



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service conseils et aménagement des territoires
Unité aménagement durable

Perpignan, le 03 JUIL. 2026

Monsieur le maire,

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur votre projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 6 mars et notifié à mes services le 7 avril 2026.

À titre liminaire, je tiens à souligner l'importance de ce PLU pour votre commune, car elle est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU historique), régime qui ne permet pas de gérer de manière efficiente l'urbanisation en zone de montagne.

Je note avec satisfaction que votre projet s'inscrit résolument dans une trajectoire de sobriété foncière avec un développement communal qui sera essentiellement contenu au sein des enveloppes urbaines du village et de la station, ainsi que par la mobilisation des deux friches touristiques, dont l'une à usage exclusif de résidence principale.

Les documents constituant le PLU offrent ainsi une base solide pour guider l'évolution urbaine de la commune sur la prochaine décennie. Ils répondent aux enjeux locaux tout en intégrant les exigences réglementaires.

Je tiens toutefois à porter à votre connaissance un certain nombre d'observations visant à améliorer la qualité de votre document. Elles concernent notamment l'impact de la fréquentation touristique saisonnière sur la ressource en eau potable et l'assainissement. Également, le périmètre de la station de ski du « Cambre d'Aze » doit être précisé afin d'assurer une complète compatibilité avec la charte du PNR et avec le SCoT Pyrénées-Catalanes.

Monsieur PARASSOLS BECQ Stéphane
Maire d'Eyne
3 avenue de Cerdagne
66800 EYNE

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU. Je vous invite cependant à compléter les points développés en annexe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet



Pierre REGNAULT de la MOTHE

Observations sur le contenu du PLU arrêté de la commune de Eyne

Contexte

La commune de Eyne, 149 habitants (INSEE 2022), est organisée autour de 3 grandes entités : le village, la station de ski (Cambre d'Aze avec Saint-Pierre-Del-Forcats) et la réserve naturelle nationale. Son projet de PLU s'oriente autour d'un développement soucieux de préserver les équilibres environnementaux, géographiques et paysagers afin d'atteindre notamment l'objectif de non-perte nette de biodiversité.

Cette élaboration de PLU est basée sur un taux de croissance de 0,9 % à l'horizon 2035. Celui-ci s'inscrit dans les objectifs fixés par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Pyrénées-Catalanes. Le projet de PADD prévoit une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 1ha dont 0,69 ha ont déjà été consommés sous le régime du RNU. Les 0,30 ha sont prévus pour des emplacements réservés (parkings, cimetière).

Le projet de PLU prévoit un potentiel de 22 logements en résidence principale sans extension urbaine. En effet, la majorité se fera en densification. En ce qui concerne les deux friches touristiques, il est prévu la requalification de l'UTN Pyrénéal (démolition/reconstruction avec servitude de résidences principales pour 45 logements) et une réhabilitation touristique pour la résidence des Verts-Sapins (111 logements). Par ailleurs, en pied de pistes, le confortement d'une « centralité urbaine » en relation directe avec le front de neige de la station est prévu par densification et/ou réaménagements.

Evolution ou précisions à apporter au contenu des différentes pièces du PLU

1. Garantir l'adéquation besoin-ressource en eau potable et assainissement au regard de la fréquentation touristique saisonnière.

Concernant la population permanente

Le résumé non technique mentionne une augmentation estimée de 23 habitants permanents. Il conviendra également de préciser l'apport de population engendré par la réhabilitation des friches touristiques dédiées en majorité à des résidences principales.

Concernant l'eau potable

Le ratio de consommation doit être produit à partir des données de consommation spécifiques à la commune et pour la période de la basse et haute saison en distinguant population permanente et population saisonnière. La donnée doit être spécifique aux populations de Eyne.

Ainsi, la notice technique des annexes sanitaires devra être précisée :

- les données chiffrées relatives à la population saisonnière. Au besoin, la part des populations permanentes et saisonnières devra être mise en perspective avec les

populations permanentes et saisonnières à l'échelle de l'unité de distribution d'eau potable (UDI) regroupant 3 communes ;

- les données en basse et haute saisons pour le débit de production au droit des sources en jour moyen, la consommation moyenne ainsi que pour le ratio de consommation. Pour ces derniers, il convient également d'indiquer à quelle échelle (commune ou UDI).

De plus, l'adéquation besoin-ressource, si elle est faite à l'échelle de l'UDI doit intégrer les projets de développement à l'horizon 2035 des autres communes de l'UDI. Dans le cas contraire, la part des besoins de la commune de Eyne en situation actuelle doit être extraite et maintenue à l'horizon 2035. L'analyse doit donc être affinée/complétée sur ce point..

Le calcul de l'adéquation besoin-ressource (ABR) devra donc être réalisé en basse et haute saison touristique, à l'étiage, comme en hautes eaux. Le calcul de l'ABR devra être réalisé sur chacune de ces situations. Si en situation défavorable (haute saison touristique + étiage) un déficit est avéré, des solutions seront être proposées pour y remédier.

Concernant l'assainissement

En ce qui concerne la charge organique, les annexes sanitaires indiquent, sur la base des données d'autosurveillance 2024, une charge résiduelle actuelle de 1 810 équivalent-habitants. Toutefois, cette analyse ne permet pas d'évaluer précisément l'adéquation entre les capacités de traitement et les besoins futurs, faute d'une approche consolidée intégrant à la fois la population permanente et la fréquentation saisonnière à l'horizon 2035. L'analyse doit être consolidée en ce sens.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, une incohérence est relevée : 5 installations mentionnées en annexes sanitaires contre 1 dans l'état initial de l'environnement.

Ainsi, je vous invite à compléter les annexes sanitaires afin de justifier de l'adéquation besoin-ressource sur l'eau potable et la capacité d'épuration à recevoir de nouveaux habitants et population saisonnière, ainsi qu'à rectifier les données sur l'assainissement non collectif.

2. Assurer une compatibilité du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieurs

Le Plan de parc de la charte du Parc naturel régional (PNR) Pyrénées-Catalanes délimite les périmètres des stations de ski ainsi que les zones d'activités touristiques adossées aux stations en y réglementant les activités autorisées. Ces dispositions sont également reprises dans le SCoT Pyrénées-Catalanes.

Le projet de PLU prévoit une zone N « espaces naturels à vocation touristique incluant le domaine skiable ». Cependant, plusieurs secteurs de cette zone N ne sont pas identifiés au Plan de Parc dans le périmètre « domaine de ski alpin ». Ainsi, **dans ces secteurs, la charte ne permet pas la création d'équipements pour les activités liées à la pratique du ski.** En l'état, le zonage présenté au règlement graphique du PLU peut être considéré comme incompatible avec la mesure 1.2.2.a de la charte.

Un zonage N indicé, spécifique à la station de ski, avec un règlement adapté aux enjeux du secteur permettrait d'assurer une sécurité juridique sur cet aspect au projet de PLU.

Ainsi, je vous invite à préciser le périmètre de la station de ski du « Cambre d'Aze et le règlement afférent afin d'assurer une compatibilité avec la charte du PNR et le SCoT Pyrénées-Catalanes.

3. Préciser les données relatives aux risques naturels

Concernant le risque inondation

Dans la zone UCa, zone d'habitat pavillonnaire du village, le service restauration des terrains en montagne (RTM) préconise la production d'une étude hydraulique sur le Rec de la Serra del Bosc. La création de voirie prévue (emplacement réservé n°6) ainsi que les futures constructions interceptent le bassin versant amont. En effet, les remblais notamment pourraient poser problème en cas de crue. L'étude devra justifier de la non-aggravation du risque.

Dans l'évaluation environnementale (p 47), il a été conclu que les « zones concernées par le risque inondation ne sont pas ciblées comme secteurs de développement ». Cette affirmation est à corriger. Par ailleurs, dans le règlement écrit de la zone UC, il doit être ajouté les prescriptions applicables en zone inondable (clôtures perméables, compensation imperméabilisation générée, ne pas augmenter la vulnérabilité en cas de changement de destination...).

Concernant le risque feu de forêt

Le PLU étant soumis à évaluation environnementale, il doit être justifié des conditions de prise en compte de ce risque dans les choix d'aménagement mais également analyser les incidences du projet de PLU sur le milieu forestier, notamment au travers des obligations légales de débroussaillage (OLD) qui découleront des nouveaux aménagements. Même si les incidences sont négligeables ou si l'analyse de l'enjeu conclut à un impact peu important au regard de l'aléa, le rapport de présentation doit justifier de leur prise en compte.

La prise en compte du risque incendie doit donc apparaître dans le projet de règlement graphique. En effet, plusieurs secteurs en zone U (non construits) sont :

- soit boisés (et soumis à une demande de défrichement) ;
- soit impactés par un aléa feu de forêt plus important.

A ce titre, ils devront faire l'objet d'une attention particulière en matière de défendabilité notamment les deux zones à l'ouest (UC) et le sud de la zone UB à station du Cambre d'Aze ainsi que la pointe est de la zone Uca du village. Ces zones se situent par ailleurs pour certaines dans la zone soumise aux OLD. Une identification de la zone de débroussaillage adjacente pourrait utilement être ajoutée.

Les différentes références aux arrêtés préfectoraux en vigueur devront être mises à jour notamment l'arrêté relatif à l'emploi du feu ou celui relatif aux OLD.

Également, le rapport de présentation reprend un descriptif du réseau de défense des forêts contre l'incendie (DFCI), plusieurs pistes étant présentes sur le territoire communal. L'ajout d'une carte de ces équipements permettrait de les situer.

Concernant la défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Le sujet est traité dans les annexes, une mention ou un renvoi permettrait une meilleure présentation de ces éléments de diagnostic. Il devra en outre être complété par une référence au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI). En effet, l'ouverture à l'urbanisation doit prendre en compte l'existence d'équipements dédiés (accessibilité aux zones concernées par les moyens de défense du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) : voies et pistes, et la localisation des hydrants).

Je vous invite donc à :

- justifier la non-aggravation du risque par la prescription d'une étude hydraulique sur le Rec de la Serra del Bosc avant tous travaux ;
- rectifier la page 47 de l'évaluation environnementale ;
- compléter le règlement écrit de la zone UC en ajoutant les prescriptions applicables en zone inondable ;
- démontrer dans l'évaluation environnementale la prise en compte du risque feu de forêt et de végétation ;
- intégrer le risque incendie dans le règlement graphique ;
- mettre à jour les références aux arrêtés préfectoraux en vigueur ;
- ajouter une carte de localisation du réseau DFCI dans le rapport de présentation ;
- intégrer une référence au RDDECI.

4. Conforter la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du patrimoine

Concernant les massifs boisés

L'état initial de l'environnement doit faire état de l'intégralité des informations relatives aux massifs boisés présents sur le territoire communal :

- dans la partie « **Couvert forestier à préserver** » dudit document, seuls **2 des 3 massifs boisés relevant du régime forestier sont cités**. Il conviendra donc de compléter cette partie par la mention suivante : « une partie de la forêt communale de Saint Pierre-del-Forcats (50ha 04a 85ca) se situe sur le territoire communal d'Eyne, par arrêté préfectoral en date du 09 janvier 2013 » ;
- les données sur le plan de gestion de la forêt domaniale « Cami Ramader » doivent être actualisées. Celui en vigueur couvre la période 2020-2039 et validé par décision ministérielle du 24 juillet 2023 ;
- les périmètres et arrêtés préfectoraux de ces 3 massifs doivent figurer dans les annexes visées au R.151-53 du Code de l'urbanisme. Le document doit être complété avec les éléments sur les 2 massifs manquants.

Concernant les emplacements réservés

Le document « **justification du projet** » doit apporter des précisions sur l'**emplacement réservé (n°5)** prévu pour la création d'un nouveau cimetière (3 052 m²). En effet, sa localisation pose question. Il se trouve isolé, en discontinuité du village et de la station et au milieu de la zone agricole. Cet emplacement devra être ré-étudié ou dûment justifié.

Concernant le règlement écrit

Sont à intégrer dans le document, les observations émises par :

- l'unité départementale de l'architecture du patrimoine (UDAP) dans son avis du 14 avril 2026 (zone UA notamment) ;

- la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de la séance du 19 mai dernier (zones A et N) ;

Les corrections suivantes sont à apporter :

- la zone Ut a été omise dans le récapitulatif des zonages (p7) ;
- à la page 100, en titre, il est indiqué « zone UC » alors que le règlement développé est celui-là zone Ut,

Je vous invite donc à :

- **mettre à jour l'état initial de l'environnement dans sa partie relative au couvert forestier ;**
- **ré-étudier ou justifier la localisation de l'emplacement réservé n°5 ;**
- **intégrer dans le règlement écrit les observations de la CDPENAF et de l'UDAP et procéder aux corrections de forme.**

Recommandation

Concernant la sécurité routière

En période touristique hivernale, une augmentation du trafic est constatée sur les axes reliant le village à la station. Des aménagements améliorant la sécurité de certains secteurs pourraient être intégrés :

- le carrefour entre la RD 33 et la RD 29 apparaît d'un niveau insuffisant en matière de sécurité. Il conviendrait d'y réaliser un aménagement permettant de réduire la vitesse au cœur du village et d'orienter les flux dans les différents sens de circulation, notamment l'accès à la réserve naturelle d'Eyne et à la station.
- par ailleurs, l'installation d'une aire de chaînage (parking ou refuge à l'écart de la chaussée) en amont du tronçon entre le village et la station serait à intégrer en complémentarité aux mesures de l'orientation générale IV du PADD « une commune fonctionnelle ».

