

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT & OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION URBAINE

## Objectif 1 CROISSANCE DE LA POPULATION & CROISSANCE DE L'HABITAT pour les 10 prochaines années

### Accueillir des populations permanentes

Sur les 10 ans à venir, la commune souhaite envisager, pour sa population permanente, la même croissance que l'ensemble constaté en Cerdagne, soit 0,9% par an, et ce afin de sortir de la spirale des 0,22% d'augmentation par an connus de 2007 à 2013. (Source INSEE). Son évolution devrait ainsi passer de 820 à 894 personnes.

Avec une moyenne de 2,2 habitant par logement, le nombre de logements à créer à l'orée du PLU pour la population permanente est donc de 406 logements.

### Soutenir la dynamique éco-touristique en faisant évoluer l'offre

Les 1,9% de logements vacants sont, par constatation, dédiés à de la revente ou à la location touristique car ils sont inadaptés aux besoins actuels et ne sont pas inclus dans le développement éco touristique en coeur de village.

L'accueil touristique actuel de la station vit un net recul dû à sa qualité : vieillissement du parc, inadéquation avec les réglementations thermiques, obsolescence des espaces communs et des façades.... la commune met donc en parallèle la rénovation et la restructuration du coeur de station afin de pouvoir accueillir 600 personnes/jour de plus en lit chaud afin d'assurer la transition sans perdre de capacité d'accueil pendant l'hiver. Elle souhaite maintenir sa dynamique socio-économique en permettant à des opérations touristiques - différentes de celles existantes - de permettre d'étendre l'accueil à des créneaux annualisés (été, WE, périodes courtes), afin de sortir de la mono-occupation hivernale. L'objectif est de créer 600 logements soit 600 personnes/ jour : un parc résidentiel de loisir au Ticou et une opération de prestations haut de gamme en coeur de station. La résidence secondaire est cantonnée pour sa part à la densification dans Super Bolquère, sur 8 Ha, ce qui représente environ 56 constructions.

## Objectif 2 : DENSITE

179Ha sont actuellement occupés par la partie actuellement urbanisée, 10% environ 19Ha pour les résidences principales et 160Ha pour les équipements inclus.

--	--	--

La densité de 18 logements /Ha pour l'habitat permanent résulte de la moyenne entre forme urbaine du village historique ultra dense et externe de Cerdagne aujourd'hui. En effet, la densité actuelle sur Bolquère est située à 10 logements /Ha. Ce chiffre anormalement bas (les zones les plus prioritairement aisées ont déjà été aménagées), couplé à la volonté de conserver le caractère boisé, et enfin la sur-consommation de terres (pour la création de larges empattements), ainsi que celle pour les bassins de rétention capables d'avaloir des pluies torrentielles, la fonte de 50 % des espaces qui sont consommés pour ces besoins.

En ce qui concerne l'accueil eco-touristique, la piétonisation permet des aménagements plus denses, mais 50% des espaces sont conservés. La densité est située à 20 logements /ha. Le premier projet à proximité de l'étang du Ticou couvre 10Ha, les constructions étant compatibles avec les espaces naturels, notamment sur les grandes prairies. Le projet est volontairement placé en forêt et l'objectif est de créer de l'accueil touristique. Le ruisseau est conservé et valorisé.

Le deuxième porte sur une parcelle communale de 3 HA en cœur de station de ski qui sera aménagée sous forme d'accueil touristique « concevoir l'accueil touristique, en forêt. Un maximum d'arbres devra donc être conservés.

Ce PLU affiche une densité moyenne de 15 logements/Ha, tout type de logement confondu, afin de « forcer » la densité, en prenant en compte les contraintes géographiques.

### **Objectif 3 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.**

**Les besoins d'ouverture immédiate à l'urbanisation se traduisent à travers ce PLU par une enveloppe de 8Ha pour les résidences permanentes et touristiques (PRL, droit à la construction touristique).**

La commune souhaite mettre en place le phasage des surfaces dédiées à l'habitat permanent par une priorisation de celles à proximité du centre communal », et orienter potentiellement, par la suite, les ouvertures futures à l'urbanisation en zone aujourd'hui bloquées autour du village et plusieurs secondes autour du village historique pour les 6 HA restants.

Le total de consommation spatiale à 10 ans est donc au regard des objectifs ci dessus énumérés de **8HA**

**Sur les 10 dernières années** le taux de consommation spatiale constaté représente 1,5HA/an toutes résidences confondues.

**La consommation spatiale de ce PLU à 10 ans est estimée à 8Ha pour les zones dédiées à l'habitat permanent. Les 10Ha autorisées pour l'habitat touristique. A l'orée du PLU la consommation totale dédiée à l'habitat est de 8 Ha soit 0,8 Ha par an. La consommation spatiale des 10 dernières années.**

**Le POS de 1994 présente aujourd'hui une capacité de consommation résiduelle d'espace à bâtir de 46Ha, le PLU en ouvrant à l'habitat) consomme dans son ensemble toutes zones confondues 6 fois moins d'espaces sur 10 ans.**



### **Objectif 4 :RENOVATION URBAINE**

1,9% d'habitat sont aujourd'hui déclarés vacants, en centre historique, tandis que 50% de l'habitat en cœur de station de ski est obsolète. Le potentiel de 8 Ha dans Super Bolquére.

La commune est consciente du vieillissement de son immobilier - de loisir et permanent- et entend à travers ce PLU mettre en œuvre un programme de qualité de l'offre. C'est pourquoi l'objectif est, à travers la rénovation, urbaine, d'accroître l'occupation et la densité de la zone station de ski par ailleurs pour la même offre. Pour la zone historique, il s'agit d'encadrer des opérations de rénovation urbaine permettant de corres-

## **Objectif 5 : DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS**

La visée touristique de l'accueil via des résidences secondaires est vitale pour le maintien de l'économie locale. Néanmoins, et pour être tot résidence secondaire et touristique » est relativement faible et passe principalement par le renouvellement urbain ou la diversificatio renouvellement qualitatif de hébergement, proposition de prestation haut de gamme, rénovation urbaine du cœur de station.

L'ouverture en zone liée à l'habitat permanent permettra principalement d'ouvrir aux primo accédant afin de venir contrebalancer l'offre trop pa