accessibilité aux centralités

ARRÊT DE PROJET

Ces objectifs permettent de définir une stratégie de mobilité et de stationnement adaptée aux usages locaux, afin de gérer notamment le tourisme sans conflits avec les résidents permanents. Étant donné l'absence d'alternatives efficaces à l'utilisation de la voiture dans le massif environnant, la commune d'Eyne inclut pleinement cette approche dans son développement par :

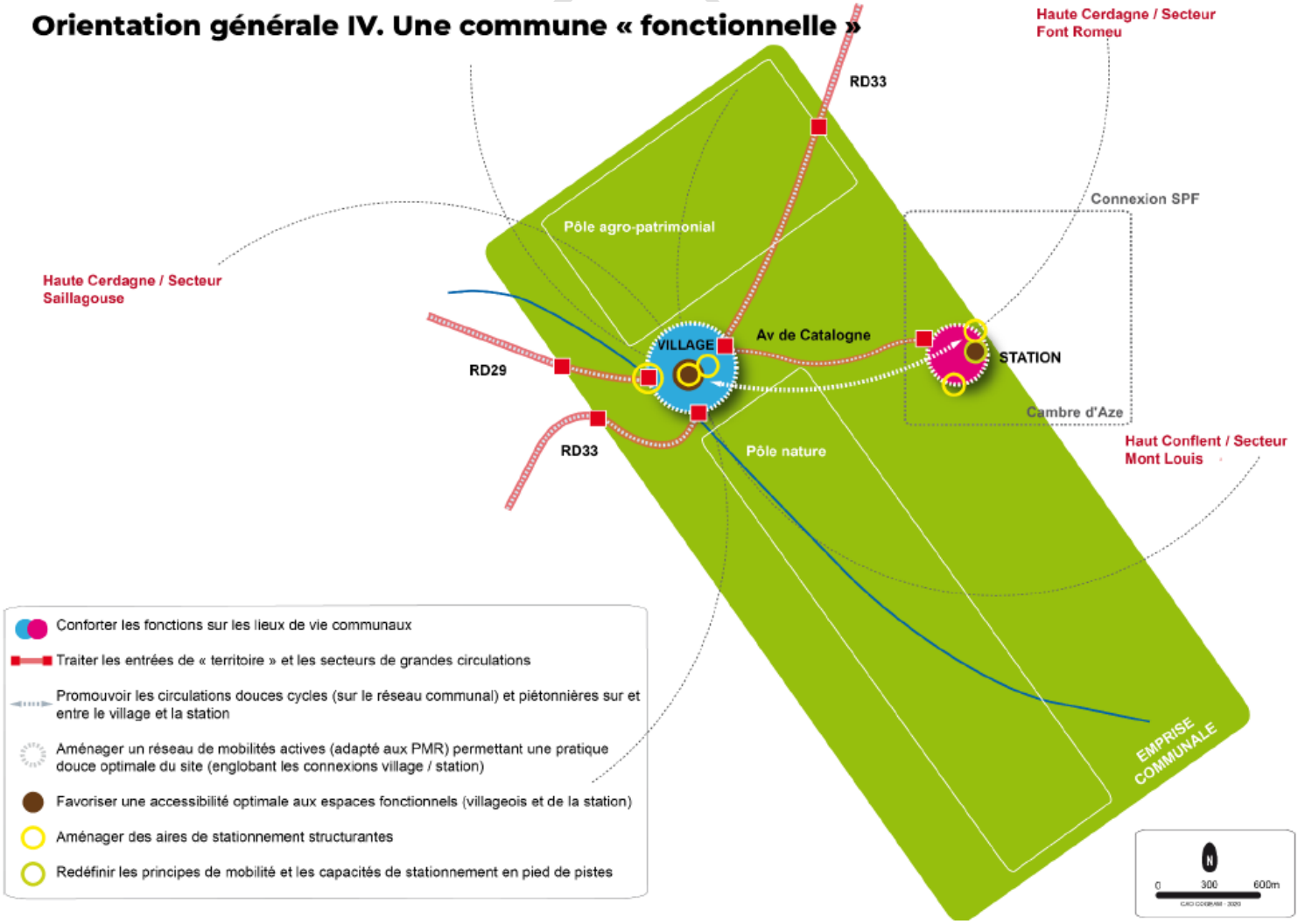
- une accessibilité optimale aux espaces fonctionnels (villageois et de la station). Cet objectif intègre la nécessité de programmer l'implantation d'une aire de chaînage en amont du tronçon entre le village et la station présentant des pentes très importantes

- un réseau de mobilités actives (adapté aux PMR) permettant une pratique douce optimale du site (englobant les connexions village / station).

- une adaptation du parc de stationnement en tant que composante de la mobilité et élément d'attractivité et de développement économique (gestion du stationnement résidentiel en valorisant la qualité de l'espace public, report multimodal offrant des alternatives à la voiture particulière, mutualisation des usages, délestage spécifique...).

- Une recherche de valorisation et de connexion des 3 parkings de la commune (village-station-réserve) comme pôles d'accueil des publics (en voiture, à pied ou à vélo) reliés entre eux par des liaisons douces identifiées.

PROJET



2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

a) Evaluation des besoins et consommation d'espace

Sur la base de la croissance projetée par le SCoT Pyrénées Catalanes (+0.9% annuel), la commune de Eyne devrait comptabiliser environ 23 habitants supplémentaires à l'horizon de son PLU.

Sur la base d'un scénario au fil de l'eau, la programmation résidentielle permanente de Eyne devrait anticiper la production de 22 résidences principales pour accompagner la perspective démographique fixée (+0.9% de croissance annuelle).

Cette programmation repose pour près de 50% sur une compensation du point mort démographique et notamment le desserrement des ménages. En effet, l'évolution du point mort constatée en phase diagnostic (5 logements/an) est majoritairement liée à l'évolution de la vacance en lien avec les friches touristiques présentes sur la commune (paramètre occupation du parc du point mort démographique), Cette composante n'a donc pas été valorisée dans l'évaluation du besoin en logement ramenant ainsi le point mort projeté sur 2025-2035 à 12 logements sur la période. Les 11 logements complémentaires servent l'effet démographique correspondant à la croissance projetée.

Pour donner corps à ces projections quantitatives, il est également nécessaire de projeter des typologies résidentielles en capacité de répondre aux besoins identifiés notamment :

- pour proposer une offre valorisant un parcours résidentiel global sur la commune ;
- pour limiter la production de résidences secondaires qui ne peut être soutenable dans la perspective d'une affirmation d'une dynamique de proximité plus prégnante.

Le SCoT projette par ailleurs un rééquilibrage résidences principales / résidences secondaires respectivement de l'ordre de 70% / 30%, soit un besoin potentiel de 51 logements à vocation touristique (lits chauds et froids confondus). Au regard du projet de la commune et de sa volonté d'accueillir prioritairement des habitants permanents, il n'est pas prévu d'espaces spécifiques dédiés au développement de ce type de logement au-delà du potentiel de la zone déjà urbanisée et des friches que la commune entend réhabiliter.

Par ailleurs, la zone urbaine et les opérations en cours étant également en capacité de permettre de satisfaire le besoin en résidences principales, l'intégralité des besoins en logements peuvent donc être satisfaits au sein des espaces déjà urbanisés (*Cf. paragraphe spécifique ci-après*).

En matière de consommation d'espaces, la commune de Eyne a utilisé 1.79ha sur la période 2015-2025 et 0.80ha sur la période 2011-2021. Dans l'attente de la mise en compatibilité du SCoT des Pyrénées Catalanes avec la territorialisation des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du SRADDET, la commune mobilise la garantie communale pour mener à bien son projet.

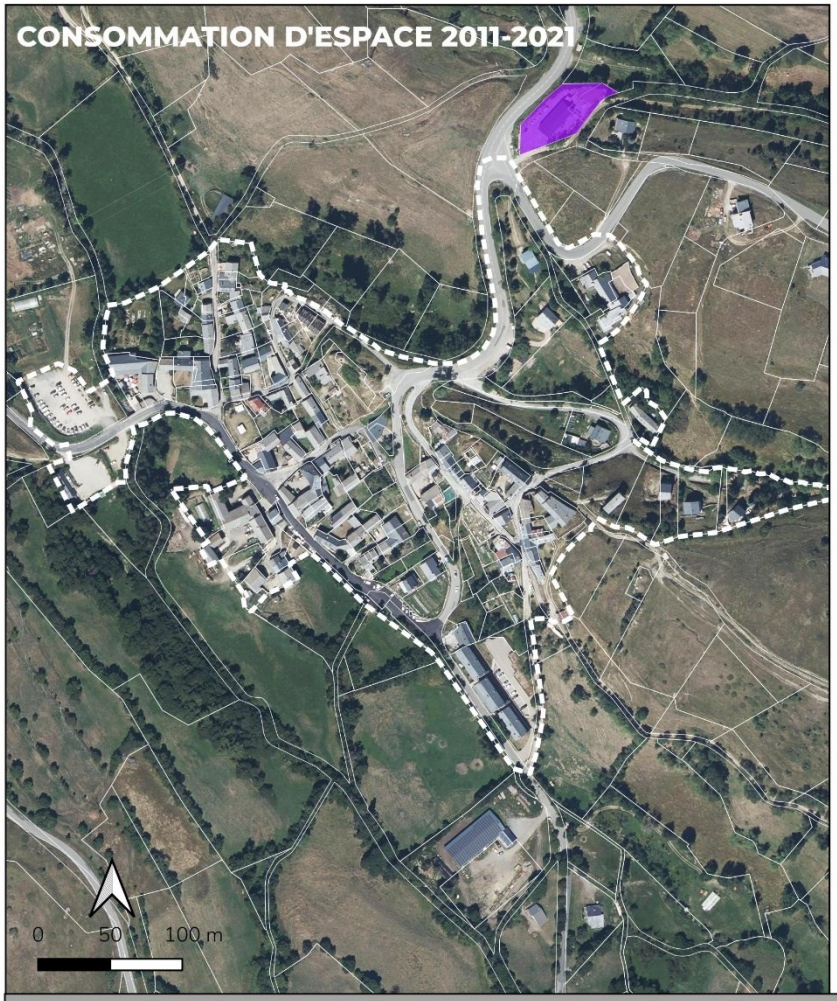
ARRÊT DE PROJET

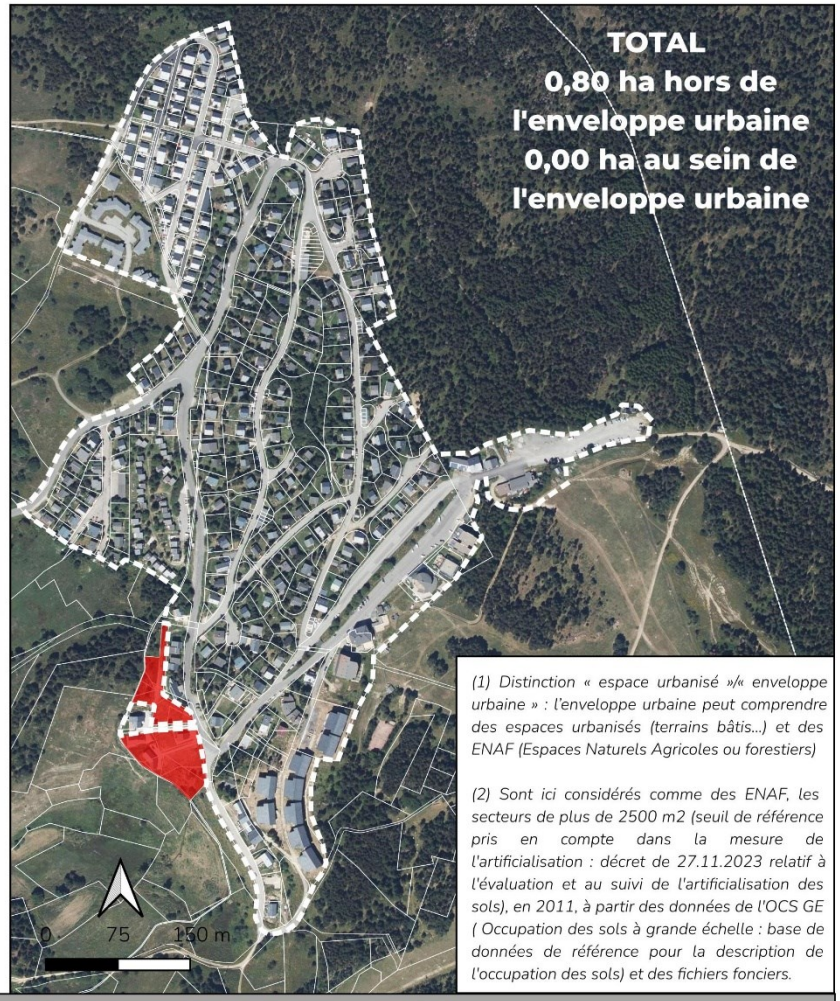
Il est néanmoins utile de rappeler que le SCoT Pyrénées Catalanes identifie, dans sa version actuellement opposable, une consommation d'espace de 19ha à l'échelle du territoire du Haut Conflent à l'horizon 2035.

Depuis l'approbation du SCoT, 0.99 ha ont été consommés sur la commune d'Eyne et le PADD mobilise la garantie communale pour acter une consommation d'espace complémentaire de 1.00 ha correspondant à des opérations en cours de réalisation (autorisations d'urbanisme accordés / travaux en cours de réalisation) ou à des emplacements réservés (projet de cimetière).

A l'horizon du PLU comme du SCoT, la commune aura consommé 10% de l'enveloppe du SCoT actuellement attribuée au bassin de vie du Haut Conflent.

ARRÊT DE PROJET





(1) Distinction « espace urbanisé »/« enveloppe urbaine » : l'enveloppe urbaine peut comprendre des espaces urbanisés (terrains bâtis...) et des ENAF (Espaces Naturels Agricoles ou forestiers)

(2) Sont ici considérés comme des ENAF, les secteurs de plus de 2500 m2 (seuil de référence pris en compte dans la mesure de l'artificialisation : décret de 27.11.2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols), en 2011, à partir des données de l'OCS GE (Occupation des sols à grande échelle : base de données de référence pour la description de l'occupation des sols) et des fichiers fonciers.

Enveloppe urbaine en 2011 (1)

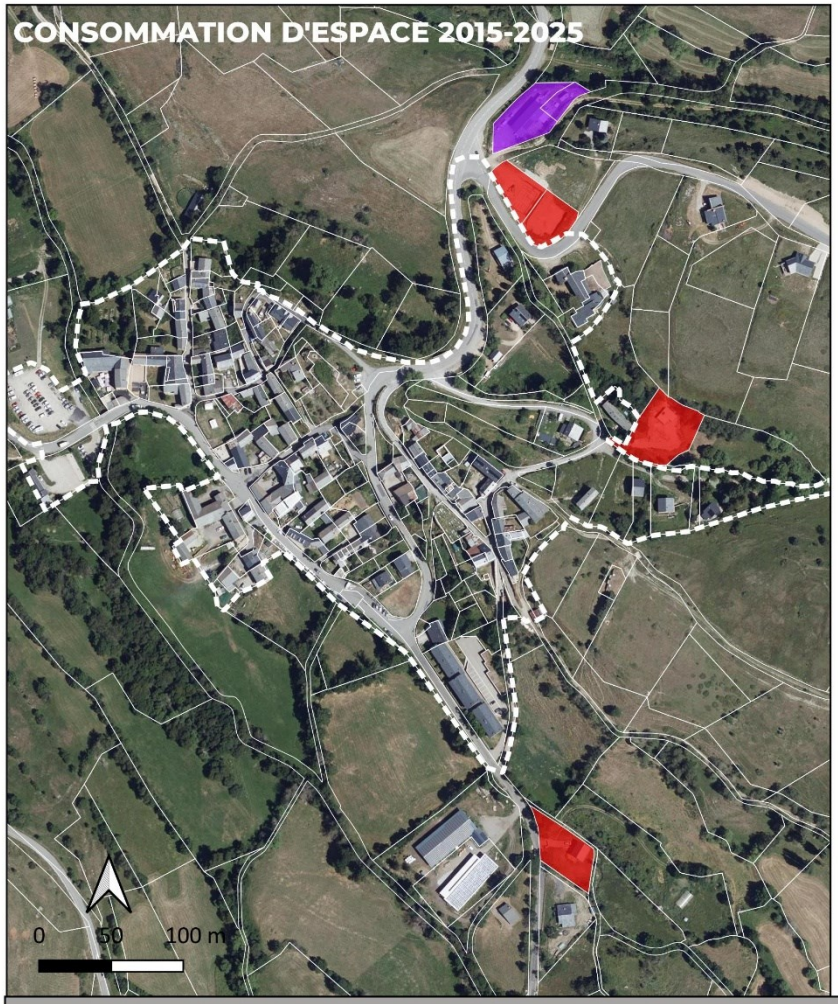
Conso d'ENAF en marge de l'enveloppe urbaine

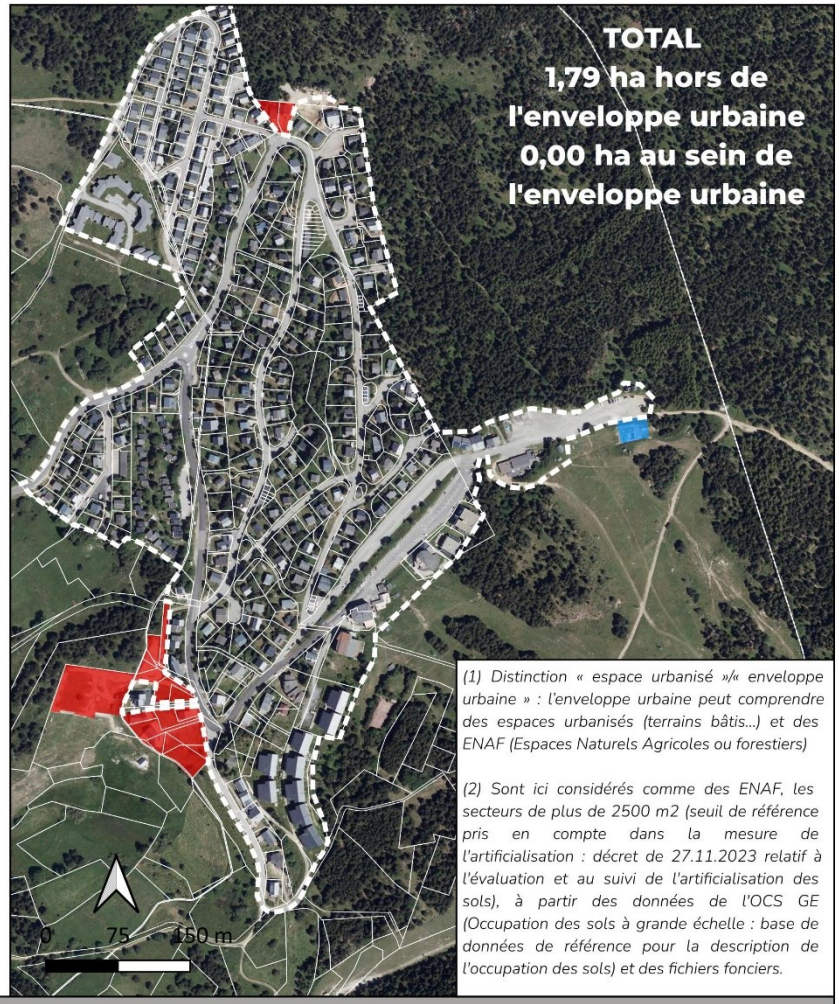
Logements : 0,63 ha

Activité : 0,17 ha

Consommation d'ENAF au sein de l'enveloppe urbaine (2) : 0,00 ha

Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF par renaturation : 0,00 ha





(1) Distinction « espace urbanisé »/« enveloppe urbaine » : l'enveloppe urbaine peut comprendre des espaces urbanisés (terrains bâtis...) et des ENAF (Espaces Naturels Agricoles ou forestiers)

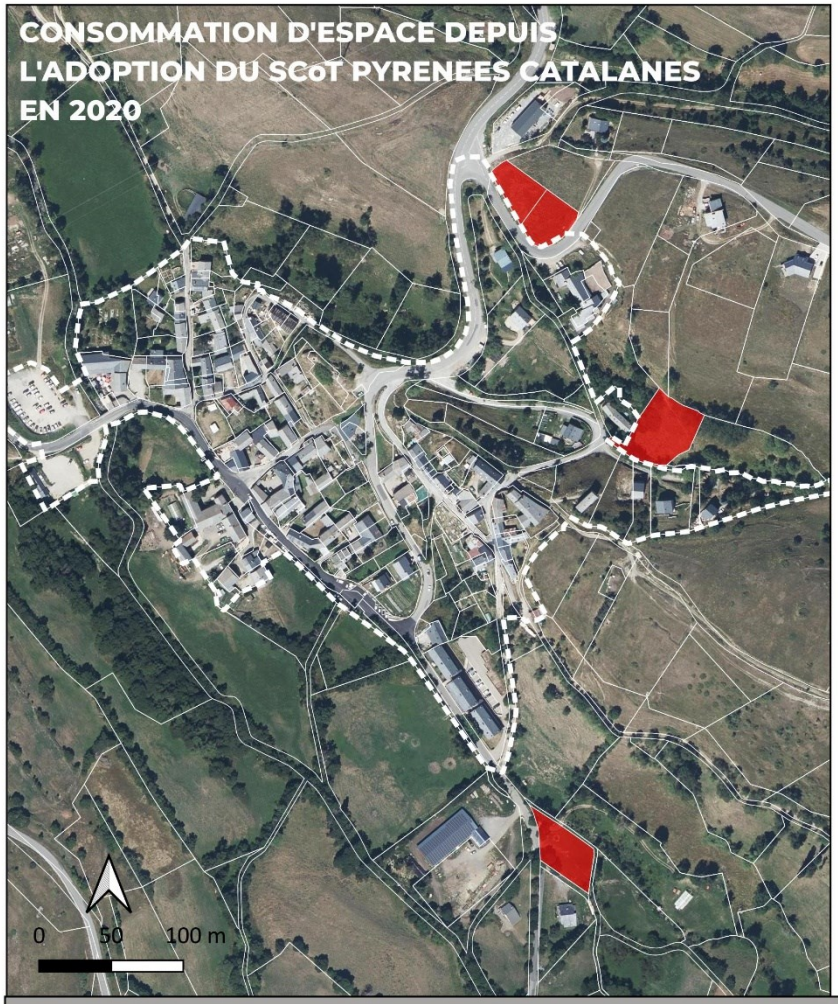
(2) Sont ici considérés comme des ENAF, les secteurs de plus de 2500 m2 (seuil de référence pris en compte dans la mesure de l'artificialisation : décret de 27.11.2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols), à partir des données de l'OCS GE (Occupation des sols à grande échelle : base de données de référence pour la description de l'occupation des sols) et des fichiers fonciers.

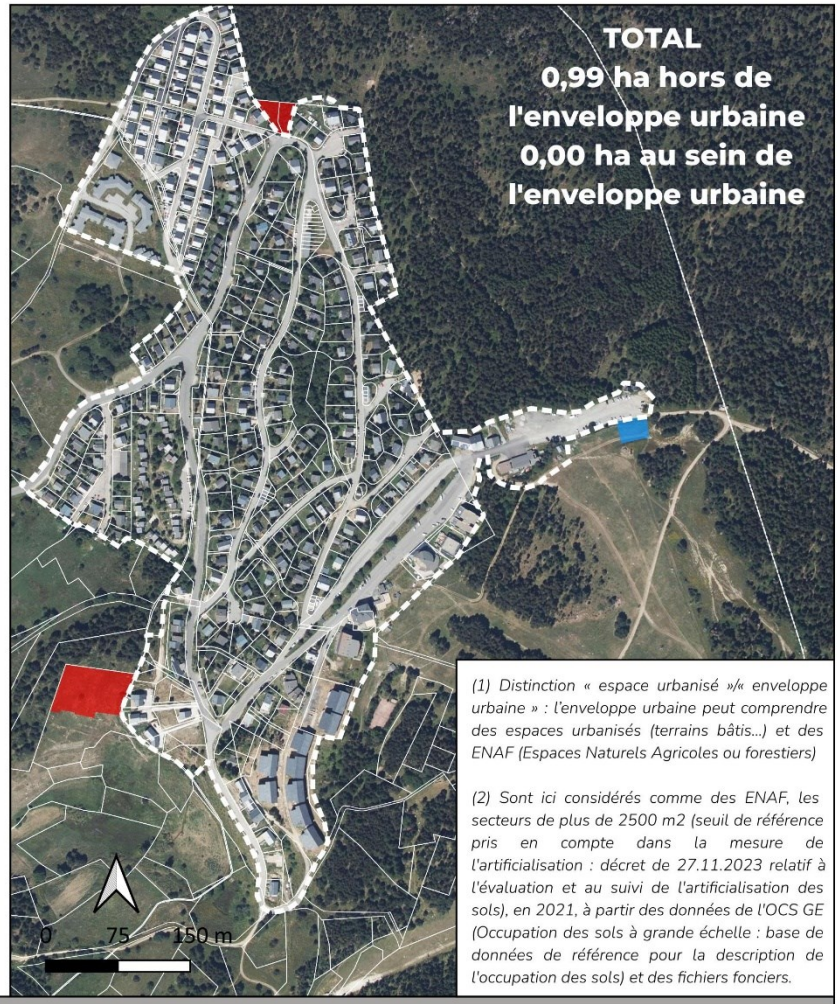
Enveloppe urbaine en 2015 (1)

Conso d'ENAF en marge de l'enveloppe urbaine
- Logements : 1,55 ha
- Activité : 0,17
- Equipements : 0,07 ha

Consommation d'ENAF au sein de l'enveloppe urbaine (2) : 0,00 ha

Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF par renaturation : 0,00 ha





(1) Distinction « espace urbanisé »/« enveloppe urbaine » : l'enveloppe urbaine peut comprendre des espaces urbanisés (terrains bâtis...) et des ENAF (Espaces Naturels Agricoles ou forestiers)

(2) Sont ici considérés comme des ENAF, les secteurs de plus de 2500 m2 (seuil de référence pris en compte dans la mesure de l'artificialisation : décret de 27.11.2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols), en 2021, à partir des données de l'OCS GE (Occupation des sols à grande échelle : base de données de référence pour la description de l'occupation des sols) et des fichiers fonciers.

Enveloppe urbaine en 2020 (1)

Conso d'ENAF en marge de l'enveloppe urbaine

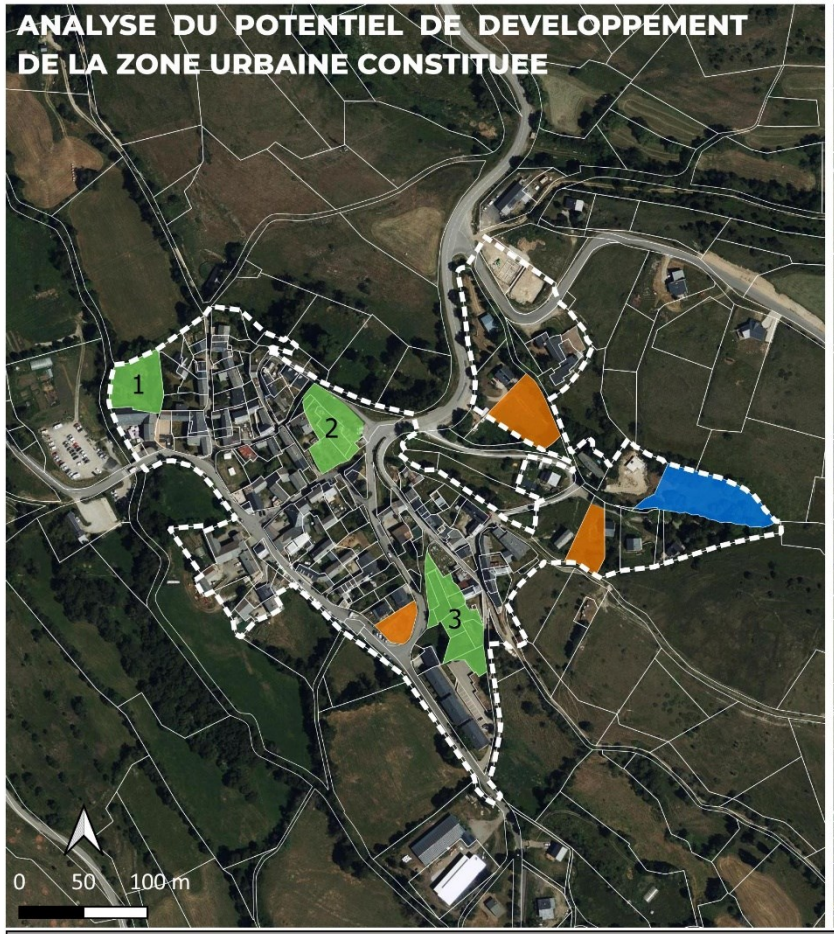
Logements : 0,92 ha

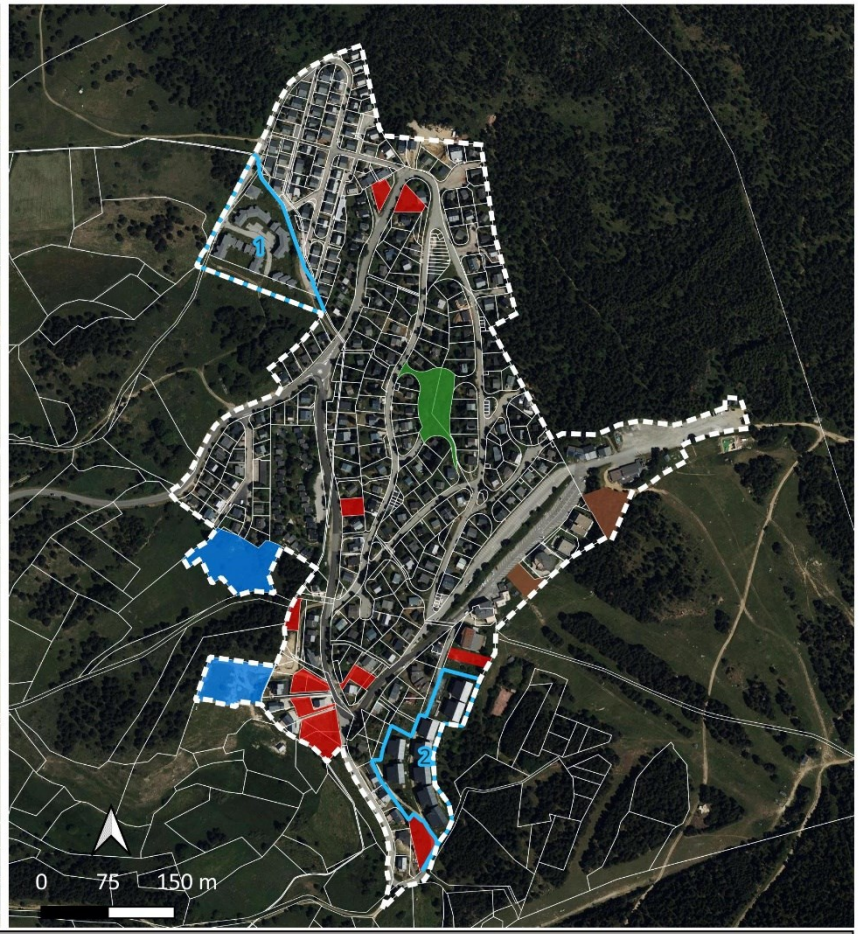
Equipements : 0,07 ha

Consommation d'ENAF au sein de l'enveloppe urbaine (2) : 0,00 ha

Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF par renaturation : 0,00 ha

ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE URBAINE CONSTITUEE





Zone Urbaine Constituée

Analyse du potentiel

- Dents creuses (village) : 4 logements (0,34 ha)
- Dents creuses (station) : 13 logements (0,79 ha)
- Possibilité par division parcellaire (Station) : logements collectifs ou équipements publics
- Permis d'aménager récents : 16 logements (1,10 ha)
- Friches
  - 1 - Démolition / reconstruction : résidences principales
  - 2 - Réhabilitation à vocation touristique

Autres espaces

- Boisement
- Jardins potagers (1)
- Ruines et abords du Château (2)
- Jardins en terrasses avec risque de glissement de terrain (3)

COGEAM

b) Mobilisation de la zone urbaine

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, le SCoT des Pyrénées Catalanes prescrit de donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante avant la construction en extension. Il laisse le soin aux PLU d'évaluer ce potentiel.

Le potentiel de densification est aujourd'hui évalué à environ 17 logements auxquels s'ajoute :

- la réhabilitation potentielle des friches des Verts Sapins et de la première tranche de l'UTN Prats del Clots (Pyrénéal)
- Le potentiel de logement généré par les autorisations d'urbanisme accordées représentant 16 logements.

Ce potentiel sera entièrement mobilisé pour répondre aux besoins tout en tenant compte :

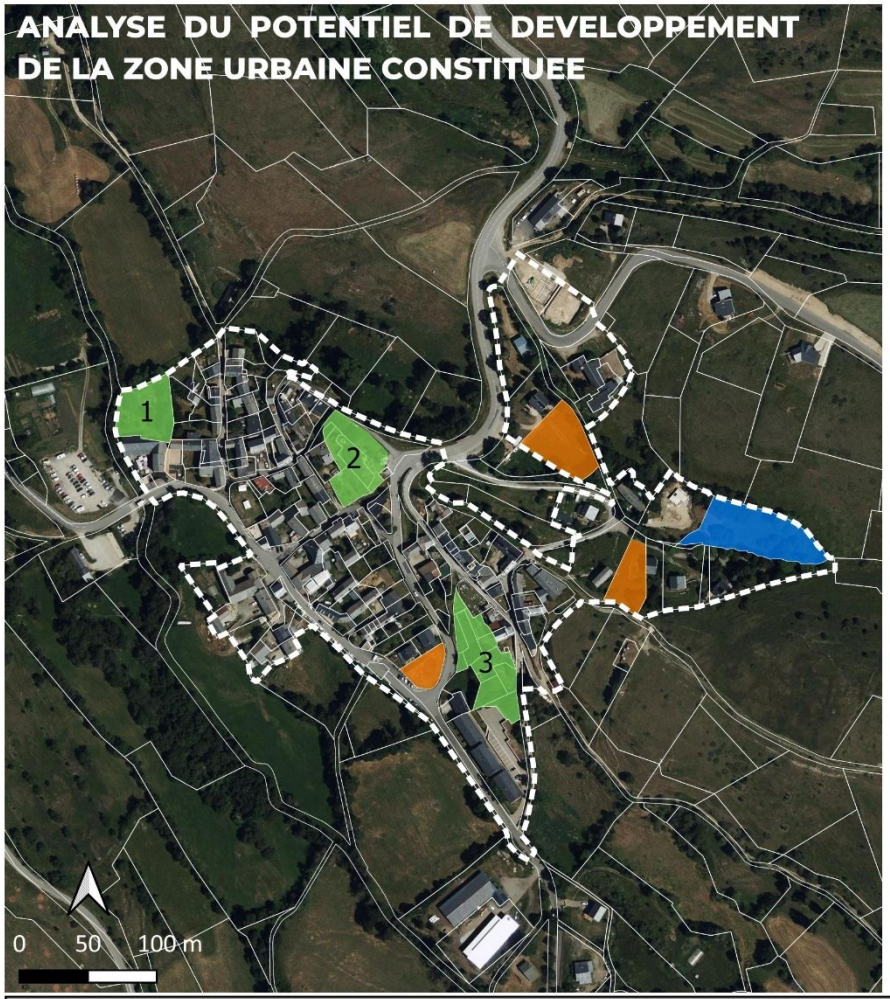
- des formes urbaines et architecturales
- des impératifs d'adaptation des espaces urbains au changement climatique (phénomène d'îlot de chaleur, prise en compte du cycle de l'eau…)
- des enjeux territoriaux et notamment la production de logements permanents.

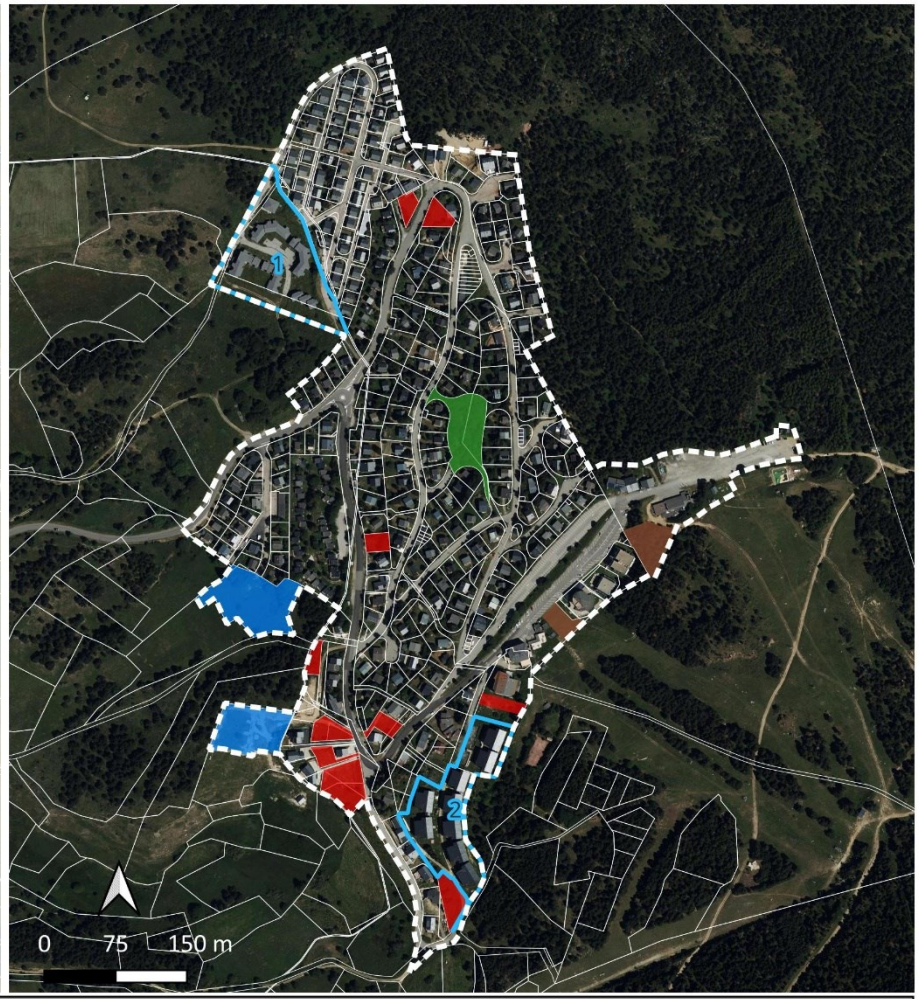
Il est à noter que le potentiel des espaces urbanisés d'Eyne suffit à couvrir l'ensemble des besoins en logements de la commune. Il n'est donc pas prévu de nouvelles zones à urbaniser en dehors des opérations en cours de réalisation.

Notons toutefois que les réhabilitations de friches restent des opérations complexes tant économiquement que techniquement.

ARRÊT DE PROJET

ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE URBAINE CONSTITUEE





Zone Urbaine Constituée

Analyse du potentiel

- Dents creuses (village) : 4 logements (0,34 ha)
- Dents creuses (station) : 13 logements (0,79 ha)
- Possibilité par division parcellaire (Station) : logements collectifs ou équipements publics
- Permis d'aménager récents : 16 logements (1,10 ha)
- Friches
  - 1 - Démolition / reconstruction : résidences principales
  - 2 - Réhabilitation à vocation touristique

Autres espaces

- Boisement
- Jardins potagers (1)
- Ruines et abords du Château (2)
- Jardins en terrasses avec risque de glissement de terrain (3)

c) Synthèse chiffrée

Chiffres clés du PLU

- Horizon PLU : 2035
- TCAM moyen : +0.9%
- Objectifs logements : 22 RP
- Objectifs nouveaux habitants : +23 hbs

Stratégie d'accueil de nouveaux logements

Potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein de la zone urbaine : 17 logements

Autorisations d'urbanisme récentes : 16 logements

Friches touristiques

- Verts sapins : réhabilitation touristique
- Pyrénéal : démolition/reconstruction / résidences principales ciblées

Consommation espace projetée par le PADD : 1.00ha

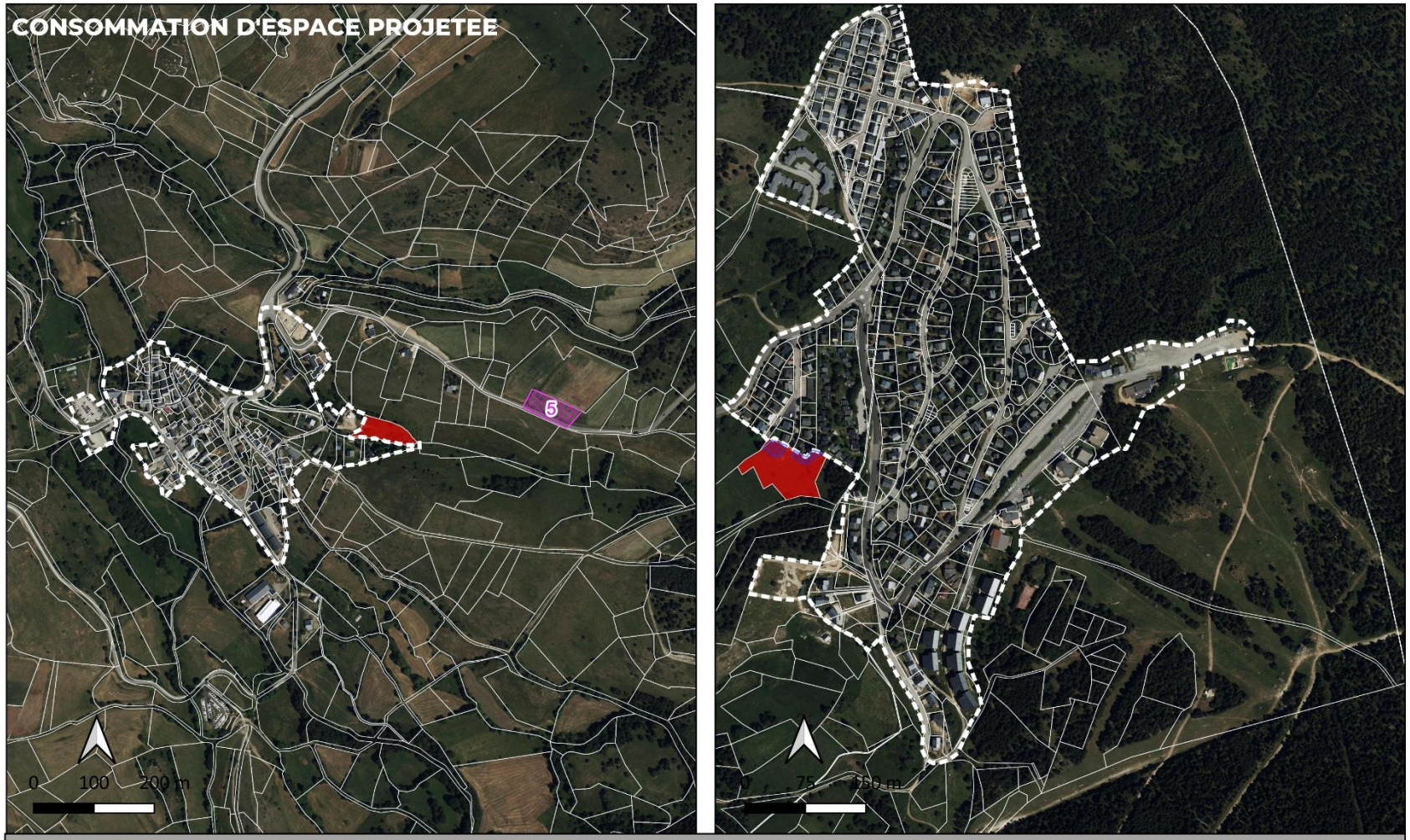
Consommation d'espace projetée sur le zonage : 0.99ha

- Autorisations d'urbanisme obtenues sous le régime du RNU : 0.69ha
- Emplacements réservés : 0.30ha

Consommation d'espace passée :

- Consommation d'espace 2011-2021 (période de référence loi climat) : 0.80ha
- Consommation d'espace 2015-2025 (période de 10 ans précédent l'arrêt du PLU) : 1.79 ha
- Consommation d'espace 2021-2025 : 0.99 ha
- Consommation d'espace 2020 - 2025 : 0.99ha

ARRÊT DE PROJET



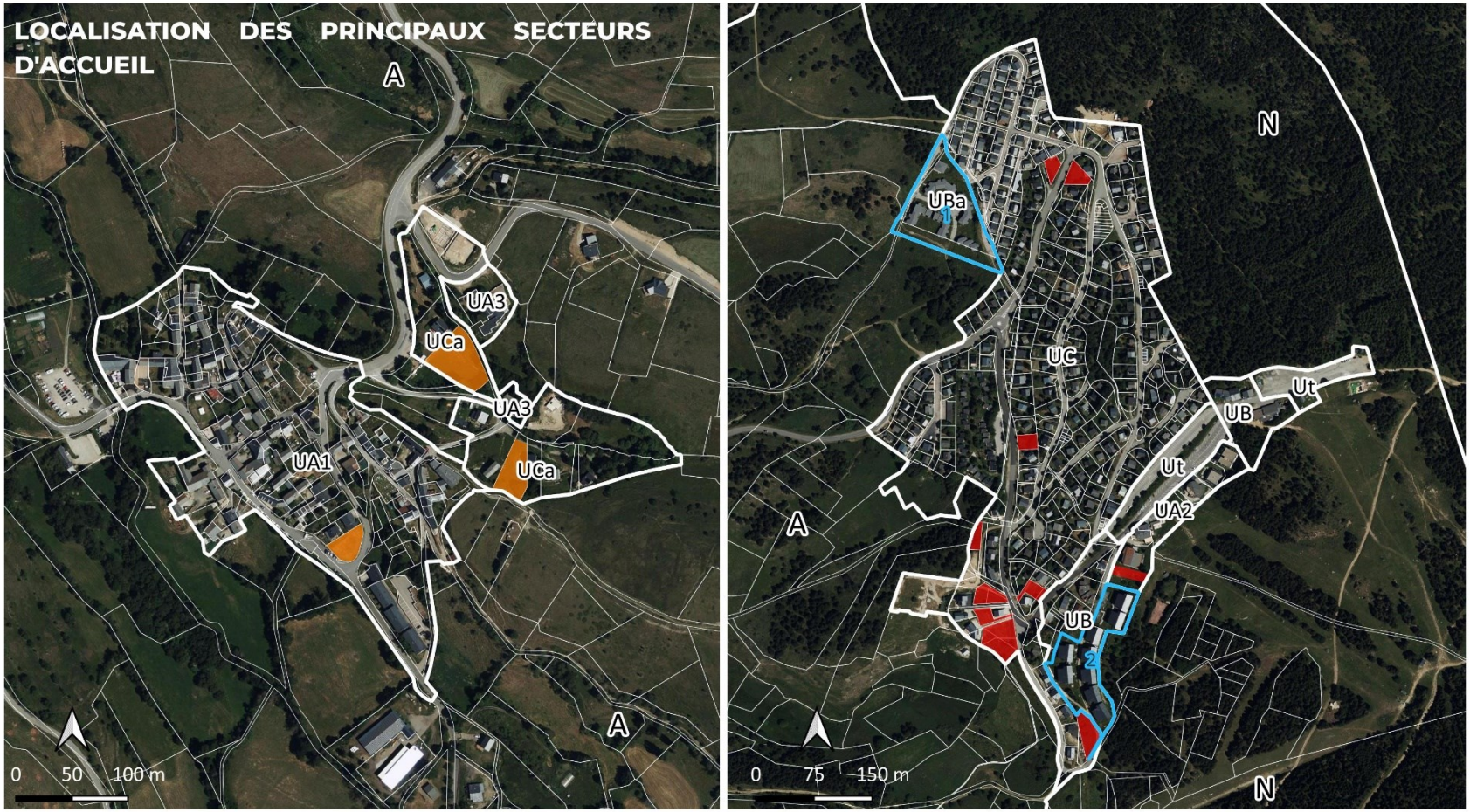
Enveloppe urbaine en 2025

Permis accordés en 2024-2025 dont les travaux ne sont pas commencés

Emplacement réservé n°5 : création d'un cimetière

Zones humides préservées par le projet (L.151-23)

TOTAL
Permis récemment accordés : 0,69 ha
Emplacements réservés : 0,30 ha



Zonage PLU

Dents creuses

Dents creuses (village) : 4 logements (0,34 ha)

Dents creuses (station) : 13 logements (0,79 ha)

Friches

1 - Démolition / reconstruction : résidences principales

2 - Réhabilitation à vocation touristique

Fond de plan : Ortho-express 2024

III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

1. ORGANISATION GÉNÉRALE

PIECE II - PADD
Projet d'Aménagement et de Développements Durables

PIECE III
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE IV.A
REGLEMENT ECRIT

PIECE IV.B
REGLEMENT GRAPHIQUE 1/2
REGLEMENT GRAPHIQUE 2/2

PIECE IV.C
ANNEXES AU REGLEMENT
Liste des emplacements réservés
Listes des éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23
Lexique

ARRÊT

2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment (**II.**), l'objectif majeur du PADD est de consolider un socle géographique garant d'une intégrité paysagère et agri-environnementale tout en optant pour un modèle de développement accroissant la valeur de ses secteurs d'activités. Pour ce faire, il marque la volonté des élus d'affirmer le rôle d'Eyne dans l'aménagement du territoire afin notamment :

- De conforter sa place dans l'aire de fonctionnement élargie des pôles territoriaux de Font Romeu, de Mont Louis et de Saillagouse ;
- D'affirmer un fonctionnement spécifique complémentaire de l'offre de ces polarités et support d'une logique de transition rurale (climatique, économique, culturelle et sociale) ;
- De participer à la mise en œuvre d'un projet collectif de station de montagne et au renforcement des activités touristiques porteuses en toutes saisons.

Quatre orientations générales permettent de décliner ces ambitions, le projet communal visant à :

- Placer avant tout la montagne comme espace d'exception patrimoniale capitalisant sur ses ressources paysagères, naturelles, agri-sylvicoles et bâties ;
- Valoriser un produit touristique spécifique s'appuyant sur la diversité géographique du site ;
- Conditionner l'évolution du cadre de vie à une dimension paysagère et esthétique ;
- Faire de la proximité le paramètre cadrant de la capacité d'accueil.

Chacune de ces orientations est déclinée dans les pièces règlementaires du PLU (Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les éléments justificatifs ci-après mettent en relation les conclusions du diagnostic qui ont conduit aux choix de la collectivité pour élaborer le PADD. Ils mettent également en évidence les outils réglementaires mobilisés pour atteindre ces objectifs, et notamment :

- 1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du PADD
- 2. Les dispositions édictées par le règlement en déclinaison des orientations du PADD

ARRÊT DE PROJET

3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment, la déclinaison réglementaire du projet prend corps autour :

- D'un règlement graphique (plan de zonage)
- D'un règlement écrit
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation

A noter que des annexes sont liées au règlement (liste des emplacements réservés, liste des éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, lexique). Elles seront évoquées de manière transversale ci-après, mais également dans la partie relative aux « DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES ».

Les pièces réglementaires sont opposables et permettent de connaître les règles applicables sur un terrain.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage (voir ci-après), l'appréhension de l'encadrement associé s'effectue de la manière suivante :

– lecture du chapitre correspondant à la zone dans le règlement écrit présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,

– lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné (les zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées sur le plan de zonage)

– lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques.

a. Mode d'emploi du règlement graphique

Le PLU et son plan de zonage couvrent l'intégralité du territoire communal et expriment avant tout un projet urbain conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

En cohérence avec les principes du PADD, la partie graphique du règlement du PLU (plan de zonage) découpe / divise le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- Les **zones urbaines** (U) qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).

- Les **zones agricoles** (A) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).

- Les **zones naturelles** (N) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :
    - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
    - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

ARRÊT DE PROJET

- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A noter qu'il n'a pas été défini de zone à urbaniser dans le PLU de la commune d'Eyne.

Des distinctions / nuances peuvent être faites au sein de chaque zone et des règles propres y sont affectées (*Cf. Règlement écrit qui définit les conditions d'occupation des sols*) conformément aux objectifs du PADD.

La délimitation[2] des zones du PLU de Eyne intègre la prise en compte notamment :

- de la répartition et des spécificités du bâti existant et des équipements (centre ancien, secteurs économiques, zones résidentielles,…),
- des documents d'ordre supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible,
- de l'analyse des structures du paysage,
- des résultats des études sur les enjeux environnementaux,
- des conditions de circulation, de topographie et d'accès aux différents réseaux,
- de la préservation des terres agricoles et naturelles.

Elle s'organise de la manière suivante :

ZONES		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
Zones urbaines	UA1	Centralité originelle – Eyne Village
	UA2	Centralité – Eyne Station
	UA3	Bâtiments patrimoniaux – Eyne Village
	UB	Immobilier de loisir sous forme de collectifs
	UBa	Secteur de friche à requalifier (Pyrénéal)
	UC	Zone de chalets – Eyne Station
	UCa	Habitat pavillonnaire – Eyne Village
	Ut	Secteur d'équipements – Eyne Station
Zones agricoles	A	Espaces agricoles
	A1	Espaces agricoles dégradés – La Gravière
Zones naturelles	N	Espaces naturels à vocation touristique incluant le domaine skiable
	N1	Espaces naturels identifiés en tant que réservoirs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale

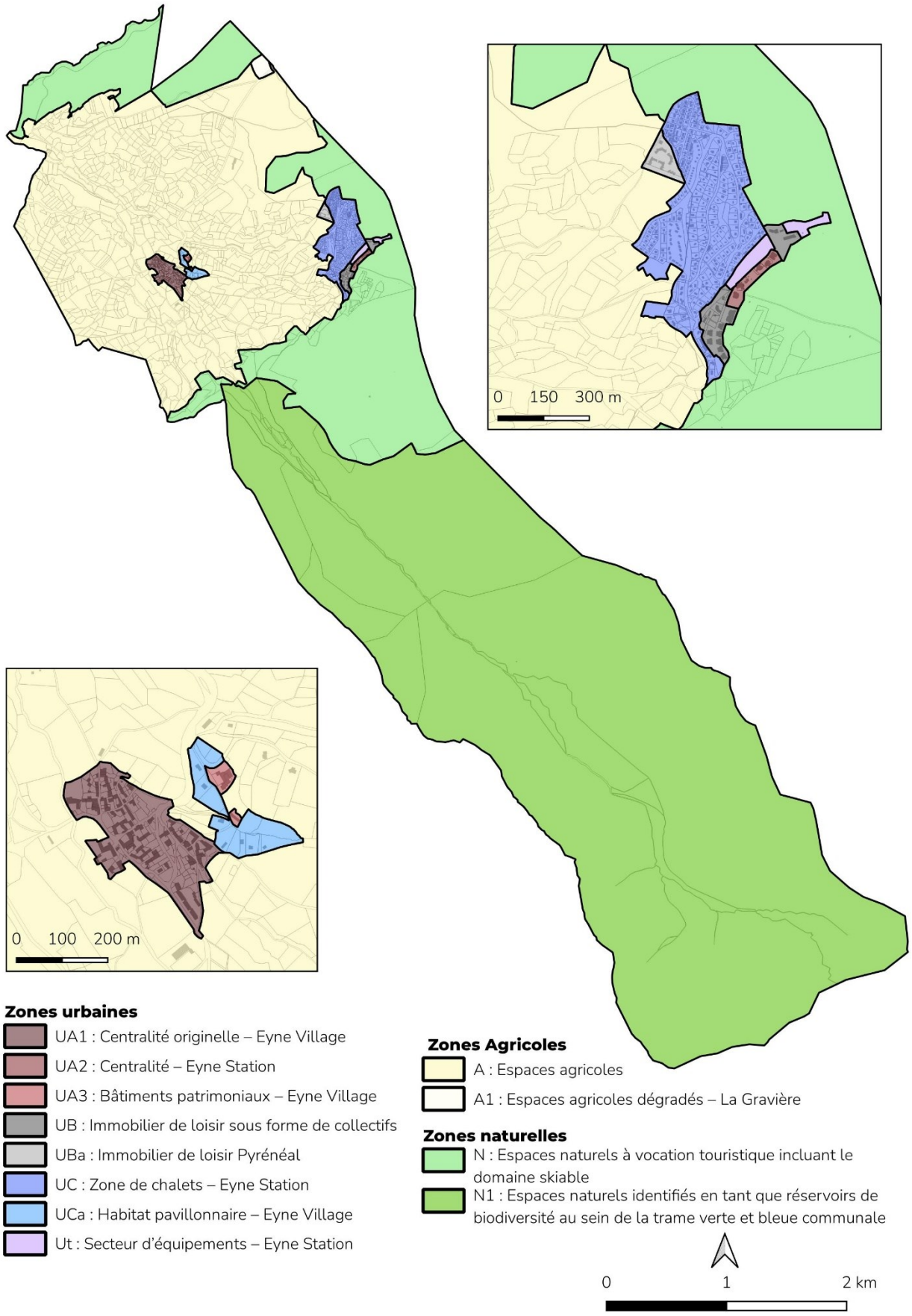
[2] *Un principe de délimitation à la parcelle a été posé. Des exceptions ont pu s'avérer nécessaires en fonction du contexte (risques, superficie des parcelles,…).*

ARRÊT DE PROJET

A ce découpage territorial (*Cf. Illustration page suivante*), différents outils réglementaires mis à disposition par le Code de l'urbanisme viennent se greffer (*Cf. 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES*). Ils permettent notamment :

- De protéger le patrimoine naturel ou bâti de la commune (éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...) ;
- D'accompagner l'évolution de l'existant (emplacements réservés, changements de destination,...) ;
- ...

ARRÊT DE PROJET


0 150 300 m
0 100 200 m
Zones urbaines
UA1 : Centralité originelle – Eyne Village
UA2 : Centralité – Eyne Station
UA3 : Bâtiments patrimoniaux – Eyne Village
UB : Immobilier de loisir sous forme de collectifs
UBa : Immobilier de loisir Pyrénéal
UC : Zone de chalets – Eyne Station
UCa : Habitat pavillonnaire – Eyne Village
Ut : Secteur d'équipements – Eyne Station
Zones Agricoles
A : Espaces agricoles
A1 : Espaces agricoles dégradés – La Gravière
Zones naturelles
N : Espaces naturels à vocation touristique incluant le domaine skiable
N1 : Espaces naturels identifiés en tant que réservoirs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale
0 1 2 km

b. Mode d'emploi du règlement écrit

Le règlement écrit (le règlement de chaque zone récapitule l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'occupation des sols) est rédigé conformément aux dispositions du nouveau Code de l'urbanisme.

Le contenu et la forme du règlement écrit intègrent les nouveaux enjeux de l'urbanisme : promouvoir une qualité urbaine et paysagère, favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale, construire la ville sur elle-même, favoriser une meilleure cohabitation des usages, se recentrer sur les enjeux locaux,…

Le règlement écrit de Eyne se structure de la façon suivante[3] :

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux :

- Tableau 1 / (Paragraphe 1) : Indication des destinations / sous destinations autorisées dans la zone ainsi que leurs conditions d'implantation lorsqu'elles existent et mixité sociale / fonctionnelle ;

- Tableau 2 / (Paragraphe 2) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » interdits ;

- Tableau 3 / (Paragraphe 3) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » ne se rapportant pas directement à une destination / sous destination et soumis à conditions d'implantation.

Ce chapitre permet :

- *De simplifier l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination en affichant les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans chaque zone ou sous-zone. Le PLU peut interdire et / ou soumettre l'utilisation du sol à des conditions particulières.*
- *D'accompagner la mixité fonctionnelle et sociale par une utilisation adaptée à la diversité des situations locales : centre-ancien, entrée de ville, diversité commerciale,…*

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre est détaillé en plusieurs paragraphes numérotés de 3 à 6 :

- Paragraphe 3 : « Volumétrie et implantations des constructions »

Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

[3] *Des schémas sont intégrés dans le corps du règlement écrit. Ils ont pour but d'illustrer et de faciliter la compréhension de la règle écrite.*

ARRÊT DE PROJET

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Emprise au sol ;
- Hauteur maximale des constructions.

Ce paragraphe permet d'adapter les objectifs de densité par zone, en variant les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur de construction.

Les règles d'implantation permettent la maîtrise de la forme urbaine et la préservation du cadre de vie.

- Paragraphe 4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Ce paragraphe réglemente les aspects extérieurs des constructions :

- Principes généraux
- Toitures
- Ouvertures/menuiserie
- Façades
- Clôture
- Eléments techniques
- Cas particuliers

Ce paragraphe permet d'assurer :

- *l'insertion de la construction dans ses abords ;*
- *la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ;*
- *la conservation et la mise en valeur du patrimoine.*

- Paragraphe 5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :

- Les espaces libres
- L'imperméabilisation des sols
- Les espaces publics
- Les éléments protégés (L151-19 et 23)
- Les abords canaux, fossés…
- La transition avec l'espace non urbanisé
- …

Ce paragraphe permet de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non bâtis et de les adapter à leur rôle environnemental et paysager.

Il permet aussi d'établir les règles de protection ou de mise en valeur du patrimoine naturel, de la biodiversité ou des continuités écologiques.

- Paragraphe 6 : « Stationnement »

Ce paragraphe indique les règles générales applicables en matière de stationnement et précise dans un tableau les normes attendues en fonction des destinations de constructions et des secteurs.

Ce paragraphe permet d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

ARRÊT DE PROJET

Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Dans une démarche de développement durable, des obligations peuvent être fixées pour les vélos et les poussettes afin d'en favoriser l'usage notamment pour les déplacements du quotidien.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- Paragraphe 7 : « Desserte par les voies publiques et privées »
Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.

- Paragraphe 8 : « Desserte par les réseaux »
Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie), ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

Ce chapitre permet de s'assurer que :
- les constructions nouvelles soient accessibles aux services d'incendie et de secours,
- le ramassage des déchets soit pris en compte,
- les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic,
- les cheminements piétons permettent la circulation des personnes en situation de handicap.

ARRÊT DE PROJET

c. Mode d'emploi des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le PADD.

Alors que les autorisations d'urbanisme entretiennent un rapport de conformité avec le règlement, elles sont soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP. Notons que les dispositions des OAP et celles du règlement sont complémentaires.

Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

Le PLU de Eyne ne comporte pas d'OAP sectorielle. Il intègre uniquement une OAP thématique relative aux « continuités écologiques », qui porte sur l'ensemble du territoire communal.

ARRÊT DE PROJET

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES ASSOCIEES

a. *Délimitation et encadrement des zones urbaines*

Les **zones urbaines** (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).

Deux secteurs se distinguent au sein des zones urbaines, ils sont repris dans les tableaux ci-après : le **secteur « village »** et le **secteur « station »**.

Secteur village			
ZONES URBAINES	*Nom de la zone*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones urbaines à dominante résidentielle	**UA1**	Centralité patrimoniale et historique du village intégrant quelques constructions plus récentes	La zone UA1 correspond aux parties bâties denses et agglomérées du village, dont le caractère architectural est affirmé. Elle peut être assimilée au noyau historique de l'urbanisation sur la commune (secteurs les plus anciens du cœur de village d'Eyne). Elle regroupe, de façon complémentaire, de l'habitat, des services, des équipements et des activités commerciales. Les emprises publiques sont étroites et les constructions sont implantées à l'alignement. La délimitation de la zone UA1 tend à permettre la préservation du patrimoine architectural et à faciliter l'installation de commerces de proximité, de services et d'équipements.
	UA3	Mas relativement isolés présentant un caractère patrimonial affirmé (architecture et histoire)	La zone UA3 intègre des bâtiments patrimoniaux non contigus à la centralité et implantés différemment. La délimitation de la zone UA3 tend à révéler les spécificités patrimoniales locales et à préserver le bâti traditionnel.

ARRÊT DE PROJET

Secteur village			
ZONES URBAINES	*Nom de la zone*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
	UCa	Extensions pavillonnaires récentes proches du noyau villageois	La zone UCa correspond aux extensions les plus récentes du village, réalisées principalement sous forme pavillonnaire. Son périmètre intègre les constructions existantes et desservies en termes de voirie et de réseaux mais aussi les autorisations d'urbanisme accordées par l'Etat sous le régime du RNU. La délimitation de la zone UA3 tend à accompagner un développement intégré à l'enveloppe urbaine constituée.

Cf. Illustration ci-après

ARRÊT DE PROJET

ZONES URBAINES
Village

UA1 : Centralité originelle – Eyne Village
UA3 : Bâtiments patrimoniaux – Eyne Village
UCa : Habitat pavillonnaire – Eyne Village

Secteur station			
ZONES URBAINES	*Nom de la zone*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones urbaines à dominante résidentielle et touristique	**UA2**	Centralité fonctionnelle de la station	La zone UA2 regroupe des constructions présentant une diversité de fonctions (habitat, activités commerciales et touristiques,...), lui conférant le statut de centralité de la station. La délimitation de la zone UA2, à l'interface entre parking et pied de piste, tend à accompagner une affirmation de cette mixité.
	UB	Immobilier de loisir sous forme de collectifs	Située en continuité Nord et Sud de la centralité de la station, la zone UB regroupe la friche touristique des Verts Sapins, ainsi que les constructions à dominante collective situées entre la rue des Lupins, la place de l'Europe et le début de l'avenue de Catalogne. La délimitation de la zone UB tend à permettre une réappropriation du potentiel de ce secteur en faveur de la dynamique résidentielle et touristique.
	UBa	Immobilier de loisir Pyrénéal	La zone UBa correspond au périmètre de la première tranche de l'UTN Pyrénéal, déjà bâtie (friche) et dont la démolition / reconstruction est actée. La délimitation de la zone UBa tend à générer l'accueil de nouveaux logements via une requalification adaptée.
	UC	Extensions pavillonnaires sous forme de chalets	La zone UC regroupe le bâti pavillonnaire existant sous forme de chalets sur la station. Deux excroissances font également partie de cette zone, des autorisations d'urbanisme ayant été accordées sous le régime du RNU. Les ouvertures de chantier sont prévues début 2026.

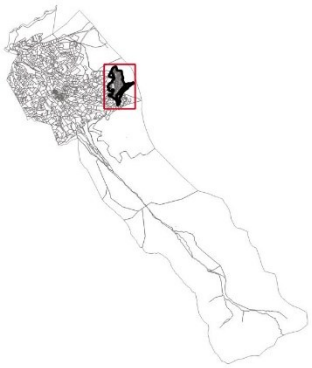
ARRÊT DE PROJET

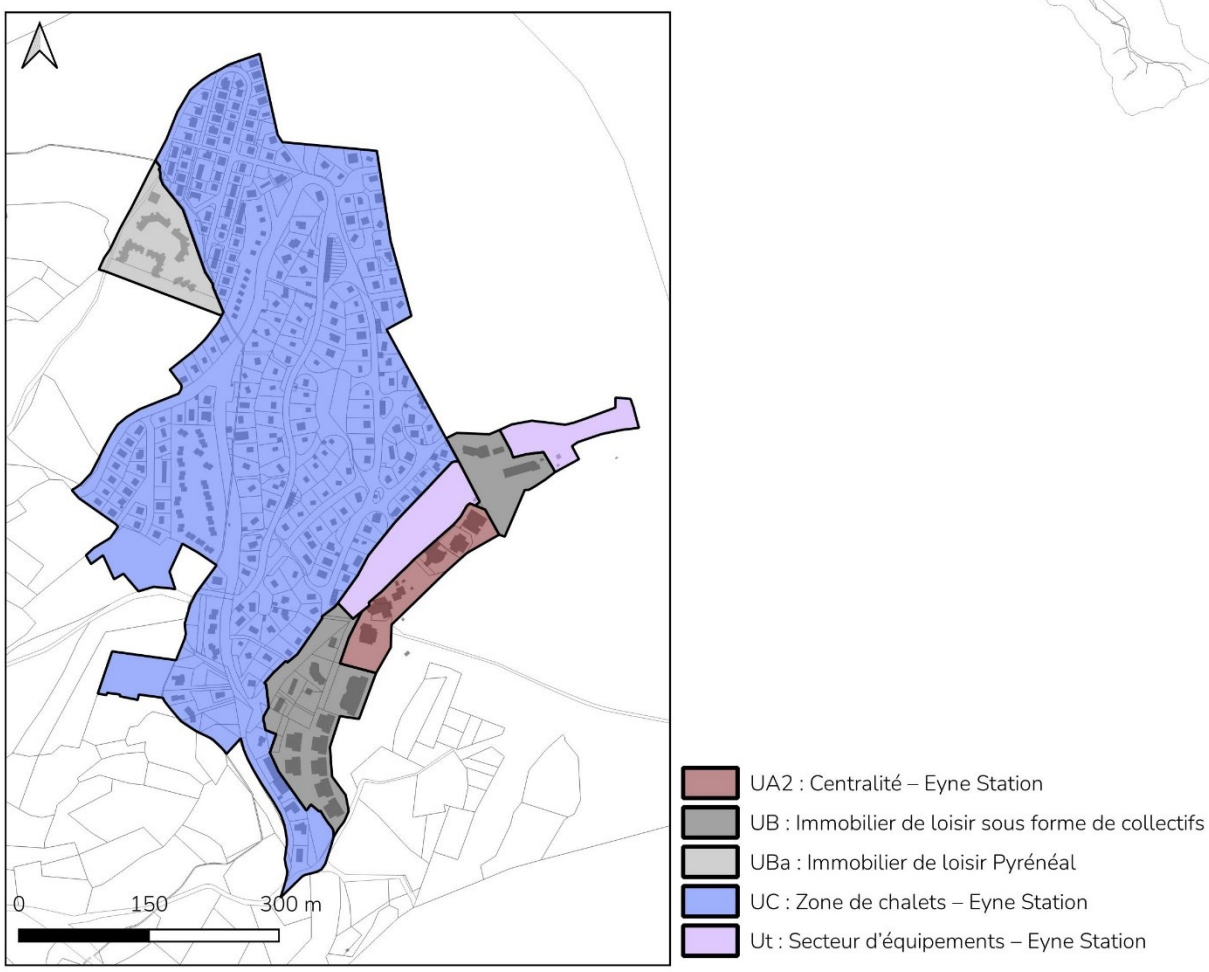
Secteur station			
ZONES URBAINES	*Nom de la zone*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
			La délimitation de la zone UC tend à accompagner et circonscrire le développement présentiel et touristique de la commune au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
Zones urbaines à vocation équipementielle	**Ut**	Aires de stationnement de la station	Située aux abords de la centralité de la station, la zone Ut correspond aux aires de stationnement existantes. La délimitation de la zone Ut tend à engager un renforcement équipementiel du secteur.

Cf. Illustration ci-après

ARRÊT DE PROJET

ZONES URBAINES
Station





b. Délimitation et encadrement des zones agricoles et naturelles

Les **zones agricoles** (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).

Les **zones naturelles** (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La **zone agricole** du PLU de Eyne est limitée au plateau agro-pastoral cerdan, au sein duquel se distinguent : les espaces agricoles classiques et les espaces agricoles dégradés.

ZONE AGRICOLE	*Nom de la zone*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zone agricole	**A**	Espaces agricoles classiques	La zone A correspond aux espaces agricoles. Ces derniers sont issus de l'analyse des usages et du registre parcellaire graphique 2023. Ils intègrent notamment les espaces agricoles stratégiques et les ensembles paysagers remarquables identifiés par le SCoT. A contrario, en sont exclus les espaces reconnus comme naturels et particulièrement les boisements significatifs situés au Nord du territoire. La délimitation de la zone A tend à permettre une préservation liée à la sensibilité des lieux, tout en accompagnant la dynamique agricole locale.
	A1	Espaces agricoles dégradés	La zone A1 correspond aux espaces agricoles dégradés associés au site de La Gravière. La délimitation de la zone A1 tend à

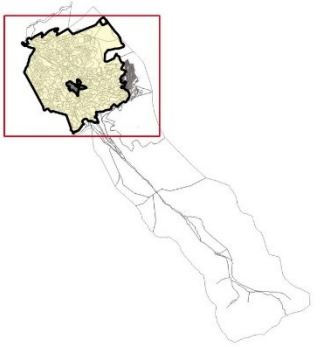
ARRÊT DE PROJET

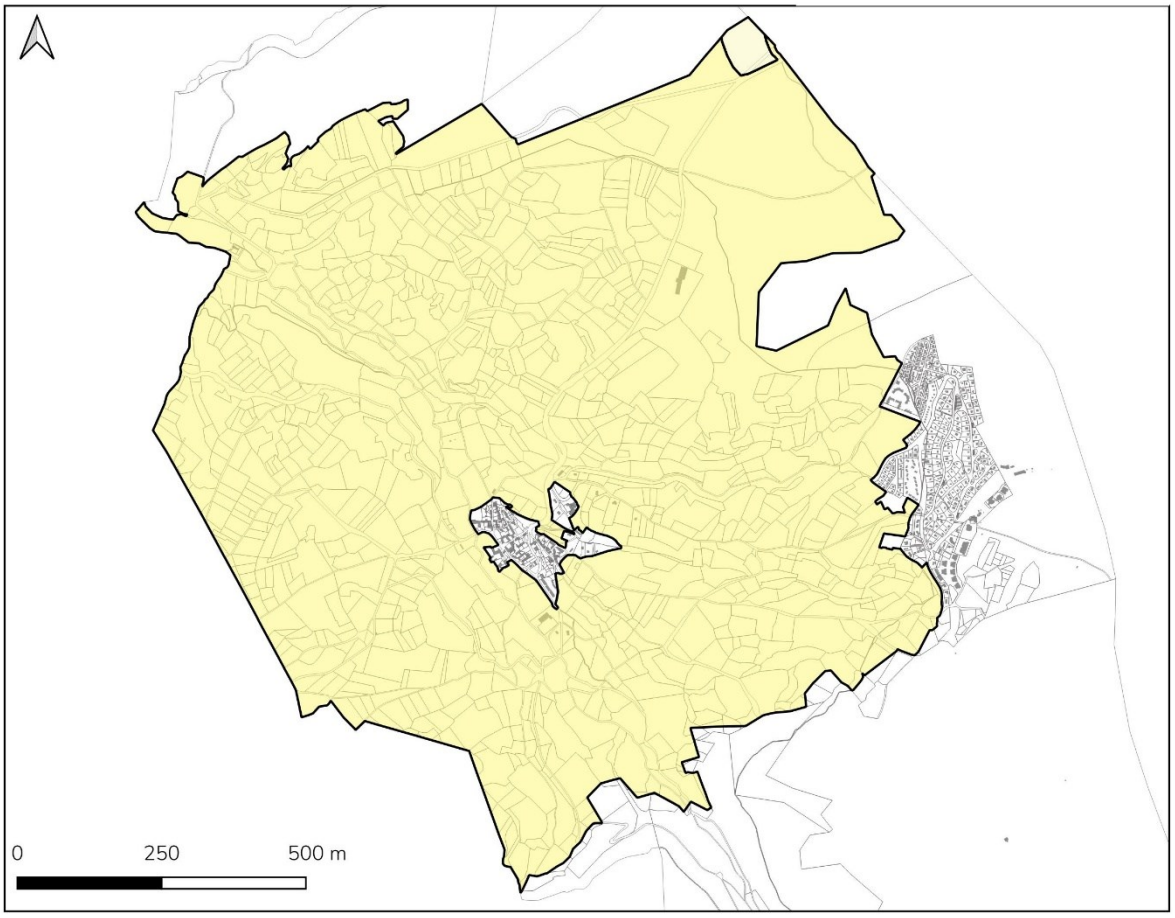
ZONE AGRICOLE	*Nom de la zone*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
			reconnaître les spécificités de ce secteur afin d'impulser sa requalification économique.

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT DE PROJET

ZONES AGRICOLES





A : Espaces agricoles

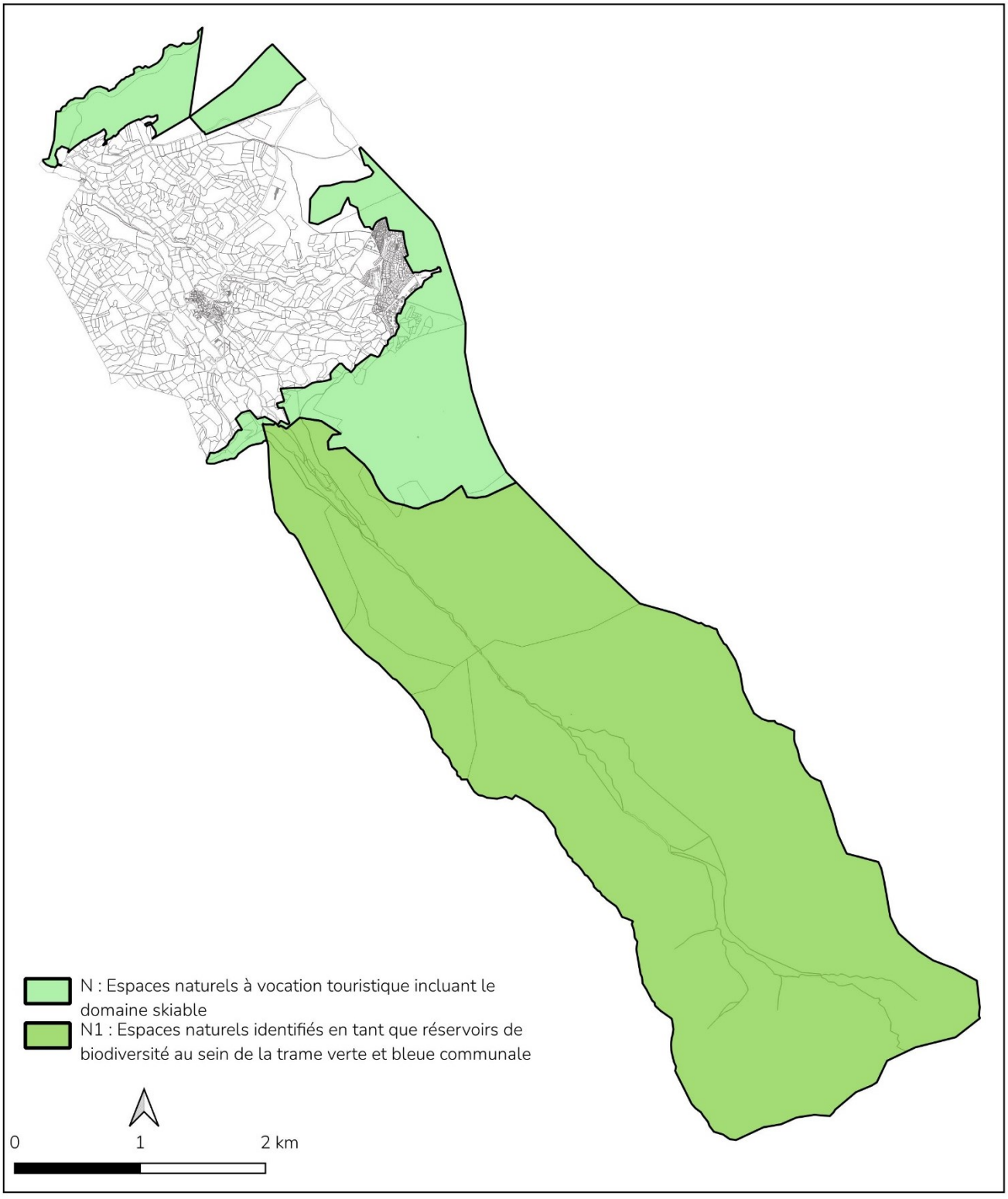
A1 : Espaces agricoles dégradés – La Gravière

La majorité du territoire communal est intégrée à la **zone naturelle** du PLU de Eyne, au sein de laquelle se distinguent : les espaces naturels à vocation touristique incluant le domaine skiable et les espaces naturels identifiés en tant que réservoirs de biodiversité (TVB communale).

ZONE NATURELLE	*Nom du secteur*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zone naturelle	**N**	Espaces naturels à vocation touristique	La zone N correspond aux espaces naturels à vocation touristique. Elle regroupe les espaces naturels supports d'une activité touristique comme le domaine skiable, mais également des boisements dont les forêts publiques (domaniale au Nord et communale). La délimitation de la zone N tend à lier sensibilité environnementale du territoire et activités touristiques.
	N1	Espaces naturels identifiés en tant que réservoirs de biodiversité (TVB communale)	La zone N1 correspond aux réservoirs de biodiversité identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue communale (réserve naturelle d'Eyne, ZNIEFF de type I Vallée d'Eyne et site NATURA 2000 Puigmal-Carança). Notons que la ZNIEFF de type II Haute Cerdagne n'est que partiellement intégrée à la zone N1 puisqu'elle couvre l'intégralité du territoire communal. La délimitation de la zone N1 tend à préserver la sensibilité environnementale du territoire en valorisant les composantes liées à la Réserve Naturelle.

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT DE PROJET


N : Espaces naturels à vocation touristique incluant le domaine skiable
N1 : Espaces naturels identifiés en tant que réservoirs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale
0
1
2 km

c. Synthèse chiffrée de la délimitation des zones

ZONES	SUPERFICIES EN HA	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
UA1	5,53	0,27
UA2	0,92	0,04
UA3	0,34	0,02
UB	2,45	0,12
UBa	1,12	0,05
UC	18,68	0,91
UCa	2,08	0,10
Ut	1,42	0,07
TOTAL ZONE URBAINE	**32,54 ha**	**1,58%**
1AU	0,00	0,00
TOTAL ZONE A URBANISER	**0,00 ha**	**0,00%**
A	505,80	24,60
A1	2,33	0,11
TOTAL ZONE AGRICOLE	**508,13 ha**	**24,71%**
N	294,88	14,34
N1	1220,59	59,36
TOTAL ZONE NATURELLE	**1515,47 ha**	**73,70%**
TOTAL COMMUNE	**2056,14 ha**	**100,00%**

ARRÊT DE PROJET

5. JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

a. Destinations autorisées par zones

Le tableau ci-dessous récapitule les destinations / sous-destinations de constructions autorisées par zone : en vert la destination est autorisée, en rouge elle est interdite. Lorsque l'implantation de la construction est soumise à condition, il est indiqué un « c » dans la case (ces conditions sont détaillées dans la partie III.5.c).

DESTINATIONS	Exploitation agricoles et forestières		Habitation		Commerce et activité de service							Equipements d'intérêt collectif et services publics							Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire				
SOUS DESTINATIONS	Ex. agricole	Ex forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de services ou s' effectue l' accueil d' une clientèle	Cinéma	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Locaux et bureaux	Locaux techniques et industriels	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacles	Equipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d' exposition	Cuisine vente en ligne
UA1 Centralité village	c		c		c			c												c			
UA2 Centralité station			c		c			c												c			
UA3 Bâti patrimonial village			c																				
UB Immobilier loisir collectif station			c		c			c															
UBa Immobilier loisir collectif Pyrénéal			c		c			c															
UC Chalets individuels station			c																				
UCa Individuel village			c																				
Ut Parking station																							
A Espaces agricoles	c	c											c			c		c					
A1 Espaces agricoles dégradés - La gravière	c	c											c			c		c					
N Espaces naturels (dont domaine skiable)	c	c											c			c		c					
N1 Espaces naturels – Réservoirs de biodiversité (TVB)	c	c																c					

b. Interdictions de certaines constructions ou de certains usages

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des constructions ou usages interdits en fonction des zones. Les éléments réglementaires sont rappelés ainsi que le principe justifiant la règle au regard du PADD.

Elément réglementaire	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
		UA	UB	UC	Ut	A	N
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ci-après.	Il s'agit d'expliciter le fonctionnement des différents tableaux du Chapitre 1.	X	X	X	X	X	X
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.	Cette règle donne notamment corps aux ambitions : - d'intégration paysagère des constructions ; - de prévention des conflits d'usages ; - de limitation de l'exposition aux risques et nuisances en constituant un garde-fou global complétant les règles spécifiques en matière de gabarit ou d'aspect architectural. Elle explicite également l'encadrement des constructions/usages des sols autorisés afin qu'il y ait le moins d'ambiguïté possible lors de l'application de la règle.	X	X	X	X	X	X
Les abris pour animaux.	Ces interdictions donnent corps aux ambitions : - d'intégration paysagère des constructions et installations ; - de prévention des conflits d'usages ; - de limitation de l'exposition aux risques et nuisances en constituant un garde-fou global complétant les règles spécifiques d'aspect architectural et de gestion des espaces non bâtis.	UA2	UB	X			
Les habitations légères de loisir (HLL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le		X	X	X	X	X	X

ARRÊT DE PROJET

Elément réglementaire	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
		UA	UB	UC	Ut	A	N
terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.							
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.		X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		X	X	X	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières.		X	X	X	X	X	X
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie), sauf si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.		X	X	X	X	X	X
Les antennes relais de téléphonie mobile.		X					
Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone mais situées dans un rayon de 100.00 mètres autour des ouvrages de la station d'épuration.						X	

ARRÊT DE PROJET

Le règlement rappelle par ailleurs de manière transversale dans toutes les zones, que « tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental),

d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66 ».

c. Conditions d'implantation/de réalisation de certaines constructions ou de certains usages des sols

Le tableau ci-après indique les éventuelles conditions d'implantation s'appliquant à certaines destinations de constructions ou à certains usages dans chaque zone ou secteur. Il explicite également les principes justificatifs de ces conditions au regard du PADD.

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Les activités agricoles doivent uniquement correspondre aux activités de transformation des produits agricoles et ne pas présenter de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (sonore, olfactive, pollution,...).	Eu égard à la sensibilité des milieux et à la nécessité de préserver les milieux agricoles, les exploitations sont autorisées sous conditions dans les zones A et N. En revanche, au sein des zones urbaines, il est exigé des exploitations qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour la destination habitation notamment. L'objectif étant de prévenir les conflits d'usages tout en accompagnant une certaine mixité d'usages.	UA1					
	Une exploitation agricole et forestière est autorisée sous réserves : - D'être justifiée dans son utilité et son dimensionnement - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,						A A1	N N1

ARRÊT DE PROJET

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
	ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au secteur pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité - D'être implantée à proximité immédiate des routes et/ou des constructions existantes - De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation							
HABITATION	Les constructions annexes au logement sont soumises à des prescriptions spécifiques.	En raison de leur potentiel impact sur le paysage et les formes urbaines (orientation n°2 du PADD : affirmation des portes d'entrées naturelles du site), les constructions annexes sont cadrées en termes de gabarit et d'aspect.	UA1 UA2 UA3	UB UBa	UC UCa			
	Les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement comprendre plusieurs unités de logements.	Cette règle vise à conforter la « centralité urbaine » de la station d'Eyne, en relation directe avec le front de neige, en	UA2					

ARRÊT DE PD

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
		concourant à la densification du secteur.						
	Tout programme créant plus de 5 logements doit présenter a minima 15% de logements locatifs sociaux, ou à défaut 30% de logements à destination des habitants permanents (logements de type semi collectif ou intermédiaire, maisons groupées, logements aidés et logement saisonnier, logements abordables, logements adaptés à des publics spécifiques de type sénior, PMR…).	En déclinaison des orientations posées dans le PADD, il s'agit de permettre la production de logements permanents sur le territoire communal, et d'accompagner une diversification des typologies de logements passant notamment par le développement d'une offre locative et le rapprochement entre offre et demande / besoins.	UA1 UA2 UA3	UB UBa	UC UCa			
	Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale.	Afin de répondre à l'objectif de production de résidences principales posé par le SCoT, la commune a identifié un espace dédié à la production de celles-ci.		UBa				
	Chaque bâtiment ne devra pas présenter plus de 4 unités de logements.	S'agissant d'un secteur en réinvestissement pour un usage exclusif en résidences principales, en retrait du Front de neige, les « grands » collectifs sont exclus : mise en relation de		UBa				

ARRÊT DE PROJET

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
		la typologie du bâti avec la demande, greffe directe avec l'habitat individuel de la zone UB,... De plus, s'agissant d'un secteur en marge de l'urbanisation, sa situation le rend visible dans le grand paysage, l'intégration paysagère du bâti est dès lors essentielle.						
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Les activités artisanales ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne doivent pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (sonore, olfactive, pollution,...).	S'agissant d'une commune « touristique » qui vise à rester attractive, la question des nuisances y est prégnante : certaines destinations doivent en garantir l'absence pour se développer dans les zones urbaines mixtes. Il s'agit de prévenir d'éventuels conflits d'usages et de garantir la quiétude des lieux.	UA1 UA2	UB UBa				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Les constructions et aménagements liés autorisés doivent être compatibles avec la sensibilité et l'intérêt écologique des milieux. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec	En lien avec l'orientation n°1 du PADD, une commune « préservée », il s'agit d'intégrer pleinement la sensibilité (environnementale, paysagère,...) des lieux, tout en conservant le potentiel leur potentiel agricole, pastoral ou forestier.					A A1	N

ARRÊT DE PROJET

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
	l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.							
	Seuls les équipements nécessaires au maintien et à la gestion de la trame verte et bleue sont autorisés.	Eu égard aux spécificités de la zone N1 correspondant aux espaces naturels identifiés en tant que réservoirs de biodiversité au sein de la TVB communale, seuls les équipements en lien avec cette dernière y sont autorisés. Cela répond directement à l'orientation de préservation posée dans le PADD.						N1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Les entrepôts ne doivent pas présenter de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution…).	S'agissant d'une commune « touristique » qui vise à rester attractive, la question des nuisances y est prégnante : certaines pratiques / activités doivent en garantir l'absence pour se développer dans les zones urbaines mixtes. Il s'agit de prévenir d'éventuels conflits d'usages et de garantir la quiétude des lieux.	UA1 UA2					

ARRÊT DE PR

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
Affouillements et exhaussements de sol	Conditionnement à des critères d'intégration paysagère et pour certains aménagements / constructions uniquement	Compte tenu de la topographie de la commune et de sa sensibilité paysagère et patrimoniale, les affouillements/exhaussements sont cadrés et autorisés uniquement pour certains constructions / usages.	UA1 UA2 UA3	UB UBa	UC UCa	Ut	A A1	N N1
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	Conditionnement à une recherche de cohérence fonctionnelle avec la zone, de compatibilité avec la proximité d'habitations, de dispositions pour limiter les nuisances/risques	Les ICPE sont cadrées pour limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances conformément aux orientations du PADD en matière de préservation du patrimoine agri naturel.	UA1 UA2 UA3	UB UBa	UC UCa	Ut	A A1	N N1
Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Conditionnement à une compatibilité en termes de gabarit et d'aspect avec le voisinage et sans augmentation de risques/nuisances.	Les extensions des constructions existantes sont cadrées afin d'assurer une certaine harmonie urbaine et paysagère, de limiter les conflits d'usages et les risques / nuisances.	UA1 UA2 UA3	UB	UC UCa	Ut		
	Extensions des habitations existantes sous conditions de surface, de réalisation, d'aspect et de compatibilité avec activité agricole et la qualité des	Les extensions des habitations existantes sont cadrées afin de respecter la vocation et les caractéristiques des zones.					A A1	

ARRÊT DE PROJET

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
	paysages.							
Constructions annexes	Conditionnement à une cohérence en termes de gabarit et d'aspect avec la construction principale.	En raison de leur potentiel impact sur le paysage et les formes urbaines (orientation n°2 du PADD : affirmation des portes d'entrées naturelles du site), les constructions annexes sont cadrées en termes de gabarit et d'aspect.	UA1 UA2 UA3	UB	UC UCa			
	Conditionnement à un nombre, à une cohérence en termes de gabarit et d'aspect avec la construction principale. Etant précisé qu'une annexe ne peut pas servir d'habitation.	Les annexes aux habitations existantes sont cadrées afin de respecter la vocation et les caractéristiques des zones.					A A1	
Antennes-relais de téléphonie mobile	Implantation conditionnée à une analyse paysagère fine garantissant leur intégration dans le grand paysage.	En raison de leur potentiel impact sur le paysage et le patrimoine, l'implantation des antennes est cadrée (orientation n°2 du PADD : affirmation des portes d'entrées naturelles du site).					A A1	N N1
Dépôts de matériaux professionnels	Conditionnement au fait qu'ils soient liés à des activités professionnelles régulièrement autorisées et qu'ils soient	En raison de la sensibilité paysagère du territoire et afin de permettre la continuité d'activités existantes, les dépôts		UB UBa				

ARRÊT DE PROJET

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
	invisibles depuis l'espace public.	de matériaux sont cadrés en UB (orientation 3 : une commune « paysagée »).						
Abris pour animaux	Conditionnement au respect des dispositions de l'article R1334-31 du Code de la santé publique en matière de nuisances sonores.	Cette prescription vise à limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.	UA1 UA3	UBa	UC UCa			
Les dispositifs photovoltaïques	Possibles en toiture et s'ils suivent la pente du toit.	L'encadrement du photovoltaïque sur le territoire communal constitue une déclinaison directe du PADD qui prévoit que « les espaces susceptibles d'accueillir des installations mobilisant les énergies renouvelables seront prioritairement les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés ».	UA1 UA2 UA3	UB UBa	UC UCa	Ut	A A1	N N1
	Possibles s'il s'agit d'ombrières sur des espaces déjà artificialisés de type parking.				UC	Ut		
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Conditionnement au fait qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des	Il s'agit de lier préservation du potentiel de la dynamique agricole, pastorale ou forestière, et respect de la sensibilité des lieux.					A A1	

ARRÊT DE PROJET

Destination ou usage des sols concerné	Conditions d'implantation	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application					
			UA	UB	UC	Ut	A	N
	paysages.							

d. Gabarits des constructions

Le tableau ci-après synthétise les principes réglementaires généraux cadrant le gabarit des constructions en fonctions des zones et secteurs. Il prévoit également les secteurs où des dispositions particulières s'appliquent aux constructions existantes, à certaines destinations, aux opérations d'ensemble ou encore aux constructions de faible emprise.

		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	UA1	Alignement	En limite séparative dans bande de 10m Ou en retrait mini 3m et H/2 Limite arrière : uniquement en retrait mini 3.00m et H/2	Accolement	/	Max +/- 1 niveau par rapport aux bâtis voisins
	UA2	Qualification espace public et milieu naturel	En limite séparative Ou en retrait mini 3m et H/2	Non réglementé	/	Entre 12.50m (R+2) et 15,50m (R+3 avec combles)
	UA3	Mini 3.00m	En limite séparative Ou en retrait mini 3m et H/2	Non réglementé	/	Max 9.50m (R+1 avec combles)

ARRÊT DE PROJET

		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X			X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X			X
	Constructions faible emprise	X	X	X		X
Zones / Secteurs	**UB**	Mini 5.00m ou ordonnancement de fait	En limite ou en retrait mini 3.00m et H/2 Limite arrière : uniquement en retrait mini 3.00m et H/2	Mini 8.00m	/	Max 4.50m (R+4 avec combles) + recherche de transition de hauteur entre les constructions voisines
	UBa	Mini 5.00m ou ordonnancement de fait	En limite ou en retrait de H/2 mini 3.00m Limite arrière : uniquement H/2 mini 3.00m	Mini 8.00m	/	Max 10.00m (R+2 avec combles)
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Opération d'ensemble	X	X	X		

ARRÊT DE PRO

		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
	Constructions faible emprise	X	X	X		X
Zones / Secteurs	UC	Mini 3.00m ou ordonnancement de fait	En limite ou en retrait mini 3.00m et H/2 Limite arrière : uniquement en retrait mini 3.00m et H/2	Mini 6.00m	/	Max 8.50m (R+1 avec combles) + recherche de transition de hauteur entre les constructions voisines
	UCa	Mini 3.00m ou ordonnancement de fait	En limite ou en retrait mini 3.00m et H/2 Limite arrière : uniquement en retrait mini 3.00m et H/2	Mini 6.00m	/	Max 8.50m (R+1 avec combles) + recherche de transition de hauteur entre les constructions voisines
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Opération d'ensemble	X	X			
	Constructions faible emprise	X	X	X		X

ARRÊT DE PROJET

		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	Ut	Implantation en fonction du site	Implantation en fonction du site	Implantation en fonction du site	/	Max 8.50m (R+1)
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
Zones / Secteurs	A	Mini 8.00m Mini 25.00m le long des RD	Mini 3.00m et H/2	Proximité immédiate	/	Max 9.50m (R+1 avec combles)
	A1	Mini 8.00m Mini 25.00m le long des RD	Mini 3.00m et H/2	Proximité immédiate	/	Max 9.50m (R+1 avec combles)
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Cours d'eau	X	X			
	Constructions faible emprise					X
	Constructions techniques agricoles					X

PRÊT DE PROJET

		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	N	Mini 8.00m Mini 25.00m pour les RD	H/2 mini 5.00m	Proximité immédiate	/	9.50m (R+1 avec combles) max
	N1	Mini 8.00m Mini 25.00m pour les RD	Mini 5.00m et H/2	Proximité immédiate	/	Max 9.50m (R+1 avec combles)
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Cours d'eau	X	X			
	Constructions faible emprise					
	Constructions techniques agricoles					X

Les règles de gabarit ont été définies secteur par secteur en fonction des formes urbaines existantes et du souci de la commune d'intégrer paysagèrement les nouvelles constructions.

Deux règles générales complètent les règles de gabarit métriques :

- Le respect des ordonnancements de fait existants pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- La possibilité de déroger aux prospects pour rendre possible la rénovation énergétique des constructions existantes.

De manière globale, des souplesses / adaptations peuvent être admises concernant les règles de gabarit et d'implantation pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,… ;

ARRÊT DE PROJET

- Les constructions agricoles techniques au regard de leur spécificités ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre l'expression de parti d'aménagement favorisant l'intégration paysagère ou encore la bonne orientation des constructions ;
- Les cours d'eau, canaux et fossés afin de préserver la trame bleue et de protéger la population des risques ;
- Les constructions de faible emprise afin de mieux les intégrer au site ;
- Certains bâtiments existants non conformes aux règles générales dès lors que les travaux envisagés :
    - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales,
    - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de bâtiment,
    - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité publique).

e. *Aspects architecturaux*

Le tableau ci-après synthétise l'encadrement réglementaire de l'aspect extérieur des constructions. Il fait également apparaître les cas particuliers pour certaines destinations de constructions, pour les constructions de faibles emprises, pour le bâti protégé au titre du L151-19, pour permettre l'adaptation au changement climatique ou pour rendre possible un parti pris architectural spécifique.

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UA1 UA2	Pente entre 40 et 50% + arrêts de neige Toit terrasse interdit	Enduits/badigeons ou pierres Bois : max 20% en UA1 et UA3, max 50% en UA2	Formes géométriques simples Proportions carrées interdites	Max 1,30m sur voie Max 1,80m sur limite séparative Précisions : aspect, soutènements, enduits,	X	X	X	X (UA1)	

ARRÊTÉ DE PROJET

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UA3	Lauze naturelle ou ardoise (adaptation si impossibilité technique)	Autres matériaux possibles sur portions réduites Couleur selon nuancier	en UA1 et UA3 Préservation des ouvertures patrimoniales 1 seule couleur et selon nuancier Encadrement des volets	éléments techniques…					

ARRÊT DE PROJET

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UB UBa	Pente entre 40 et 50% + arrêts de neige Toit terrasse interdit sauf sur garages Lauze naturelle ou ardoise (adaptation si impossibilité technique)	Longueur des façades : Max 20.00m Enduits/badigeons Pierre autorisée en soubassement : max 50% des matériaux apparents en façade) Bois : max 50% des matériaux apparents en façade Autres matériaux possibles sur portions réduites Couleur selon nuancier	Formes géométriques simples Proportions carrées interdites en UB Préservation des ouvertures patrimoniales 1 seule couleur et selon nuancier Encadrement des volets	Max 1,30m sur voie Max 1,80m sur limite séparative Précisions : aspect, soutènements, enduits, éléments techniques…	X	X	X		
UC	Pente entre 40 et 50% + arrêts de neige	Longueur des façades : Max 20.00m Enduits/badigeons	Formes géométriques simples	Max 1,30m sur voie Max 1,80m sur limite séparative	X	X	X		

ARRÊT DE PROJET

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UCa	Toit terrasse interdit sauf sur garages Lauze naturelle ou ardoise (adaptation si impossibilité technique) Bac acier gris ardoise autorisé pour les constructions de faible emprise	Pierre autorisée en soubassement : max 50% des matériaux apparents en façade Bois : max 60% des matériaux apparents en façade Autres matériaux possibles sur portions réduites Couleur selon nuancier	Préservation des ouvertures patrimoniales 1 seule couleur et selon nuancier Encadrement des volets	Précisions : aspect, soutènements, enduits, éléments techniques…					

ARRÊT DE PROJET

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
Ut	Pente entre 40 et 50% + arrêts de neige Toit terrasse interdit Lauze naturelle ou ardoise (adaptation si impossibilité technique)	Enduits Pierre autorisée en soubassement : max 50% des matériaux apparents en façade Bois : max 50% des matériaux apparents en façade Autres matériaux possibles sur portions réduites Couleur selon nuancier	Formes géométriques simples Préservation des ouvertures patrimoniales 1 seule couleur et selon nuancier Encadrement des volets	Max 1,30m sur voie Max 1,80m sur limite séparative Précisions : aspect, soutènements, enduits, éléments techniques…	X	X	X		

ARRÊT DE PROJ

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
A A1	Pente entre 40 et 50% + arrêts de neige Toit terrasse interdit sauf sur garages Lauze naturelle ou ardoise (adaptation si impossibilité technique)	Longueur des façades : Max 25.00m (sauf exception) Enduits / Béton / Bardages métalliques ou composites Pierre autorisée en soubassement : max 50% des matériaux apparents en façade Bois : max 50% des matériaux apparents en façade Autres matériaux possibles sur portions réduites Couleur selon nuancier	Formes géométriques simples Préservation des ouvertures patrimoniales 1 seule couleur et selon nuancier Encadrement des volets	Max 1,00m sur voie Max 1,00m sur limite séparative Précisions : aspect, soutènements, enduits, éléments techniques…	X	X		X (A)	X

ARRÊT DE PROJ

ZONES SECTEURS	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19 du CU*	*Constructions / installations techniques agricoles*
N N1	Pente entre 40 et 50% + arrêts de neige Toit terrasse interdit sauf sur garages Lauze naturelle ou ardoise (adaptation si impossibilité technique)	Longueur des façades : Max 20.00m (sauf exception) Enduits / Béton / Bardages métalliques ou composites Pierre autorisée en soubassement : max 50% des matériaux apparents en façade Bois : max 50% des matériaux apparents en façade Autres matériaux possibles sur portions réduites Couleur selon nuancier	Formes géométriques simples Préservation des ouvertures patrimoniales 1 seule couleur et selon nuancier Encadrement des volets	Max 1,00m sur voie Max 1,00m sur limite séparative Précisions : aspect, soutènements, enduits, éléments techniques…	X	X		X (N)	X

ARRÊT DE PROJ

D'une manière générale, l'encadrement de l'aspect extérieur des constructions tend à respecter la typicité des constructions tout en ouvrant la possibilité sur certains secteurs à la réalisation de constructions plus en accord avec les attentes actuelles. Ainsi les espaces de centralité, leurs abords et le bâti patrimonial sont davantage contraints du point de vue des matériaux et des formes de toiture. Sur l'ensemble des secteurs, il est par ailleurs recherché une simplicité de formes et de volumes.

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage tout en répondant aux enjeux modernes, le règlement encadre notamment :

- La production d'énergie en toiture ;
- La position et le traitement des éléments techniques tels que les cheminées, les antennes, les réseaux… ;
- La gestion des clôtures en recherchant un équilibre entre harmonie de l'interface public/privé, gestion de la topographie et de l'intimité de chaque parcelle ;
- …

L'obligation de respect du Code de l'environnement et de la charte signalétique du PNR est également rappelée pour les enseignes.

f. Gestion des espaces non bâtis

Les règles mises en œuvre dans ce paragraphe permettent de donner corps à l'orientation du PADD ciblant la valorisation du potentiel « durabilité et résilience » de la commune. Il s'agit au travers de ces règles de protéger le patrimoine bâti et le patrimoine naturel, mais aussi le fonctionnement écologique du territoire identifié notamment par les trames vertes et bleues d'échelle communale et supra communale. Les règles définissent :

- Les conditions de protection tout en veillant à permettre certaines interventions notamment pour l'entretien, la sécurité ou certains types d'usage ;
- Les objectifs de prise en compte de la nature et du cycle de l'eau au sein des aménagements.

	UA	UB	UC	Ut	A	N
Gestion des espaces libres ou non bâtis / Espaces publics	X	X	X	X		
Imperméabilisation des sols / S mini pleine terre	X	X	X	X		
Imperméabilisation des sols / objectif de minoration et gestion des pollutions	X	X	X	X	X	X

ARRÊT DE PROJET

Protection des cours d'eau et des canaux	X		X		X	X
L.151-19 / protection du patrimoine bâti ou paysager	X				X	X
L151-23 / protection du patrimoine écologique		X	X		X	X
Protection des murets, affleurements rocheux, végétation					X	X

g. Stationnement

Le règlement écrit d'Eyne pose un certain nombre de principes en matière de stationnement. Ils sont regroupés au sein des « **règles générales** » de chaque zone.

Certains sont **communs** :

- **A toutes les zones urbaines et à urbaniser** (*Objectifs : répondre à la forte motorisation des ménages, gérer la place de la voiture dans l'espace public, améliorer l'accessibilité de la commune notamment en centralité, mettre en adéquation offre et demande notamment en relation avec les secteurs captifs,...*) :
    - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
        - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,
        - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
    - Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
    - Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
    - La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si la place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
    - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
    - Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,50m minimum par place.

ARRÊT DE PROJET

- Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination.
- Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

  Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
- Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
- Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
- Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

- Aux **zones agri-naturelles** (*Objectif : répondre aux besoins tout en intégrant le caractère sensible des espaces concernés)*
  - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
  - Quels que soient la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptées seront recherchées. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non.
  - Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables, sobres et durables.

Dans les zones urbaines, ces règles communes sont complétées par des dispositions quantitatives par destination de construction autorisée dans la zone. Les règles sont assouplies dans les espaces de centralité pour favoriser d'autres modes de déplacement.

ARRÊT DE PROJET

h. Encadrement des voies et réseaux

#7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les dispositions suivantes sont prévues :

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
- Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
- Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours, de ramassage des déchets et de déneigement.

Cet encadrement commun tend à assurer une accessibilité optimale pour tous : accès sur rue ou via fond voisin, accès adaptés à la nature et à l'importance des opérations, accès pour tous les types d'utilisateurs (piétons, cycles, PMR,...), accès facilitant le ramassage des ordures, le déneigement et les connexions au réseau viaire existant.

Les accès doivent également respecter certains principes nécessaires à la sécurité des biens et des personnes notamment en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARRÊT DE PROJET

#8 – Desserte par les réseaux

Les dispositions suivantes tendent à assurer un maillage et un fonctionnement territorial efficaces, garantissant une certaine qualité de vie et un niveau satisfaisant de confort, de sécurité,… et prévenant d'éventuelles nuisances, pollutions, risques,… Une approche commune est privilégiée au détriment de démarches individuelles.

Toutes les constructions en zones urbaines doivent :

- Être raccordées au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
- Evacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
  L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Dans les zones agricoles et naturelles :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes aux réglementations sanitaires en vigueur. Les constructions ou installations doivent également respecter le schéma de distribution d'eau potable.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il se situe à proximité du terrain en respectant ses caractéristiques.
  L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Ainsi, l'ensemble de ces dispositions témoigne bien de l'existence d'un principe général qui est celui du raccordement aux réseaux collectifs. Des exceptions sont tolérées au cas par cas mais toujours dans le respect de la qualité du milieu naturel.

Concernant les **eaux pluviales**, le règlement écrit prévoit que :

Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec…) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC… Dans cet objectif, chaque unité foncière doit prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m3.

ARRÊT DE PROJET

Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial.

Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées, notamment :
- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration
- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique…)
- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)
- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs

Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.

Par ailleurs, le raccordement du réseau pluvial au réseau eaux usées ou aux canaux est strictement interdit.

Sont également encadrés dans les zones urbaines et agri-naturelles :

- L'électricité et les communications électroniques
  Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,…) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.
  Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.

- La collecte des déchets
  Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.
  Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.

ARRÊT DE PROJET

- **Les réseaux d'incendie**
  Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

ARRÊT DE PROJET

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES

Les éléments suivants figurent sur le plan de zonage.

a. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants.

Il existe divers types d'emplacements (article L.151-41 du CU) :

- réservés aux voies et ouvrages publics (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.),
- réservés aux installations d'intérêt général (culturels, sportifs, scolaires, sociaux, cimetière, etc.),
- réservés aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- réservés aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul, dans les communes concernées par la loi littoral.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que celle mentionnée dans la liste des emplacements réservés ;
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Ils permettent la mise œuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune inscrite dans le PADD.

L'emprise exacte de l'emplacement réservé est définie sur le plan de zonage (Pièce IV.B : règlement graphique du règlement) et la liste des emplacements réservés (Pièce IV.C1 : annexe au règlement écrit) y précise la destination prévue, ainsi que le bénéficiaire.

Les emplacements réservés suivants sont mis en place sur la commune de Eyne :

N°	Designation	Beneficiaire	Parcelles	Superficie (m²)
1	*Acquisition du parking*	COMMUNE	C *153*	*3119 m²*
2	*Jardins familiaux*	COMMUNE		*3794 m²*
3	*Création d'un parking*	COMMUNE	B 453	*1670 m²*
4	*Création d'un accès entre la rue de l'Argens et la rue des Epilobes*	COMMUNE	B *1135p ; B 1411p ; B 1481p ; B 1494p*	*521 m²*
5	*Nouveau cimetière*	COMMUNE	B *210*	*3052 m²*
6	*Création de voirie*	COMMUNE	B *549p ; B 1163p ; B 1436p ; B 1437p ; B 1633p*	*488 m²*

ARRÊT DE PROJET

Dans l'objectif d'affirmer Eyne Village en tant que site d'accueil préférentiel d'équipements structurants et de l'habitat permanent, des emplacements réservés spécifiques ont été mis en place : réponse aux besoins de stationnement (ER n°1) du pôle d'animation autour de la mairie et de la maison de la Vallée (amélioration de l'accès aux services), création d'un cimetière (ER n°5), création de jardins familiaux (ER n°2).

La création de parcs de stationnement s'inscrit en tant que composante de la mobilité de la commune mais aussi en tant qu'élément d'attractivité et de développement économique : ER n°1 et n°3.
Afin d'assurer une meilleure desserte à l'intérieur du village et de la station, les emplacements réservés n°4 et n°6 sont mis en place (créations de voiries).

Enfin, l'ER n° 5 dédié à la réalisation du cimetière permet de répondre aux problématiques de saturation du cimetière actuel. Sa localisation a été guidée par la facilité d'accès à la parcelle, la topographie favorable facilitant l'aménagement, un positionnement a mi-chemin entre village et station et l'absence d'enjeux environnementaux.

b. Eléments à protéger ou à mettre en valeur

Un repérage du patrimoine d'intérêt local constitué d'éléments à protéger ou à mettre en valeur a été réalisé. Ils ne font pas l'objet de mesure de protection particulière (monument historique, ZPPAUP, site au titre de la loi de 1930) mais méritent d'être protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Eyne, ont été identifiés :

- **Des éléments de patrimoine bâti** (L151-19) / Zones **UA1**, **A** et **N**
  Le patrimoine bâti doit être préservé et restauré au besoin conformément aux caractéristiques d'origine. L'Architecte des Bâtiments de France sera utilement associé aux projets.
  Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Les aménagements légers pour mettre en valeur ce patrimoine ou les sentiers permettant de le rendre accessible sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

- **Des éléments de patrimoine végétal de type « jardins »** (L151-19) / Zone **UA1**
  Les jardins et leurs terrasses doivent être préservés : ils ne peuvent être bâtis et doivent être préservés dans leur format.

- **Des ripisylves – Continuité écologique des cours d'eau** (L151-23) / Zones **UCa**, **A** et **A1**
  Les cours d'eau et espaces tampons associés doivent être préservés :
  - *Toutes constructions et aménagements, hors équipements publics spécifiques, y sont interdits (sous réserve du point suivant) ;*
  - *La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.*

ARRÊT DE PROJET

- **Des zones humides effectives (et la végétation pouvant y être associée)** (L151-23) / Zones **UBa, UC, A, N et N1**
  Les zones humides effectives doivent être préservées.
  Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

- **Des zones humides probables** (L151-23) / Zones **A** et **N1**
  Les zones humides probables recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée.
  En cas de zones humides effectives, ces dernières doivent être préservées.
  Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation.

- **Des boisements**, constitutifs d'une zone refuge pour la biodiversité (L151-23) / Zone **UC**
  Les boisements constitutifs d'une zone refuge pour la biodiversité doivent être préservés.
  - *Toutes constructions et aménagements y sont interdits.*
  - *La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.*

  Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :

  - *qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,*
  - *qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,*
  - *qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*

Les éléments à protéger ou à mettre en valeur sont listés dans les annexes au règlement du PLU : IV.C.2 Article L151-19 du code de l'urbanisme et IV.C. Article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'encadrement associé est intégré au règlement écrit (Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE #4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et/ou #5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions).

c. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

La conséquence directe de ce classement est l'interdiction de tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARRÊT DE PROJET

Le défrichement est interdit.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

1. Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
2. Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
3. Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
4. Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

En l'espèce, aucun espace boisé n'est classé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Eyne.

Les boisements d'importance sont protégés dans le document d'urbanisme à l'aide d'un autre dispositif : par une protection sous le régime de l'**article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation… ».

d. Secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale (L151-14-1)

Les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale (L151-14-1 du code de l'urbanisme) sont repérés au document graphique du règlement en hachuré bleu clair.

Ces éléments sont listés dans les annexes au règlement du PLU : IV.C.4 Article L151-14-1 du Code de l'urbanisme.

SECTEURS DANS LESQUELS LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE LOGEMENTS SONT A USAGE EXCLUSIF DE RESIDENCE PRINCIPALE			
N°	Parcelles cadastrales concernées	Superficie	Zones du PLU
1	Section B 389, 1411, 1481	11177 m²	UBa

Il s'agit de s'assurer de la production effective de résidences principales sur le territoire communal.

e. Changement de destination en zone agricole et naturelle

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut […] désigner […] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la

ARRÊT DE PROJET

qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers [...], et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le PLU de Eyne ne reconnait aucune possibilité de changement de destination au sein de l'espace agri-naturel de la commune.

f. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

L'article L151-13 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

Aucun Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) n'a été créé dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du PLU de la commune de Eyne.

ARRÊT DE PROJET

IV] INDICATEURS DE SUIVI

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

La commune de Eyne met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Ce suivi est réalisé à partir des indicateurs définis ci-après.

Dans un souci de clarté, ils sont en nombre restreint et sont disponibles le plus souvent auprès des collectivités locales ou des sources institutionnelles diverses (Agence de l'eau, Chambre d'Agriculture,...).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état zéro de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement ou a minima tous les trois ans (à mi-parcours). En effet, le PLU doit assurer le suivi de la mise en œuvre de son projet tous les 6 ans. C'est à ce moment qu'il décidera de sa révision partielle ou complète.

L'analyse, à l'aide des indicateurs, devra être communiquée au public et à l'autorité environnementale.

THEMATIQUES	INDICATEURS	UNITE	ETAT ZERO – ANNEE DE REFERENCE	SOURCE DE LA DONNEE
Fonctionnalité écologique	Permis de construire accordés : - En zone N - En zone A	u	Approbation PLU	Commune
	Linéaire de cours d'eau, de ravin concerné par un nouvel aménagement	m	Approbation PLU	Commune
	Superficie nouvellement artificialisée dans les réservoirs de biodiversité	ha	Approbation PLU	Commune
Espaces agricoles productifs	SAU totale des exploitations	ha	275 ha (2020)	Recensement général agricole
	Superficies cultivées	ha	1488 ha (2023)	Registre Parcellaire Graphique
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	u	5 (2020)	Recensement général agricole

ARRÊT DE PROJET

THEMATIQUES	INDICATEURS	UNITE	ETAT ZERO – ANNEE DE REFERENCE	SOURCE DE LA DONNEE
Préservation de la ressource en eau	Volume d'eau consommé (sur 365 jours)	m^3/an	217 840 m^3(en 2024)	Gestionnaire du réseau
	Rendement des réseaux de distribution	%	59,2% (2024) 91,6% (2023)	Gestionnaire du réseau
	Capacité résiduelle de la station d'épuration	EH	10 688 (2024)	Gestionnaire du réseau
Energie – Air – Climat	Linéaire de voies douces nouvellement créées / réaménagées	km	Approbation PLU	Commune
	Puissance installée sur le territoire : - Photovoltaïque - Energie bois collectif - Autre	MW	Date prise de vue aérienne	Producteurs ENR / Commune / Particuliers
	Nombre de permis accordés et puissance d'énergie renouvelable installée	kW u	Approbation PLU	Producteurs ENR / Commune / Particuliers
Réduction de l'artificialisation des sols / Réinvestissement urbain	Superficie agricole ou naturelle consommée	ha	2021 (Date loi Climat et Résilience)	Commune
	Superficie renaturée	m²	Approbation PLU	Commune
	Nombre de logements créés par densification du tissu urbain existant	u	Approbation PLU	Commune
	Evolution du nombre de logements vacants (vacance structurelle)	u	14 (2024)	LOVAC
Risques	Nombre de constructions concernées par le risque « feu de forêts » (OLD ou autre document portant à connaissance une évolution du risque)	u	Approbation PLU	Commune
	Nombre de constructions concernées par le risque « inondation » (AZI ou autre document portant à connaissance une évolution du risque)	u	Approbation PLU	Commune

ARRÊT DE PROJET

THEMATIQUES	INDICATEURS	UNITE	ETAT ZERO – ANNEE DE REFERENCE	SOURCE DE LA DONNEE
Mixité sociale et typologique	Nombre de logements sociaux	u	0 en 2024 (RPLS)	RPLS / Commune
	% d'opérations mixtes autorisées et part des logements sociaux sur l'ensemble des logements	%	A déterminer	Commune
	Nombre et part de logements propriétaires occupants	u et %	49 en 2022 soit 69,0% des résidences principales et 6,23% des logements totaux	INSEE / Commune
	% de grands logements créés (T4 et plus) % de petits logements créés (T3 et moins)	%	T4 et + : 70,1% des résidences principales T3 et - : 29,9% des résidences principales	INSEE / Commune
	Indicateur d'intensité touristique (ou taux de fonction touristique)	%	2422,2%	INSEE (picto-occitanie.fr)
Démographie	Evolution de l'indice de vieillissement	Nb de +65ans pour 100 jeunes - 20ans	90 en 2022	INSEE
	Rapport entre le nombre de logements créés et le nombre d'habitants accueillis	Log./hab.	2016-2022 : -19 log. et +25 résidents permanents	INSEE
	Rapport entre le nombre d'emplois créés et le nombre d'habitants accueillis	Emplois / hab.	2015-2021 : -19 emploi dans la zone et +25 résidents permanents	INSEE

ARRÊT DE PROJET

V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT des Pyrénées Catalanes approuvé le 09 mars 2020
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan Local de mobilité	Plan Global de Déplacement intercommunal / *En cours (Communauté de communes Pyrénées Catalanes)*
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	/
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Montagne
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie (2022) et sa modification n°1 (2025)
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	Charte du PNR des Pyrénées Catalanes (2014-2026)
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée (2022)
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	/
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et orientations fondamentales et dispositions de ces plans	PGRi Rhône-Méditerranée (2022-2027)
	Dispositions particulières aux	/

ARRÊT DE PROJET

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
	zones de bruit des aérodromes	
	Schéma régional des carrières	Schéma Régional des Carrières Occitanie (2024)
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schémas régionaux de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie (2022)
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissement et services publics	/

La commune de Eyne est intégrée au périmètre du SCoT des Pyrénées Catalanes (19 communes), lequel a été approuvé le 09 mars 2020.

En tant que document intégrateur, le SCoT est chargé d'assurer le rapport de compatibilité / de prise en compte avec les autres documents / dispositions cadres existants, et notamment :

- La loi Montagne
- La Charte du PNR
- Le SRADDET
- Le SDAGE
- Le PGRI
- Le schéma régional des carrières

Cependant le dossier s'assurera également de la compatibilité du PLU avec les documents ci-après compte tenu des dates d'élaboration postérieures à l'approbation du SCoT :

- Le SRADDET de la Région Occitanie dont la modification n° 1 a été adoptée en 2025.
- Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 18 mars 2022
- Le PGRi Rhône-Méditerranée 2022-2027
- Le Schéma Régional des Carrières Occitanie

La compatibilité avec le SCoT emportera quant à elle la compatibilité du document avec la loi Montagne et avec la Charte du PNR des Pyrénées Catalanes 2014-2026.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de ***compatibilité*** *(non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est*

ARRÊT DE PROJET

supérieur dès lors qu'elle n'est ***pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure****. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guidée toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.*

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DES PYRENEES CATALANES

Le SCoT des Pyrénées Catalanes met en exergue 6 grands défis sur le territoire, à savoir :

- Reconnaître la qualité des paysages de Montagne comme valeur fondamentale du territoire ;
- Maintenir et développer la dynamique de l'économie touristique comme locomotive du territoire et l'accompagner dans sa diversification ;
- Appuyer la renommée de Font-Romeu et de Mont-Louis ;
- Considérer qu'à l'échelle du territoire, l'objectif est de maintenir la population permanente et résidente, voire de l'augmenter raisonnablement ;
- Bâtir un avenir énergétique et climatique durable ;
- Développer des coopérations inter-SCoT et transfrontalières.

Sur cette base, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (ou PADD) s'organise autour de 4 grands axes :

- AXE 1 / Pour une complémentaire des richesses du territoire et des bassins de vie
- AXE 2 / Vers un tourisme durable
- AXE 3 / Pour un territoire attractif où il fait bon vivre
- AXE 4 / Vers un territoire à énergie positive et bas carbone

En termes de traduction, le Document d'Orientations et d'Objectifs (ou DOO) s'appuie sur la structuration du PADD et tend à permettre la concrétisation des ambitions portées à horizon 2035.

Pour plus de lisibilité et une approche exhaustive, chaque orientation / objectif du DOO du SCoT est repris ci-après et mis directement en relation avec la commune de Eyne et son PLU.

ARRÊT DE PROJET

AXE 1 / Pour une complémentarité des richesses du territoire et des bassins de vie

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
1.1 Révéler la montagne avant tout comme un espace de nature et de ressources	Préserver les sites naturels remarquables	Le PADD affirme la préservation des équilibres environnementaux, géographiques et paysagers (notamment les entrées de site) comme l'un des déterminants majeurs du projet d'urbanisme Eynois. Cette ambition de préservation est traduite au sein de pièces règlementaires (zone N1 identifiant la TVB / utilisation du L151-23 pour protéger les continuités et les zones humides)
	Préserver la ressource en eau	
	Mettre en scène les vues sur les grands paysages	
1.2 Soutenir l'activité agricole et la sylviculture de montagne, garantes des grands équilibres naturels	Pérenniser l'activité agricole et permettre le développement d'un projet agricole circulaire	Le PADD met en exergue l'importance du maintien / développement de pratiques durables et notamment des activités agropastorales et sylvicoles essentielles pour l'équilibre des écosystèmes de montagne. Les pièces réglementaires identifient les espaces agricoles fonctionnels et dégradés ainsi que les destinations admises pour soutenir la filière.
	Dynamiser la filière bois et ses débouchés	
1.3 Reconnaitre le patrimoine bâti comme bien commun et faire de Mont-Louis (UNESCO) le centre culturel névralgique du territoire	Mettre en valeur le patrimoine et améliorer l'accueil dans la ville de Mont-Louis (UNESCO)	Eyne a opté pour un projet d'urbanisme valorisant les dominantes rurale et montagnarde et capitalisant sur la typicité de l'accueil. Les pièces réglementaires mobilisent le L151-19 pour protéger les éléments de patrimoine bâti ainsi que les éléments paysagers. Le règlement cadre également les aspects architecturaux et les formes urbaines en fonction des zones afin préserver et valoriser la typicité de la commune.
	Préserver l'identité des centres de villages anciens du territoire	
	Protéger et valoriser les éléments de patrimoine dans leur diversité	

AXE 2 / Vers un tourisme durable

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
2.1 Soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et diversifier l'offre touristique globale	Rénover, entretenir, restructurer et développer les équipements des stations de montagne	La commune se positionne dans un territoire de montagne élargi connectant l'ensemble des « pôles fonctionnels » : les villages et stations associées d'Eyne et de Saint Pierre dels Forçats et le domaine skiable intégrant le site du Pla, les principaux axes et
	Poursuivre la diversification des	

ARRÊT DE PROJET

	activités hors ski alpin et des activités à l'année	infrastructures de communication (RD66 et Col de la Perche, Ligne ferroviaire et gare multimodale de La Cabanasse) et le site de Mont-Louis en tant que centre culturel névralgique du territoire de par son historicité. Cela passe notamment par : - L'affirmation des portes d'entrées naturelles du site que sont le village, la vallée et les pieds de pistes. - La requalification de l'hébergement touristique via la recomposition du bâti. - L'optimisation du potentiel en saisons et intersaisons Au sein de la traduction réglementaire et complémentairement à la préservation au patrimoine paysager/bâti évoquée ci avant : la zone N identifie les espaces à vocation touristique et le règlement cadre le traitement des friches.
2.2 Améliorer l'accueil des visiteurs	Favoriser un développement de qualité des hébergements touristiques et une gestion économe de l'espace	La commune dispose d'importantes friches touristiques sur la station notamment les Verts Sapins et Pyrénéal. Son projet valorise la réhabilitation de ces friches pour développer qualitativement les hébergements touristiques tout en rationalisant la consommation d'espace. Le règlement encadre l'avenir de ces espaces en termes de destination de constructions, de gabarit de constructions et en termes d'aspect architectural.
	Permettre l'évolution et l'adaptation des campings et aires de camping-cars	L'aire de camping-car se situe sur la commune voisine de Saint Pierre del Forcats.
	Assurer le développement des refuges, accueils et restaurants d'altitude en discontinuité de l'urbanisation, pour une activité toutes saisons	Le règlement de la zone N permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs sous réserve qu'ils respectent le Code de l'urbanisme.
	Garantir le logement des saisonniers	Une étude a été réalisée à l'échelle des deux communautés de communes des hauts cantons pour dimensionner le besoin et étudier la faisabilité pré opérationnelle de différents sites permettant de créer du logement saisonnier.

ARRÊT DE PROJET

2.3 Accompagner les aménagements touristiques dans un souci de qualité	Permettre le développement d'activités et d'équipements touristiques en montagne compatibles avec les enjeux de paysage, de biodiversité et de gestion des risques	La commune se positionne dans un territoire de montagne élargi connectant l'ensemble des « pôles fonctionnels » : les villages et stations associées d'Eyne et de Saint Pierre dels Forçats et le domaine skiable intégrant le site du Pla, les principaux axes et infrastructures de communication (RD66 et Col de la Perche, Ligne ferroviaire et gare multimodale de La Cabanasse) et le site de Mont-Louis en tant que centre culturel névralgique du territoire de par son historicité. Cela passe notamment par : - L'affirmation des portes d'entrées naturelles du site que sont le village, la vallée et les pieds de pistes. - La requalification de l'hébergement touristique via la recomposition du bâti. - L'optimisation du potentiel en saisons et intersaisons et la gestion de la fréquentation / de la constructibilité des milieux les plus sensibles. Au sein de la traduction réglementaire : la zone N identifie les espaces à vocation touristique et le règlement cadre le traitement des friches.
	Poursuivre l'aménagement des bâtiments d'altitude (refuges, restaurants, salle hors-sac,…) dans un souci d'harmonie avec le milieu naturel et pastoral	
	Mettre en valeur les fronts de neige, leur fonctionnement comme leur image en toute saison	
	Ménager la qualité des sols dans les aménagements touristiques en montagne	Le règlement du PLU impose le maintien d'espaces en pleine terre, la préservation du cycle de l'eau notamment en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et protège les milieux naturels sensibles (zone N, L151-23).
2.4 Les UTN structurantes	Création d'hébergements et d'équipements touristiques de 13500m² environ (SDP) à Font Romeu / Pyrénées 2000 – « Projet Cœur de Ville / Station »	Commune non concernée.

ARRÊT DE PROJET

AXE 3 / Pour un territoire attractif où il fait bon vivre

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
3.1 Maîtriser les extensions urbaines en limitant l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles	Mettre en œuvre un projet d'envergure pour la rénovation du parc de logements public et privé	Le PLU d'Eyne ne prévoit pas d'extension urbaine. Son développement est porté par la densification/mutation des espaces d'ores et déjà bâtis ainsi que par la réhabilitation de friches. La consommation d'espace projetée sur le pas de temps du PLU correspond à une surface d'ores et déjà consommée par des opérations en cours et au projet de nouveau cimetière. Cette consommation d'espace correspond à 10 % de l'enveloppe de consommation d'espace actée par le SCoT des Pyrénées Catalanes pour la période 2020-2035 pour le bassin de vie du Haut Conflent.
	Limiter la consommation d'espaces par l'urbanisation pour le logement (permanent et secondaire)	
	Polariser le développement sur l'armature territoriale et orienter les nouvelles opérations vers plus de compacité	
3.2 Offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents	Equilibrer l'offre de logements à destination des habitants permanents par bassins de vie	Le PLU d'Eyne ambitionne l'accueil de 23 habitants supplémentaires et identifie un secteur exclusivement dédié à la résidence principale sur la friche touristique Pyrénéal. Par ailleurs, le PADD prescrit une densité résidentielle (15 logements / ha minimum sur le village et 20 logements / ha minimum sur la station) adaptée au contexte paysager de la commune.
	Développer une offre de logements abordables plus accessible aux populations locales	
	Répondre aux besoins en logements sociaux et adaptés aux populations spécifiques	Toute opération de plus de 5 logements doit prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements à destinations d'habitants permanents.
3.3 Améliorer le cadre de vie des habitants	Assurer un développement des villages respectueux de leur morphologie	La forme urbaine de la station est préservée dans la mesure où aucun espace de développement n'est prévu en extension. La commune ayant été au RNU, elle s'est retrouvée confrontée à un développement non maîtrisé auquel elle a souhaité mettre fin en élaborant son PLU.
	Développer des espaces de vie de qualité	Le PLU met en œuvre des règles préservant la patrimoine bâti, valorisant les espaces non bâtis et protégeant les espaces de nature en ville.
	Structurer l'offre d'équipements en assurant une desserte	La conservation du modèle villageois est au cœur du projet d'urbanisme d'Eyne. Ainsi, le PADD fait de la proximité des fonctions (mobilité et équipements),

ARRÊT DE PROJET

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
	de proximité et une équité entre les habitants	l'élément cadre de la capacité d'accueil communale. De manière complémentaire, la structure de l'offre d'équipements, en assurant une desserte de proximité et une équité entre les habitants, est jugée primordiale en milieu montagnard. Le PADD ambitionne donc une amélioration globale de ce pan important de l'urbanisme notamment en : - Traitant les entrées de « territoire » et les secteurs de grandes circulations - Favorisant un rééquilibrage modal des mobilités - Pacifiant l'accessibilité aux centralités En termes de traduction réglementaire, ces orientations se traduisent notamment par l'absence de zones d'extensions pour favoriser l'accueil au sein des zones urbaines existantes ainsi que par la mise en œuvre de zones urbaines mixtes tout en reconnaissant les périmètres de centralités et la densité de fonctions qu'elles représentent.
	Encourager le maintien des commerces et services de proximité	
	Protéger les résidents actuels et futurs des risques et des nuisances	Le règlement rappelle également les risques connus concernant chaque zone et la nécessité pour chaque maître d'ouvrage d'adapter son projet à la prise en compte de ce risque.
3.4 Renforcer l'attractivité économique du territoire	Renforcer l'attractivité du territoire sur son expertise Sport / Santé / Science	La commune se positionne dans un territoire de montagne élargi connectant l'ensemble des « pôles fonctionnels » : les villages et stations associées d'Eyne et de Saint Pierre dels Forçats et le domaine skiable intégrant le site du Pla, les principaux axes et infrastructures de communication (RD66 et Col de la Perche, Ligne ferroviaire et gare multimodale de La Cabanasse) et le site de Mont-Louis en tant que centre culturel névralgique du territoire de par son historicité.
	Faciliter l'implantation de nouvelles entreprises	Le PLU d'Eyne rend possible la mixité de fonction au sein de sa zone urbaine comme de sa zone agricole (possibilité de commercialisation, transformation et conditionnement de produits agricoles).
	Favoriser le développement des activités à distance et du télétravail à la montagne	En favorisant l'accueil d'une population permanente, le PLU d'Eyne soutient cette disposition du SCoT. Par ailleurs, dans l'idéal de proximité et d'efficience équipementielle posé par le PADD, la commune a pensé son développement urbain en fonction des enjeux de cohérence économique en matière de réseaux. Elle anticipe dès lors également le développement des communications numériques.
3.5 Optimiser l'accessibilité du territoire, les	Favoriser l'accessibilité du territoire en jouant par la route et les	La structure de l'offre d'équipements, en assurant une desserte de proximité et une équité entre les habitants, est essentielle en milieu montagnard. Le PADD ambitionne

ARRÊT DE PROJET

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
échanges et les dessertes en son sein	transports collectifs Mettre en place une mobilité d'échanges et de proximité économe et plus efficace	donc une amélioration globale de ce pan important de l'urbanisme notamment en : - Traitant les entrées de « territoire » et les secteurs de grandes circulations - Favorisant un rééquilibrage modal des mobilités - Pacifiant l'accessibilité aux centralités Ces objectifs permettent de définir une stratégie de mobilité et de stationnement adaptée aux usages locaux, afin de gérer notamment le tourisme sans conflits avec les résidents permanents. Étant donné l'absence d'alternatives efficaces à l'utilisation de la voiture dans le massif environnant, la commune d'Eyne inclut pleinement cette approche dans son développement par : - une accessibilité optimale aux espaces fonctionnels (villageois et de la station). Cet objectif intègre la nécessité de programmer l'implantation d'une aire de chaînage en amont du tronçon entre le village et la station présentant des pentes très importantes - un réseau de mobilités actives (adapté aux PMR) permettant une pratique douce optimale du site (englobant les connexions village / station). - une adaptation du parc de stationnement en tant que composante de la mobilité et élément d'attractivité et de développement économique (gestion du stationnement résidentiel en valorisant la qualité de l'espace public, report multimodal offrant des alternatives à la voiture particulière, mutualisation des usages, délestage spécifique…). - Une recherche de valorisation et de connexion des 3 parkings de la commune (village-station-réserve) comme pôles d'accueil des publics (en voiture, à pied ou à vélo) reliés entre eux par des liaisons douces identifiées.

<u>AXE 4 / Vers un territoire à énergie positive et bas carbone</u>

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
4.1 Identifier les sources d'économies possibles et accompagner leur mise en œuvre	Préciser la connaissance des consommations énergétiques du territoire Promouvoir une organisation territoriale induisant un	Les principaux postes énergétiques du territoire sont les mobilités et les bâtiments. Le PADD fait de la proximité des fonctions (mobilité et équipements) l'élément cadre de la capacité d'accueil communale.

ARRÊT DE PROJET

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
	fonctionnement économe en énergie	Les pièces réglementaires traduisent ainsi un projet resserré autour des zones urbaines existantes et favorisant la rénovation/requalification du bâtiment existant.
	Définir un niveau d'engagement environnementale élevé pour les constructions neuves	Le règlement impose une gestion des eaux de pluie respectueuse du cycle de l'eau et des sols. Il facilite l'isolation des bâtiments existants et permet d'adapter certaines dispositions pour adapter les constructions au dérèglement climatique. Par ailleurs, la capacité d'accueil de la commune est notamment ciblée sur la requalification de deux friches touristiques.
	Engager des actions de réhabilitations / rénovations énergétique et thermique sur la bâti existant	
	Optimiser les équipements consommateurs d'énergie	/
4.2 Viser l'équilibre via un mix énergétique 100% renouvelable	Encadrer le développement des projets EnR&R	Le règlement encadre le photovoltaïque en toiture et limite son implantation sur le bâti et sur les espaces déjà artificialisés.
	Inciter le développement des EnR&R dans le respect de la protection des sites et des paysages	
	Organiser et consolider les filière bois-énergie locale	Le règlement rend possibles les constructions/installations liées aux exploitations forestières.
4.3 Structurer la filière et faire des énergies un vecteur de développement local	Mettre en réseau les lieux de production et de consommation	/
	Faire de chaque filière énergétique un vecteur de développement local	/
4.4 Se tourner vers une économie bas carbone	Permettre l'émergence de nouvelles filières tournées vers le réemploi, les bioressources, l'économie circulaire	Le PADD fait de la proximité des fonctions (mobilité et équipements) l'élément cadre de la capacité d'accueil communale. Les pièces réglementaires traduisent ainsi un projet resserré autour des zones urbaines existantes et favorisant la rénovation/requalification du bâtiment existant.
	Promouvoir une organisation territoriale et des exigences induisant une réduction de l'empreinte carbone	
	« Séquestrer » le	Le PLU préserve les espaces de pleine terre sur chaque

ARRÊT DE PROJET

SCoT des Pyrénées Catalanes		PLU Eyne
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
	carbone : Assurer dans le temps la conservation et le renforcement des puits et des stocks de carbone du territoire	unité foncière de projet.
	Permettre l'adaptation du territoire face aux effets du changement climatique	Le PLU prévoit la possibilité d'adapter certaines dispositions du PLU pour prendre en compte le dérèglement climatique.

2. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR RECENTS

Certains documents cadres ayant été adoptés après l'entrée en vigueur du SCoT, ce dernier ne les a pas encore intégrés. Aussi, afin de vérifier qu'il n'y a pas d'incohérences, le projet de PLU de Eyne est mis en relation avec les documents d'ordres supérieur récents.

a. Le SRADDET de la Région Occitanie incluant le SRCE

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le SRADDET de la Région Occitanie a été adopté le 30 juin 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

ARRET DE PROJET

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :
  Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :
  L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

  C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands axes et trois défis, déclinés en règles.

La compatibilité du projet de PLU avec les orientations et règles du SRADDET est analysée dans la pièce I.E du rapport de présentation : l'Evaluation environnementale.

☞ Le projet de PLU est compatible avec les dispositions de ce document.

b. Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Eyne est concerné par le **SDAGE « Rhône-Méditerranée »** qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027. Cette adoption étant postérieure à l'approbation du SCoT, le présent rapport de présentation étudie la compatibilité du PLU avec celui-ci.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

La compatibilité du projet de PLU avec les orientations et dispositions du SDAGE RM 2022-2027 est analysée dans la pièce I.E du rapport de présentation : l'Evaluation environnementale.

☞ **Le projet de PLU est compatible avec les dispositions de ce document.**

ARRÊT DE PROJET

c. Le PGRi Rhône-Méditerranée

Le PGRi Rhône-Méditerranée 2022-2027

Les objectifs du PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2022-2027 Rhône Méditerranée sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
    - *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire*
    - *Réduire la vulnérabilité des territoires*
    - *Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations*
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
    - *Agir sur les capacités d'écoulement*
    - *Prendre en compte les risques torrentiels*
    - *Prendre en compte l'érosion côtière du littoral*
    - *Assurer la performance des systèmes de protection*
- Améliorer la résilience des territoires exposés
    - *Agir sur la surveillance et la prévision*
    - *Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations*
    - *Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information*
- Organiser les acteurs et les compétences
    - *Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques*
    - *Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection*
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
    - *Développer la connaissance sur les risques d'inondation*
    - *Améliorer le partage de la connaissance*

La compatibilité du projet de PLU avec les orientations et dispositions du PGRI Rhone Méditerranée 2022- 2027 est analysée dans la pièce I.E du rapport de présentation : l'Evaluation environnementale.

☞ **Le projet de PLU est compatible avec les dispositions de ce document.**

ARRET DE PROJET

d. Le Schéma Régional des Carrières Occitanie

L'adoption du schéma régional des carrières étant postérieur à l'approbation du SCoT. Le rapport de présentation étudie la compatibilité du PLU avec celui-ci.

Le schéma régional des carrières vise à définir les conditions générales d'implantation et d'exploitation des carrières, les besoins en matériaux, ainsi que les mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts. Il prend en compte la protection des ressources, des paysages, des sites et des milieux.

Le projet de PLU ne prévoit aucun projet de carrière.

☞ Le projet de PLU est compatible avec le SRCo.

ARRÊT DE PROJET

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

CRB ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr