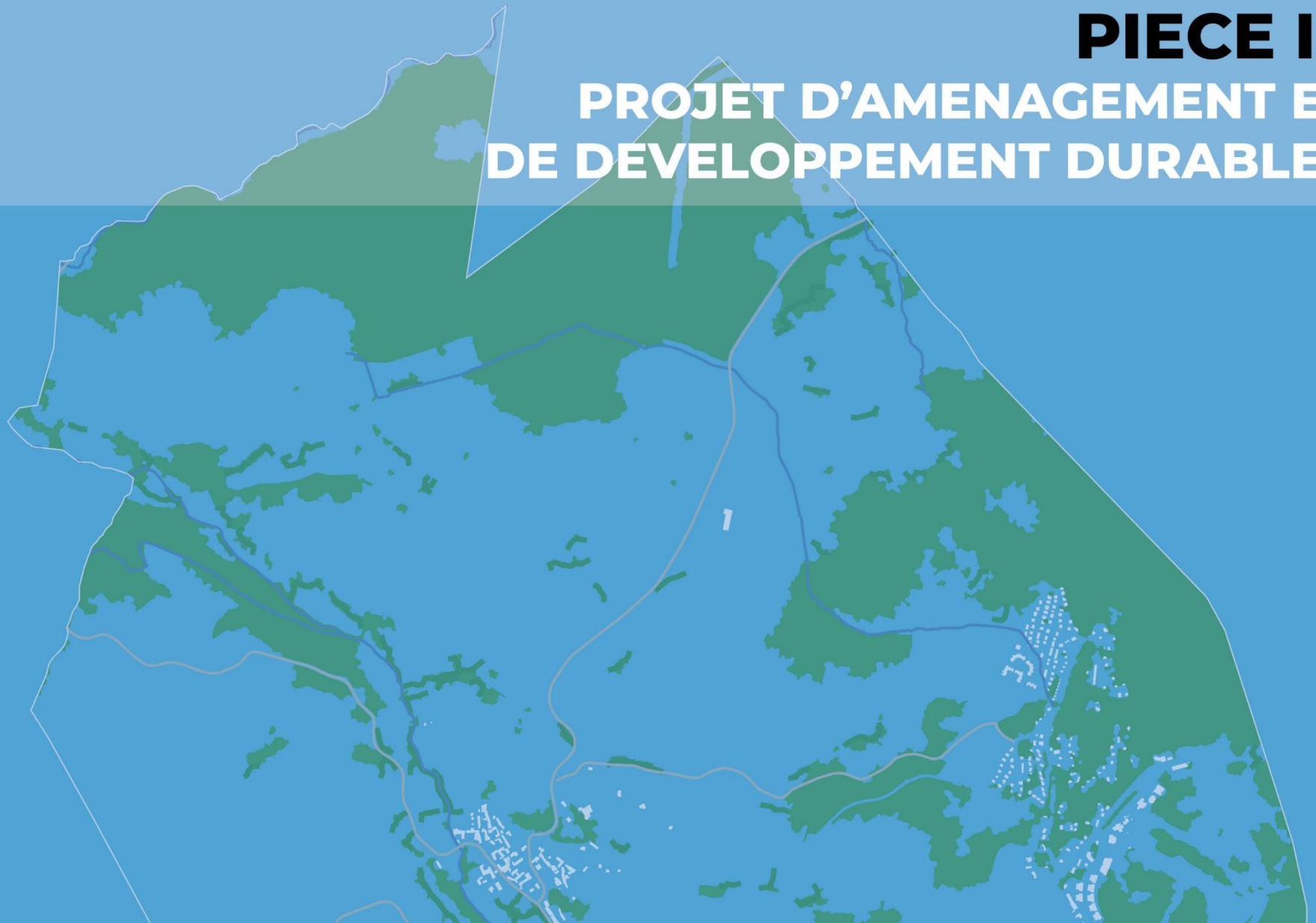
PLAN LOCAL D'URBANISME

EYNE

PIECE II.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



ELABORATION

ARRÊT DE PROJET – 06.03.2026

SOMMAIRE

Préambule / Orientation générale cadre

Orientation générale I. Une commune « préservée » # 9

Orientation générale II. Une commune « touristique » # 12

Orientation générale III. Une commune « paysagée » # 17

Orientation générale IV. Une commune « fonctionnelle » # 20

ARRÊT DE PROJET

Préambule
Orientation générale cadre

Située à l'interfluve de la vallée de la Têt et du Sègre, la commune d'Eyne est composée principalement d'un plateau d'altitude au nord, compris entre 1500 et 1650 mètres, puis dans son prolongement vers le sud, d'une vallée encaissée dont les sommets les, plus élevés atteignent 2700 et 2840 mètres. D'une superficie de 2036 hectares, sa mosaïque paysagère se structure autour de quatre grands ensembles fonctionnels spécifiant le rôle d'Eyne au sein de l'entité Cerdane à savoir :

- Le plateau agro-pastoral de Cerdagne majoritairement composé de prairies et de landes ;
- Le couvert forestier dense délimitant les pentes abruptes des massifs dominantes ;
- La Vallée d'Eyne, sanctuaire botanique d'une longueur de 6 km classé réserve naturelle en 1993 ;
- Les sept massifs de hautes altitudes dominant la vallée et le vaste plateau perché Cerdan.

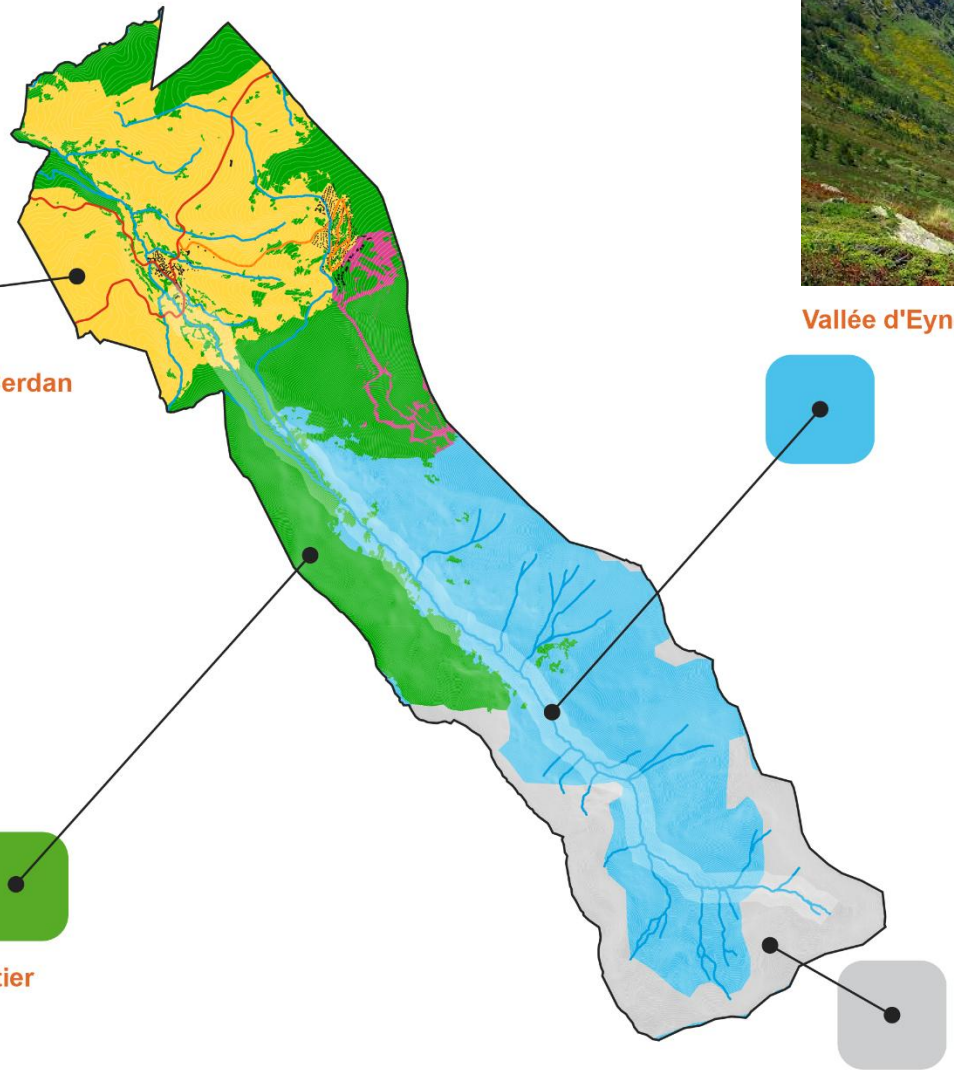
Cette armature paysagère guidant notamment les huit critères de cohérence écologique retenus pour le plan de gestion de la Réserve Naturelle[1] fait émerger l'historique de l'occupation des sols et les fonctions associées. Ils constituent le socle d'une nouvelle ruralité.

[1] *(Zones de haute altitude - Zones d'estives - Zones forestières - Zones intermédiaires - Zones de productions agricoles - Zones définies par l'hydrosystème organisé - Zones urbanisées et les réseaux viaires - Les réseaux d'informations liés à la cohérence de l'Anthroposystème)*

ARRÊT DE P

Organisation paysagère et fonctionnelle de la commune d'Eyne

Vallée d'Eyne



Plateau agro-pastoral Cerdan

Couvert forestier dense

Massifs de hautes altitudes

N

0 0.75 1.5 km

CAO COGEAM - 2020

L'évolution de cette organisation territoriale est contingente de pratiques agro-sylvo-pastorales et d'une culture rurale plurimillénaire ayant permis à l'homme de se sédentariser sur la partie villageoise à l'interface des 4 entités paysagères communales (premier foyer néolithique aménagé vers 3600 avant J-C). Ce dernier a connu son apogée au début du 20e siècle, avec une population de 340 habitants associée à la dynamique agricole de la commune qui comptait une moyenne de 250 unités de gros bétail et 1600 têtes de menu bétail pour 45 exploitations.

Ce système autosuffisant, reposant économiquement sur l'exportation du surplus de productions agropastorales et sylvicoles, révèle une étroite relation avec :

- une culture des lieux dont l'information est de nos jours « stockée » dans le paysage ;
- un système majeur de communication permettant aujourd'hui de connecter le village d'Eyne, à la RD66 depuis les axes départementaux 29 et 33.

S'en suit l'émergence d'une société contemporaine avec l'essor des activités touristiques et le développement des stations de montagne tournés vers l'économie neige, où la commune d'Eyne devient à la fois un village traditionnel avec ses activités agro-sylvo-pastorales et une station de montagne avec sa station de ski du Cambre d'Aze et son front de neige soit 2 unités urbaines distinctes

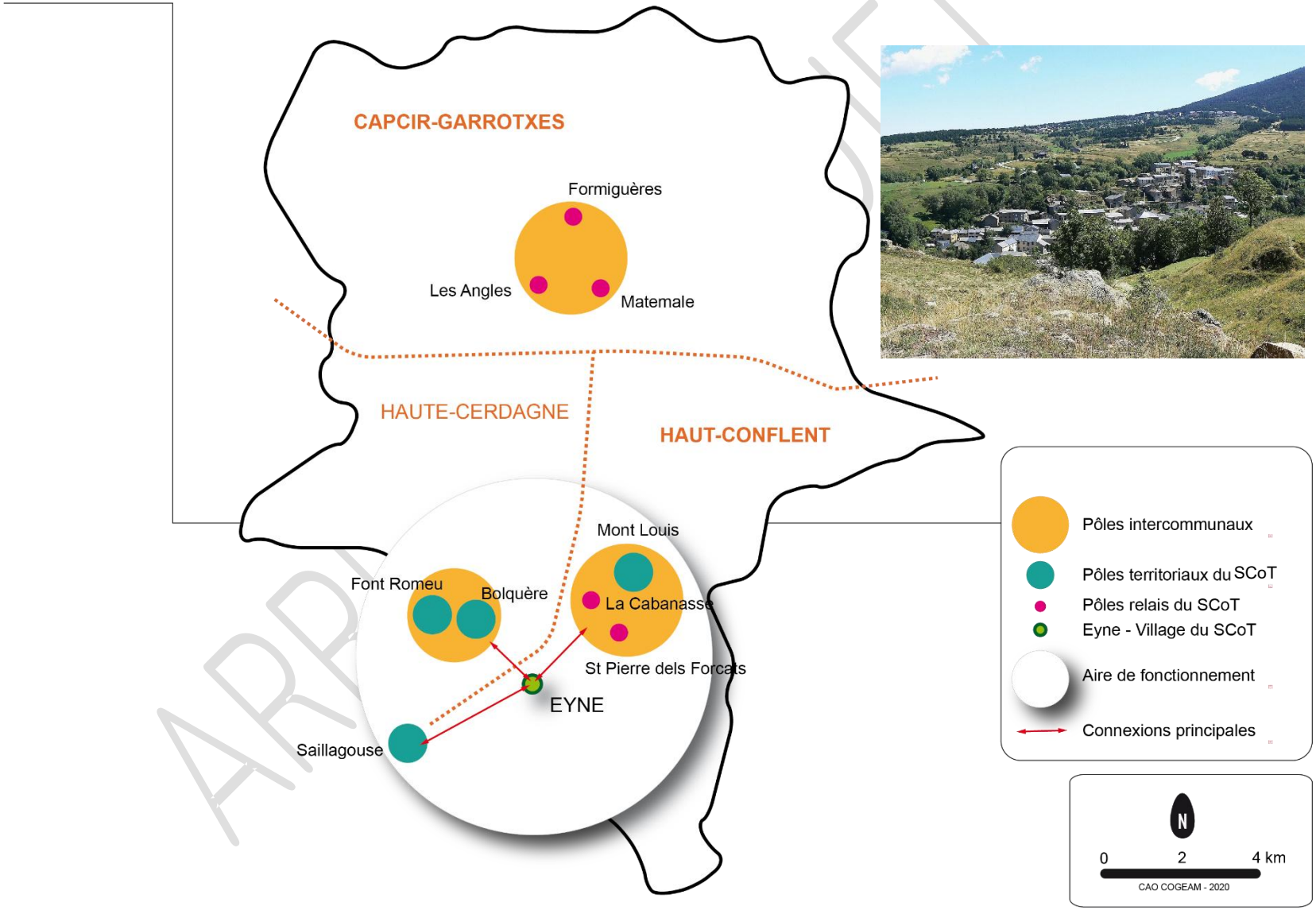
L'affirmation d'Eyne comme village et station de montagne est reconnue dans l'armature du SCoT à l'interface de la Haute Cerdagne et du Haut Conflent au sein de laquelle la commune :

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

En parallèle, les traditions locales basées sur les pratiques agro-sylvopastorales sont préservées et intégrées dans la gestion moderne du territoire. La vallée d'Eyne est ainsi devenue un modèle de développement durable, où l'histoire et la culture se mêlent harmonieusement aux innovations contemporaines. Les efforts de conservation ont permis de maintenir une biodiversité riche et un paysage remarquable, tout en soutenant une économie agro-environnementale. La vision pour l'avenir de la vallée repose sur une patrimonialité unique, révélant la montagne comme un espace d'excellence.

ARRÊT DE PROJET

Spatialisation de l'aire de fonctionnement d'Eyne au sein de l'armature territoriale intercommunautaire



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 présent document est ainsi de consolider ce socle territorial garant d'une intégrité paysagère et agri-environnementale tout en optant pour un modèle de développement accroissant la valeur de ses secteurs d'activités reposant notamment sur :

- la montagne comme espace d'exception patrimoniale capitalisant sur ses ressources paysagères, naturelles, agri-sylvicoles et bâties (orientation générale n°1) ;
- un produit touristique spécifique s'appuyant sur la diversité géographique du site (orientation générale n°2) ;
- une dimension paysagère et esthétique conditionnant l'évolution du cadre de vie proposée (orientation générale n°3);
- des paramètres durables d'accueil contingent d'un potentiel fonctionnel et non d'uniques perspectives de croissances foncières (orientation générale n°4). Les requalifications des deux centralités (Village et Station) affirment ce potentiel lié à la déclinaison des orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes en la matière.

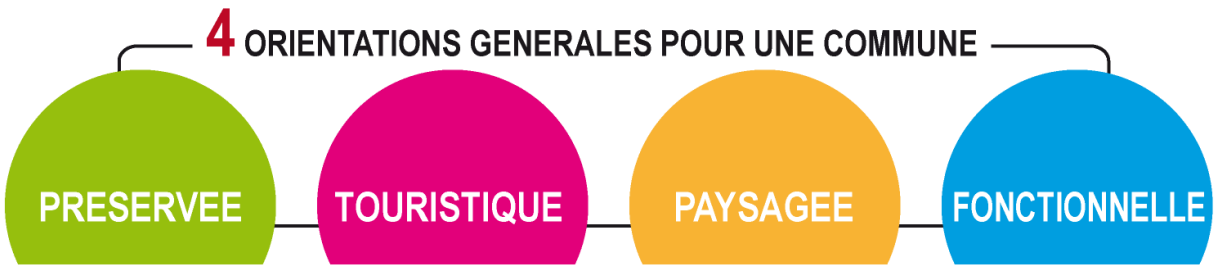
En s'appuyant sur la démarche systémique du plan de gestion de la Réserve Naturelle, tous les enjeux stratégiques de l'espace communal consistent à recréer du lien, depuis le village, entre tradition et modernité.

Il s'agit de valoriser une économie territoriale basée sur le renouvellement de l'économie de services existante (ski) et permettant de compléter l'agrosystème local. Cet objectif doit notamment limiter la vulnérabilité communale en intégrant :

- de nouveaux rapports entre l'échelle locale et l'échelle globale
- la préservation de la biodiversité et une nouvelle gestion de l'espace
- l'évolution durable du territoire et la valorisation de son identité propre

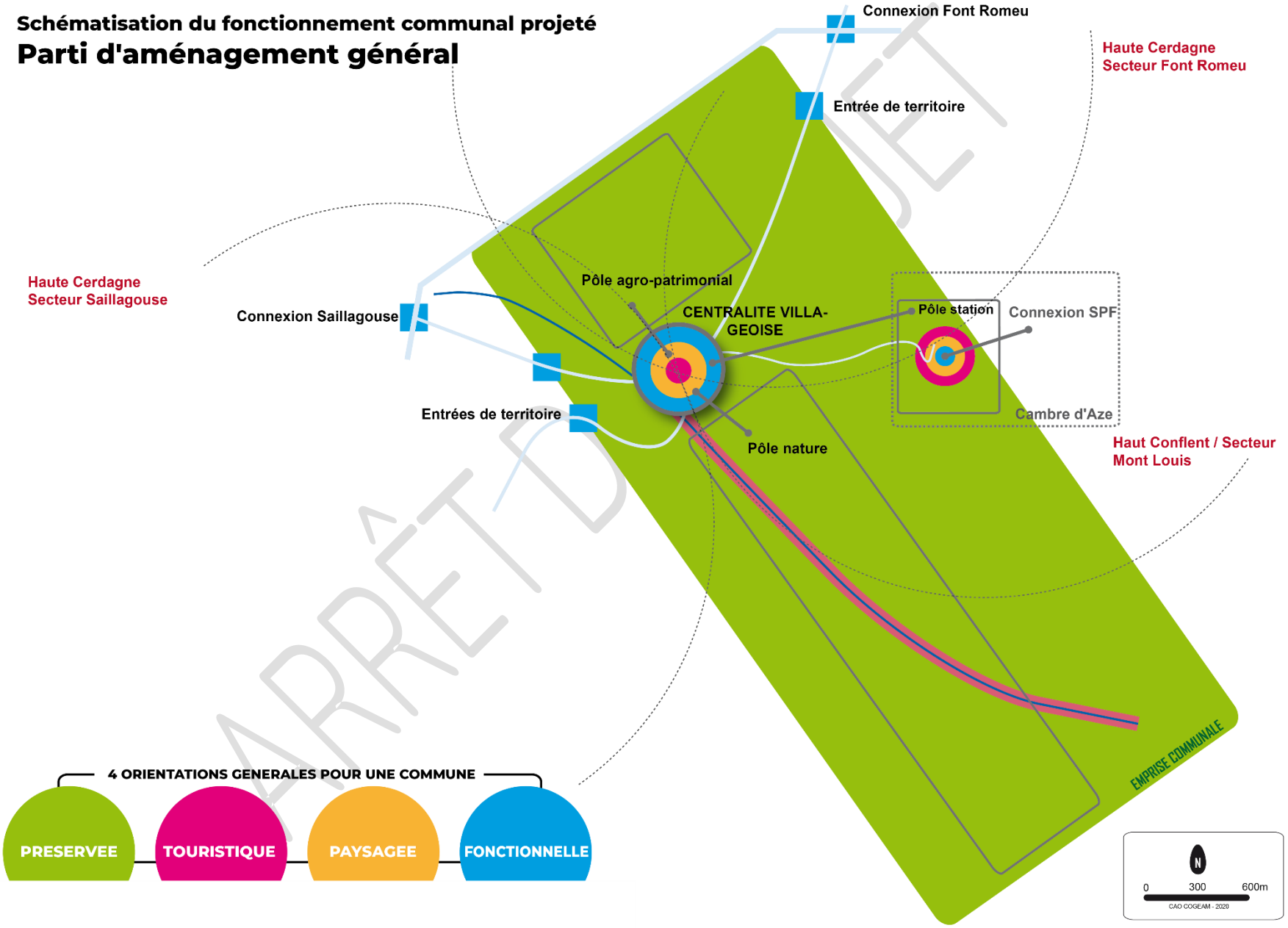
La gestion des conflits d'usages est par ailleurs essentielle pour la résilience du biome agro-sylvo-pastoral, cynégétique et halieutique, notamment avec l'arrivée du tourisme. Elle nécessite un nouveau paradigme et une nouvelle cohérence. Sur les 2033 hectares de la commune d'Eyne, environ 1770 hectares sont privés. Cet espace, crucial pour l'exploitation des ressources naturelles et l'économie locale, doit devenir une "arène de régulation des biens communs". Il est nécessaire de repenser les outils de cohérence et de régularisation, anciennement gérés par le conseil municipal.

ARRÊT DE PROJET



Schématisation du fonctionnement communal projeté

Parti d'aménagement général



ARRÊT DE PROJET

Orientation générale I. Une commune « préservée »

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. En effet, la commune souhaite impulser un cercle vertueux alliant patrimonialité (vectrice de fréquentation) et aménagement du territoire. Afin d'atteindre l'objectif de non-perte nette de biodiversité, la commune établit les orientations suivantes :

- **Valoriser toutes les composantes liées à la Réserve Naturelle Nationale et capitaliser sur son rayonnement communal**

La réserve naturelle Nationale de la Valée d'Eyne est reconnue pour sa biodiversité remarquable, si bien qu'elle connaît une fréquentation touristique annuelle importante et complémentaire de la fréquentation hivernale du domaine skiable… Cet espace ne répond donc clairement pas à une logique de mise sous cloche qui séparerait l'Homme de l'environnement. Le parti pris scientifique du plan de gestion est fondé sur les réciprocités entre les activités humaines et les biocénoses. 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.

Ce positionnement réaffirme la biodiversité et le patrimoine en tant que fondements même de la Réserve et met en exergue l'importance du maintien / développement de pratiques durables au sein de cette entité remarquable mais aussi au-delà telles que :

- **les activités agropastorales et sylvicoles** essentielles pour l'équilibre des écosystèmes. Elles maintiennent les milieux et entretiennent l'espace ouvert montagnard.
- **l'activité touristique** en tant que pratique soutenable participant à la sensibilisation des publics et à l'attractivité du site. La Maison de la Vallée et son jardin botanique, la balade archéologique et l'espace Cambre d'Aze complètent l'offre touristique de la Vallée d'Eyne. Le réaménagement du parking d'accès à la vallée, la valorisation des cheminements doux entre les différents pôles d'accueil que sont les parkings doivent permettre de mieux répartir et gérer les flux de visiteurs.

- **Préserver les espaces agricoles et les supports de production végétale.**
- **Conserver les corridors biologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés**

Le territoire communal comprend diverses entités géographiques aux circulations biologiques à favoriser. L'activité pastorale contribue à la mobilité écologique du plateau agricole avec ses alignements végétaux et bosquets. La perméabilité des aménagements forestiers, bien que touchée par l'urbanisation diffuse de chalets, reste cruciale.
Les aménagements près de la rivière d'Eyne et ses affluents doivent préserver la biodiversité des cours d'eau et ripisylves. Le réseau de chemins et sentiers d'Eyne, riche en patrimoine naturel, doit être valorisé pour des enjeux environnementaux et patrimoniaux.

ARRÊT DE PROJET

Il est donc essentiel de :

- Préserver les corridors terrestres,
- Protéger les continuités écologiques aquatiques,
- Préserver les zones humides naturelles et leurs fonctionnalités,
- Préserver les grandes unités fonctionnelles.
- Prévoir les dessertes pour l'exploitation forestière et les zones de stockage.
- Adapter les anciens chemins ruraux d'accès aux parcelles productives pour les nouveaux engins agricoles pour faciliter l'entretien des milieux ouverts.
- Repenser l'hydraulique agricole qui doit s'adapter aux transformations de gestion des exploitations contemporaines.

L'ensemble de ces mesures participe à la structuration d'une armature agri-naturelle guidant l'évolution des polarités villageoise et urbaine d'Eyne.

Cette dernière affirme l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements les **principes cadres d'un urbanisme durable** structuré notamment autour :

- de la limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de la renaturation d'espaces peu ou non perméables ;
- du respect de la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes…);
- d'une gestion optimale des eaux pluviales ;
- de l'insertion paysagère et de la qualité architecturale des nouvelles implantations (Cf. Orientations générales 2 et 3) ;
- de la gestion des déchets ;
- de la prise en compte des risques présents sur le territoire en mettant en œuvre des dispositions permettant de protéger les populations (évitement ou réduction) ;
- de la valorisation de la production d'énergies renouvelables (biomasse, hydroélectricité…)

Enfin, la durabilité du projet d'urbanisme de la commune intègre une trajectoire de réduction de consommation énergétique aux horizons 2030 et 2040 conformément aux objectifs régionaux. Cet objectif n'est pas sans risques au regard des impacts sur le paysage et sur l'agriculture. C'est la raison pour laquelle il se structure essentiellement sur l'utilisation des ressources locales selon une gestion durable et concertée (exemple : valorisation de la filière bois pour l'approvisionnement du réseau chaleur communal)

Les espaces susceptibles d'accueillir des installations mobilisant les énergies renouvelables seront prioritairement les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés.

ARRÊT DE PROJET

Trame verte et bleue de la commune d'Eyne

Orientation générale I. Une commune « préservée »

Préserver les ressources en eau :

- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement des zones à urbaniser
- Assurer la bonne articulation entre disponibilité des ressources et besoins liés au développement du territoire.

Modérer la consommation d'espace

- Préserver les espaces agricoles et les supports de production végétale

Préserver la biodiversité

- Préserver les corridors terrestres
- Protéger les continuités écologiques aquatiques
- Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités
- Préserver les grandes unités fonctionnelles

Encourager la transition énergétique

- Atténuer et s'adapter aux effets attendus du changement climatique

Prendre en compte les risques naturels :

- Risques d'avalanche, feu de forêt, mouvement de terrains, séisme, etc.

Améliorer la gestion des déchets :

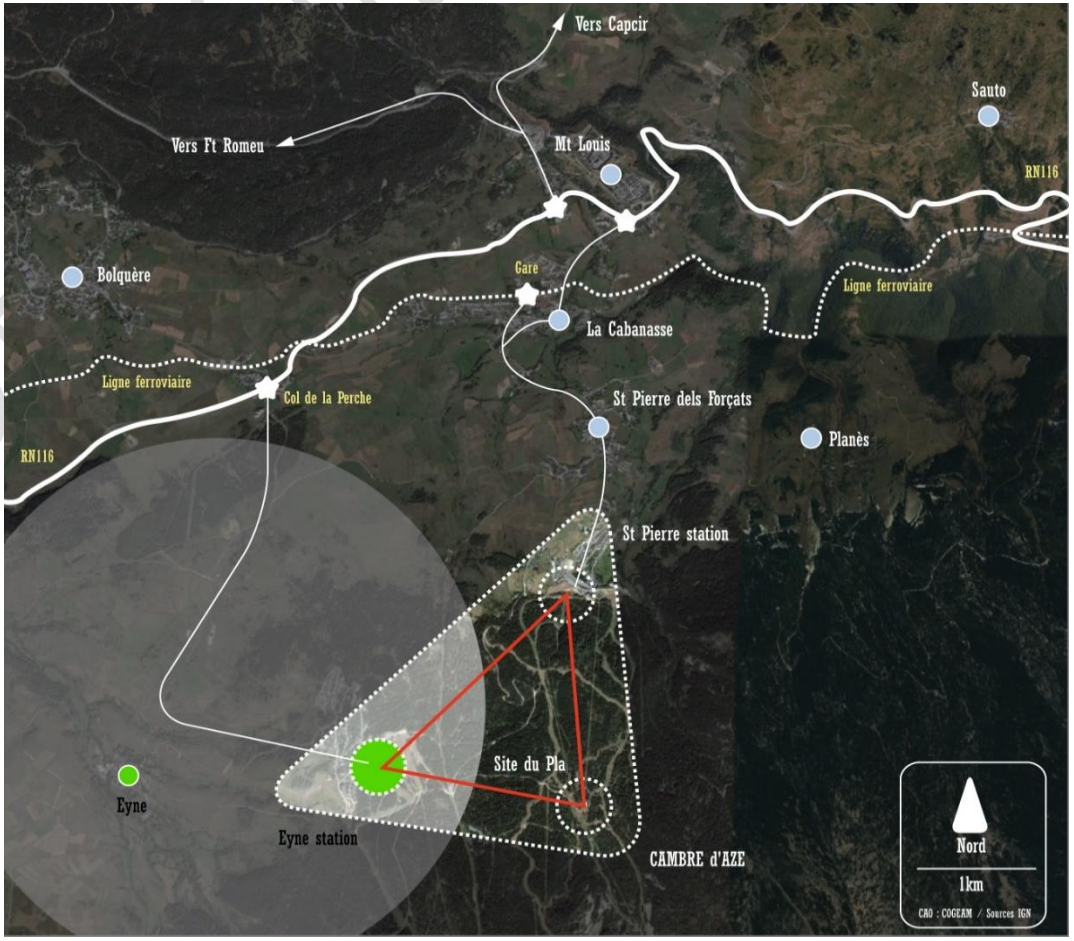
- Réduire la production de déchets et optimiser le tri sélectif

Orientation générale II. Une commune « touristique »

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

Le territoire communal ne se réduit pas à une entité administrative. Il révèle, à travers l'ensemble de ces entités paysagères et géographiques (plateau agro-pastoral, couvert forestier dense, Vallée d'Eyne, massifs de hautes altitudes, village et station), un sentiment d'appartenance et d'appropriation à l'unité montagnarde du Cambre d'Aze affichant un espace d'attraction captant le « besoin montagne » de nombreux territoires. En effet, du littoral méditerranéen, aux plaines et collines de la Garonne, le Cambre d'Aze rayonne sur un territoire de près de 200 km aux alentours empiétant sur sept départements (Ariège, Aude, Haute Garonne, Gard, Hérault, Pyrénées Orientales et Tarn) et sur la façade Est de la Catalogne jusqu'à Barcelone.

Eyne doit ainsi être perçue comme composante imbriquée d'un territoire et d'une destination montagne prenant forme autour d'une logique triangulaire 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.



ARRÊT DE PROJET

Au sein de cette armature, Eyne ambitionne, complémentairement aux objectifs intégrés à l'orientation générale 1, de réorganiser et diversifier l'activité touristique notamment à travers :

- **L'affirmation des portes d'entrées naturelles du site :**

Le paysage d'Eyne possède une grande valeur de conservation, où la nature prédomine. Les points d'entrée principaux sont, le village, la vallée et les pieds de pistes. Eyne se situe à l'interface de paysages marqués par un plateau propice à l'agriculture, des cours d'eau bordés de végétation, des pentes aménagées en terrasses herbeuses, et des versants abrupts boisés puis rocailleux. L'intégration harmonieuse des sites dans ce paysage hérité est essentielle pour offrir aux visiteurs une immersion qualitative à la hauteur des patrimoines et paysages d'exception.

Dans une dynamique touristique à renouveler, notamment par adaptation à une mutation climatique requestionnant la montagne, il est primordial d'asseoir l'image du village d'Eyne. Pour ce faire, le projet urbain communal structure son action autour de :

- La préservation de la silhouette villageoise et des caractéristiques patrimoniales du tissu bâti ancien et du bâti traditionnel. La protection des abords des ruines du château s'avère par conséquent essentielle
- L'amélioration de la qualité de perception des entrées du village ;
- La préservation de ses marges agri-naturelle et/ou jardinée ;
- L'intégration du patrimoine local dans les projets d'aménagement notamment d'espaces publics.

- **La requalification de l'hébergement touristique**

Au-delà du potentiel villageois, l'attractivité d'Eyne, se structure autour d'une recomposition fonctionnelle de la station et de son pied de pistes dans une l'optique d'une dynamique, autant que faire se peut, vertueuse ciblant notamment la requalification des friches touristiques et le réchauffement des lits (point d'équilibre estimé autour des 1000 à 2000 lits professionnels sur le massif du Cambre d'Aze).

Dans ce cadre, la recomposition du bâti, notamment présent en pied de pistes, est une priorité spécialement à travers :

- Le traitement de la friche des « verts sapins » ;
- La requalification du secteur 'Prats dels Clots' partiellement construit ;
- Le confortement d'une « centralité urbaine » en relation directe avec le front de neige de la station par densification et/ou réaménagements.

DE PROJET

- **L'optimisation du potentiel en saisons et intersaisons**

En s'appuyant sur un patrimoine d'exception, Eyne (intégrée à la destination Cambre d'Aze) souhaite optimiser son potentiel d'accueil à travers la valorisation des dimensions culturelles, naturelles et économique. Pour ce faire, l'organisation des pôles fonctionnels de la commune se doit de révéler les pratiques possibles de la destination et de soutenir une économie locale basée sur l'imbrication de l'agro-pastoralisme, de la sylviculture, de l'environnement et du tourisme mais aussi de l'économie présentielle qui tend à se développer avec l'installation de nouveaux ménages à l'année sur les territoires ruraux montagnards. L'important réseau de chemins et sentiers Eynois, parsemé d'éléments du patrimoine local (naturel, archéologique, bâti, vernaculaire…) participe à l'attractivité du territoire dans sa globalité. La mise en valeur de ces cheminements doux est donc essentielle pour dynamiser l'offre touristique existante. La dynamique repose 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 ;
- Modernisation / création de services marchands et non marchands ;
- Requalification / création d'aménagements et d'équipements touristiques.

Dans cette optique il est essentiel, complémentairement au potentiel naturel du site et démarches d'établissement d'identité touristiques menées par le Parc Naturel Régional, 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 dans une optique de mise en valeur de ce pôle via :
  - Des actions et activités autour de l'éducation à l'environnement, la découverte des patrimoines naturels ou culturels, la convivialité et « l'Esprit villageois » ou encore la valorisation des productions locales
  - Le confortement du parking d'entrée de village comme véritable pôle d'accueil des publics, attenant à l'arboretum et les jardins familiaux,
  - Le traitement paysager de l'entrée Ouest et Est du village devant notamment intégrer la proximité de la rivière d'Eyne.

L'ensemble de ces regroupements tendent à permettre une optimisation des aménagements notamment du point de vue de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites.

PROJET DE PROJET

- ✓ **Le domaine skiable (au sein de son périmètre existant) et les activités attenantes** n'ayant pas connu de transformations majeures depuis leurs constructions. Son aménagement doit pouvoir permettre d'adapter son fonctionnement pour être attractif sur tout type d'activités de pleine nature diversifiant les piliers existants. Pour ce faire, il s'avère essentiel notamment de :
  - Créer un espace urbain central intégrant une structure d'accueil assurant l'ensemble des fonctions et services 4 saisons de la station et adaptée aux familles ;
  - Définir une zone naturelle ludique 4 saisons greffée aux liaisons boisées et connectée au front de neige
  - Aménager un pôle d'accueil des publics avec toutes l'information nécessaire en complément de l'aire récréative du front de neige;
  - Optimiser les connexions douces entre les villages d'Eyne et de Saint Pierre dels Forçats ;
  - Etudier, en respect des enjeux environnementaux et des réglementations supra communales, la possibilité d'implantation de structures agri touristiques

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

DE PROJET

Orientation générale II. Une commune « touristique »

ARRÊT DU PROJET

Orientation générale III. Une commune « paysagée »

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

La gestion communale cherche à intégrer différents usages afin de maintenir un paysage cohérent avec l'anthroposystème existant tout en s'adaptant aux besoins contemporains.

Cet objectif place l'impératif résidentiel au cœur du projet, thématique ne pouvant se résumer à d'uniques perspectives d'extensions urbaines mais devant préciser les typologies d'habitat intégrées au projet d'urbanisme d'une commune à dominantes rurale et montagnarde.

Ainsi, Eyne priorise son développement résidentiel sur son potentiel de valorisation des espaces urbains et villageois existants (village et station) et de leurs marges (sans pour autant dépasser les frontières naturelles délimitant l'espace urbain). Le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, est ainsi **défini** en tenant compte :

- **des formes urbaines et architecturales ;**
- **de la typologie dominante de logements selon la localisation du potentiel (différenciation village / station) ;**
- **du potentiel renaturation des espaces artificialisés ou identifiés comme mobilisables** (espaces non bâtis à ce jour ou susceptibles de muter). En effet, le projet urbain Eynois intègre le potentiel de désimperméabilisation et de résilience de certains espaces stratégiques.

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 aussi :

1. 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…) ;
2. 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.
3. 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;
4. de **construire le développement de la commune au sein des zones urbaines existantes**.

ARRÊT DE PROJET

5. la finalisation des limites urbanisées du village et de la station **dans une optique d'intégration optimale au sein d'une « commune préservée »** (cf. Orientation générale I.) L'importance de la préservation de la silhouette villageoise depuis l'approche Sud et Ouest du village par les RD29 et 33 s'avère essentielle.

En résulte, afin de donner corps à la nécessité de quantifier la modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, un engagement de la commune sur **une utilisation maximale de 1 ha au service de son développement (habitat, économie et infrastructures diverses).**

Cet objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 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%**[2]) ;
- de **renouvellement de l'offre touristique** via notamment l'identification de sites propices au développement de projets novateurs (friches, dents creuses)

Les évolutions, mutations et instabilités de l'aménagement du territoire sur la commune ont amené à définir un projet de développement qui devienne un outil stratégique durable du territoire. Dans cette optique, de nouvelles formes d'habitat structurelles (éco constructions…) et fonctionnelles (projets mixtes, habitat partagé, inclusif, participatif, logement adapté aux personnes dépendantes) doivent être facilitées par le PLU à travers une réglementation « souple » 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.

[2] Sur la base d'une population en 2017 de 130 habitants

ARRÊT DE PROJET

Orientation générale III. Une commune « paysagée »

ARRÊT DE PROJET

Orientation générale IV. Une commune « fonctionnelle »

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

La capacité d'accueil[3] se définit comme la faculté du territoire à se développer sans qu'il soit porté atteinte à ses caractéristiques intrinsèques (notamment naturelles et agricoles). En se basant sur ce principe, la commune conditionne ses perspectives de développement à la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation. Ces derniers, encadrés par les objectifs inscrits aux orientations générales précédentes[4], nécessitent, dans un rapport de réciprocité territoriale constant, un niveau d'accessibilité et d'équipement optimal.

- **Conforter les fonctions sur les lieux de vie communaux**

La conservation du modèle **villageois** est au cœur du projet d'urbanisme communal. Ce dernier fixe comme objectif majeur la volonté de combiner dynamique et proximité des fonctions. La question de la **structure de la population résidente, et/ou à accueillir** est ainsi fondamentale. Elle est 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. Cette diversification permettra notamment, complémentairement aux objectifs fixés au sein de l'orientation générale 3 :

1. 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.
2. 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**.

[3] Encadrée règlementairement en commune de Montagne par l'article L.122-8 du code de l'urbanisme

[4] (accès suffisant à l'eau potable, aménagement d'un système d'assainissement performant, dynamisme de l'économie agricole, sensibilité environnementale, paysagère et patrimoniale, offre touristique, réinvestissement / renouvellement urbain, impact des risques majeurs, …)

ARRÊT DE PROJET

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, pour les opérations d'ensemble, de 15 logements / hectare sur le village et 20 logements / hectare sur la station**.

Cette programmation permettra par voie de conséquence **d'optimiser le maintien et le développement des services et équipements de proximité au sein de l'hypercentre villageois**.

Eyne ne disposant pas de commerces de proximité, l'objectif de confortation de la centralité villageoise nourrit l'ambition de recréer du lien social et solidaire, et de pouvoir développer une autonomie économique de première nécessité de qualité pour la commune. Ce projet, valorisant l'économie artisanale et les produits locaux, repose sur un idéal de mutualisation de moyens et la mise en place de fonctionnements adaptés (marchés de producteurs, fêtes et manifestations, boutiques de producteurs…).

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 également le développement des communications numériques en prévoyant dans les nouvelles opérations les équipements nécessaires au raccordement de ces réseaux.

- **Structurer l'offre d'équipements en assurant une desserte de proximité et une équité entre les habitants**

Assurer une équité territoriale de manière que l'ensemble de la population Eynoise ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et ses pratiques est une priorité du projet d'urbanisme communal. Cette problématique est d'autant plus primordiale dans les milieux de montagne du fait de conditions de circulations parfois difficiles en raison du climat et du relief.

Le PLU ambitionne donc une amélioration globale de ce pan important de l'urbanisme, vecteur essentiel pour la dynamique territoriale marquée par la cohabitation de flux à la fois locaux, aguerris aux tracés et pratiques locales, mais aussi touristiques, qui, par définition circulent sur un espace non-connu. Trois objectifs précisent les nouvelles stratégies déplacement et stationnement projetées :

1. **Traiter les entrées de « territoire » et les secteurs de grandes circulations**

La séparation des entités urbaines et villageoises, ainsi que la localisation stratégique en entrée de commune du site de l'ancienne gravière (friche – potentiel de requalification économique non traduit règlementairement), créent autant de segments routiers qu'il est nécessaire de « rythmer » par des aménagements, une signalétique claire et des vitesses de circulations cohérentes. Ces segments doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à la conservation de leurs spécificités paysagères, naturelles et agricoles, afin notamment d'éviter les pollutions visuelles et les conflits d'usages (facilitation et sécurisation des déplacements). Concernant ce dernier point, plusieurs intersections viaires posant des problèmes de sécurité devront être réaménagées pour garantir une bonne circulation et à minima créer des zones de refuges pour les modes de transports doux.

ARRÊT DE PROJET

2. Favoriser un rééquilibrage modal des mobilités

Si actuellement, l'organisation des voiries favorise clairement l'automobile les aménagements projetés de voiries et/ou réseaux, devront également promouvoir les circulations douces cycles (sur le réseau communal) et piétonnières sur et entre le village et la station.

Ce rééquilibrage doit rechercher une accessibilité maximale pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

3. **Pacifier l'accessibilité aux centralités**

L'accès aux services est crucial pour la qualité de vie et le développement économique des communes. Il est essentiel de définir une stratégie de mobilité et de stationnement adaptée aux usages locaux, afin de gérer 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 prévoit d'inclure 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>Sur le Village</u>

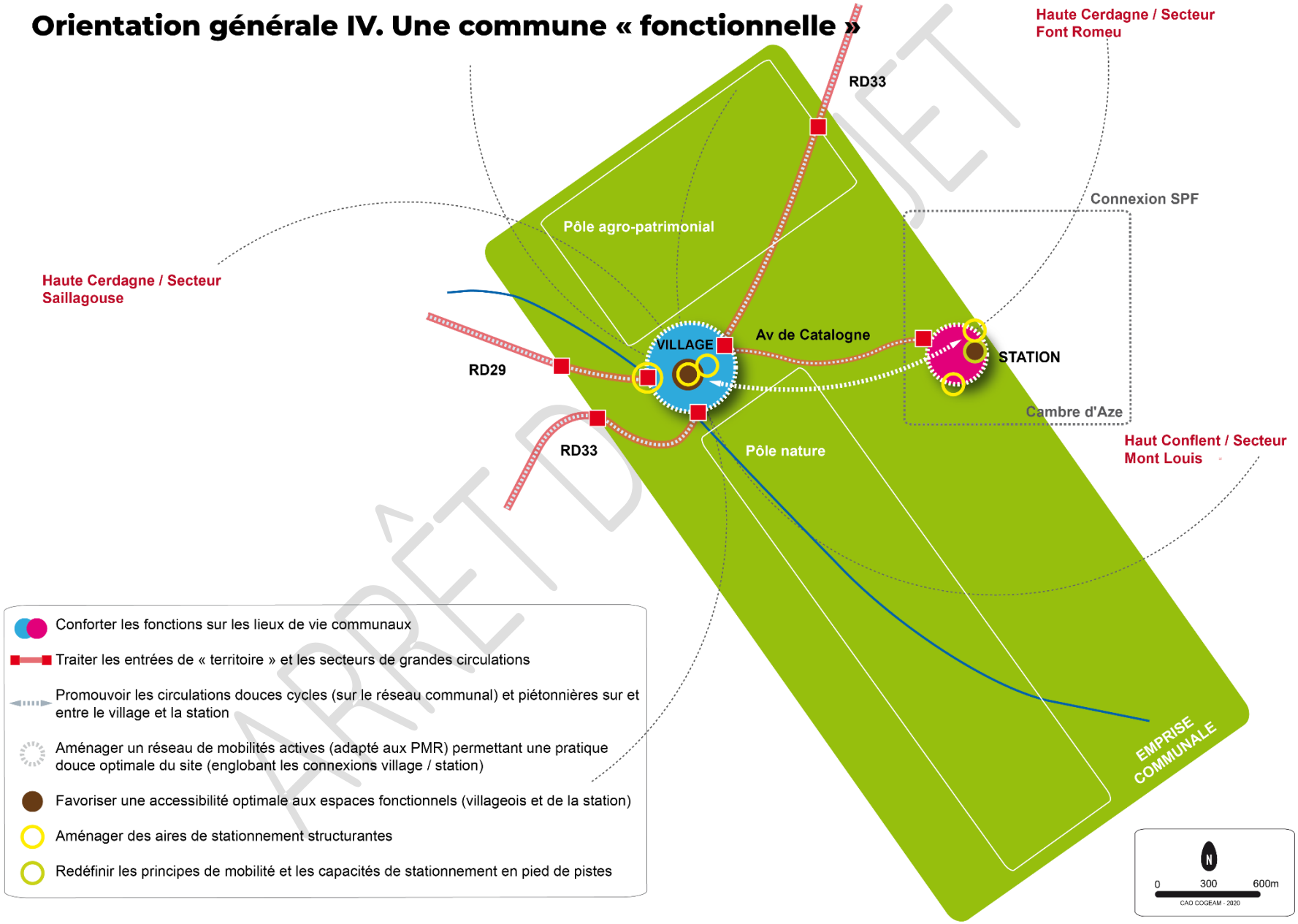
- Le parking situé dans le 'pôle d'animation' du village (cf. orientations générales 2 et 3) a vocation à servir à toutes les structures présentes autour de celui-ci et servir la dynamique évènementielle.
- Une aire de stationnement autour du cimetière sera ordonnancée lors de l'extension de celui-ci (cf. orientation générale 2).

✓ <u>Sur la station</u>

- Le parking de la sapinière sera aménagé pour améliorer les capacités de stationnement dans le périmètre existant et valoriser cet espace déjà artificialisé pour le développement des énergies renouvelables ;
- Le remodelage du pied de piste (cf. orientations générales 2 et 3) intègrera une redéfinition en profondeur des principes de mobilité et des capacités de stationnement. Certains espaces pourront participer également au développement des énergies renouvelables sur le territoire (parking photovoltaïque).

ARRÊT DE PROJET

Orientation générale IV. Une commune « fonctionnelle »



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