

1.E Rapport de présentation Cahier E / ANNEXE – Etude discontinuité loi Montagne Escaro

ESCARO Etude discontinuité loi Montagne / CDNPS

PREAMBULE /

Cette étude est réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant SCoT Conflent Canigó. Elle concerne le développement d'une zone d'habitat en discontinuité de l'urbanisation actuelle. Ce choix de la commune d'ESCARO est justifié par un contexte précis exposé dans le présent document.

Au regard de la réglementation posée par la loi Montagne, cette volonté de développement doit être examinée par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages). Les conclusions de l'étude et de cette commission guideront la traduction réglementaire du PLUi sur la zone concernée. Ces éléments intégreront le rapport de présentation du document d'urbanisme.

I. CADRE LEGISLATIF /

- A. PRINCIPE
- B. EXCEPTION

II. ETUDE SPECIFIQUE /

- A. CONTEXTE
 - 1. Présentation de la commune
 - 2. La commune au sein du PLUi valant SCoT Conflent Canigó
- B. JUSTIFICATION DU PROJET D'URBANISATION EN DISCONTINUITÉ
 - 1. Présentation du projet
 - 2. Analyse du projet
 - 3. Conclusions de l'étude



I. CADRE LEGISLATIF /

A. PRINCIPE : Urbanisation en continuité de l'existant

Le Code de l'urbanisme encadre expressément le régime d'urbanisation extensif en zone de montagne. Il pose le **principe « d'urbanisation en continuité » de l'existant** dans son article L122-5.

- ➔ Ce dernier prévoit que *« l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées »*.
- ➔ L'article L122-5-1 ajoute que **ce principe de continuité** « s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ».
- ➔ L'article L122-6 précise que ces critères (L122-5-1) « sont pris en compte :
 - a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;
 - b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ».

La **loi Montagne reconnaît cependant des exceptions à cette ligne directrice** justifiée par le souci de préserver les espaces et paysages montagnards, ainsi que les terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.

B. CADRE DES EXCEPTIONS : Etude « discontinuité » loi Montagne

➔ Le Code de l'urbanisme

Selon l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, *« les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.*

L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude [...] »

Les articles L122-9 et L122-10 cités prévoient respectivement quant à eux que « *les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols :*

- *Comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard » ;*
- *Que « les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées.*

La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition ».

→ L'instruction gouvernementale du Ministère « Montagne et Urbanisme »

L'instruction gouvernementale sur l'urbanisme en montagne du 12.10.2018 (Montagne et Urbanisme / Fiches techniques / Ministère de la cohésion des territoires / Version octobre 2018), et notamment la fiche n°2 consacrée à « l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante », est venue préciser les « **spécificités locales** » dont dépend la justification attendue par l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

L'appréciation des spécificités locales implique pour l'étude de discontinuité, de comporter « notamment une **analyse des caractéristiques du site et de l'urbanisation existante**, de la **configuration des lieux**, une **description précise du projet et du parti d'aménagement** et de **l'intégration de ce projet dans l'environnement** ».

L'analyse du contexte dans lequel s'insère le projet, et de l'impact de ce dernier, constitue alors une condition importante à la soutenabilité de l'étude de discontinuité.

→ Conclusions

Ainsi, l'exception au principe d'urbanisation en continuité de l'existant constitue un « assouplissement » de la règle générale. Pour autant, elle n'est **admise que si la justification du projet concerné s'inscrit dans la logique impulsée par la loi Montagne**, à savoir la préservation des espaces et paysages montagnards, ainsi que des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.

Comme l'a rappelé à plusieurs reprises la jurisprudence, **cette exception doit être interprétée strictement.**

La législation protectrice envers les espaces montagnards, ainsi que leur mise en valeur (paysagère, économique/agricole,...) guident le développement sur le territoire. C'est en ce sens et avec ce souci constant que la volonté d'urbanisation sur la commune d'Escaro a été appréciée, comme en témoigne l'étude ci-après (II.).

II. ETUDE SPECIFIQUE /

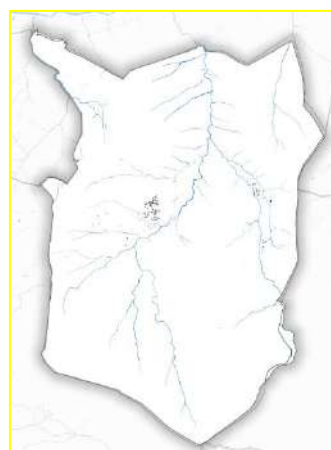
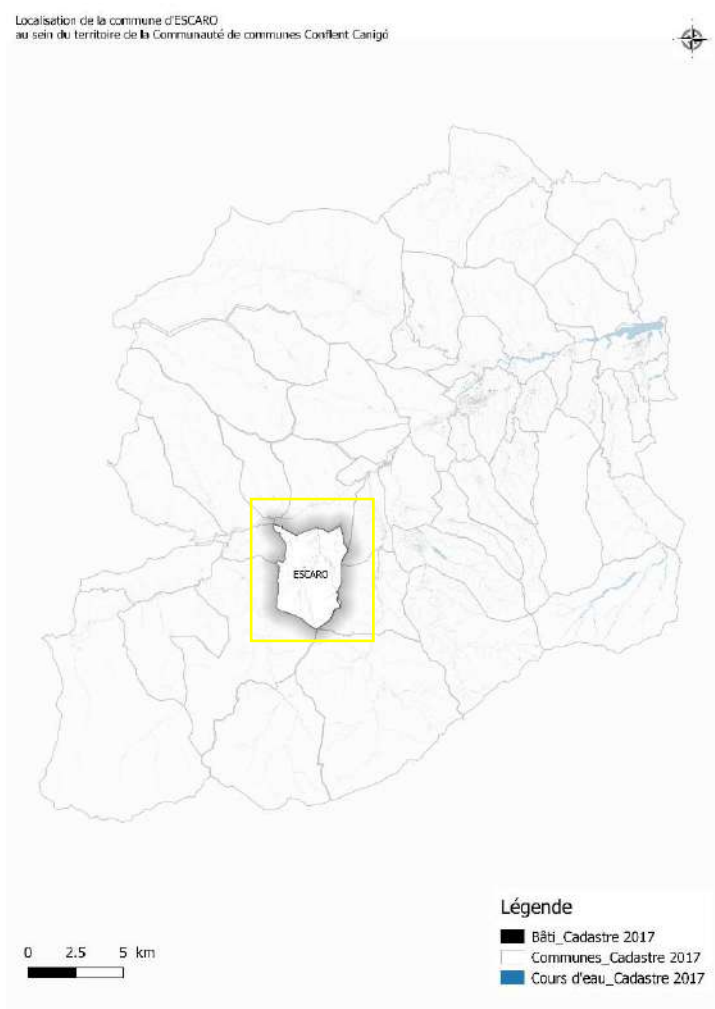
Avant d'analyser la compatibilité du projet au regard des dispositions législatives (B.), il convient de rappeler le contexte dans lequel il s'inscrit, ainsi que ce qui a motivé la présente étude (A.).

A. CONTEXTE

L'élaboration du PLUi valant SCoT Conflent Canigó est menée dans une **démarche intercommunale collective dans laquelle chaque commune révèle ses spécificités (1.)**, tout en **justifiant la pertinence de ses projets dans un soucis d'homogénéité et de cohérence intercommunale (2.)**.

1. Présentation de la commune

La commune d'Escaro est située au Sud-Ouest du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó, dans la vallée de la Rotja.

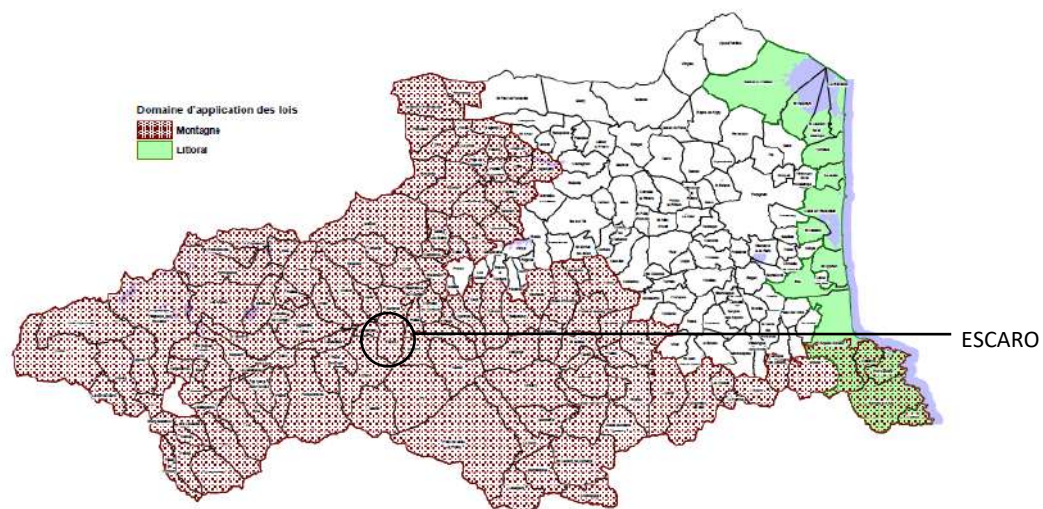


Escaro est concernée par la **loi Montagne**, comme en témoignent la carte ci-après.



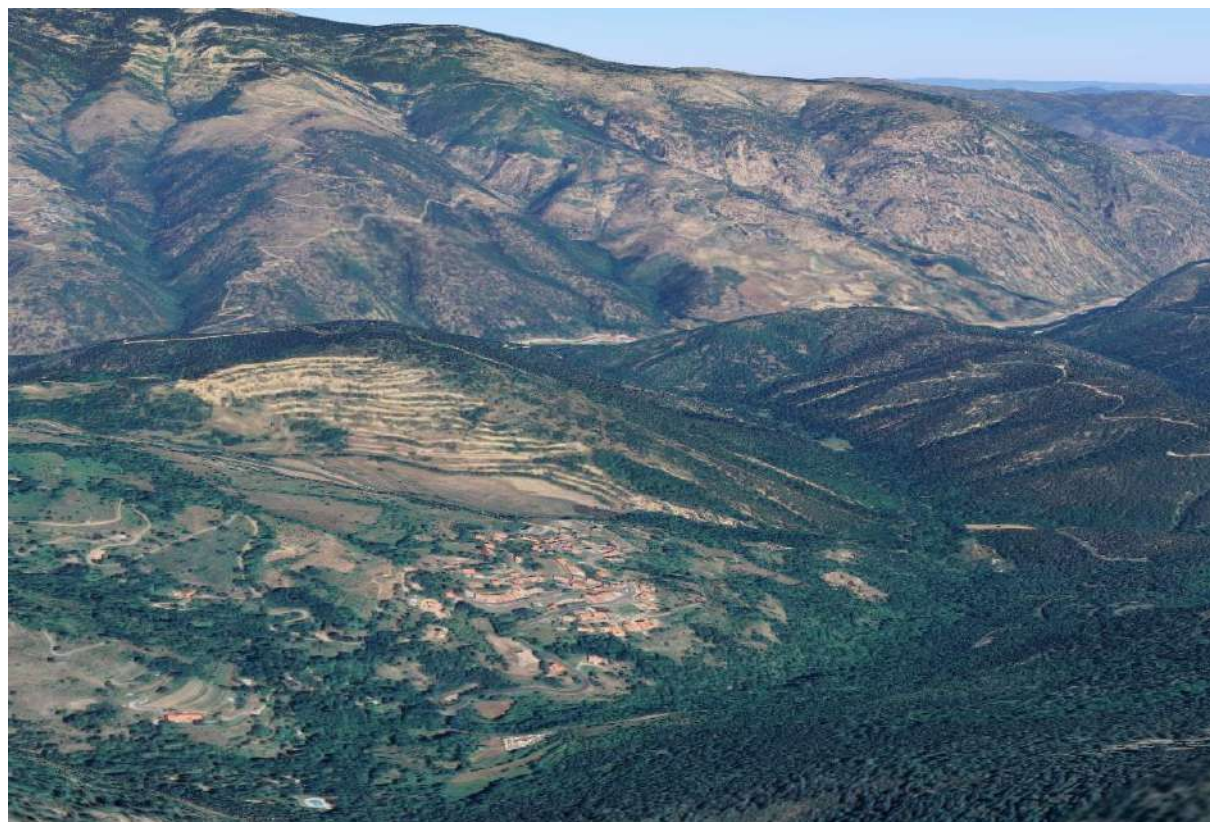
DOMAINE D'APPLICATION DES LOIS
LITTORAL et MONTAGNE

AOE 2011



© IGN - BOCARTO6

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Maison Europe Coeur de l'Escaro



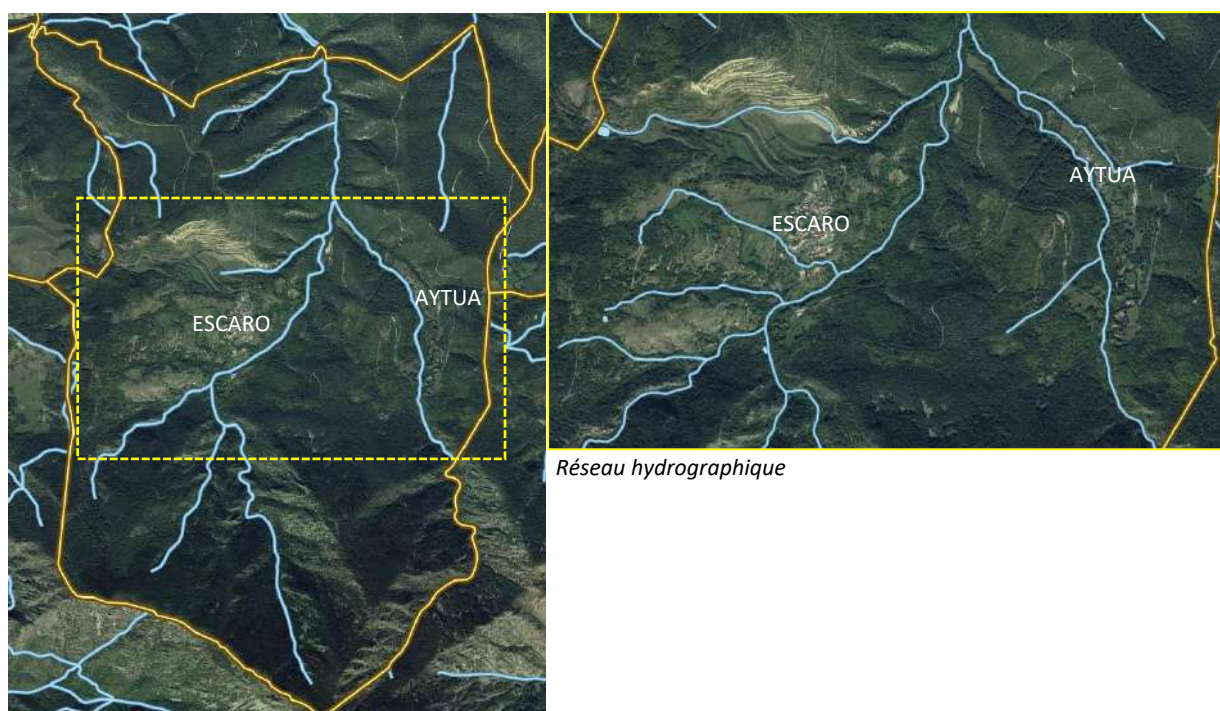
La commune d'Escaro est composée de deux entités reconnues au titre de la loi Montagne :

- **Le bourg d'Escaro**
- **Le village d'Aytua**

Elle est traversée par la **RD27** qui permet d'accéder à la RN116 reliant Prades à Perpignan. La RD27 accompagne également la liaison Escaro / Sahorre.

Escaro fait partie du sous-territoire 3 dont les communes sont polarisées par Vernet-les-Bains.

Le territoire communal est scindé par la **rivière de Vallmarsana**, affluent de la Têt, dont un bras passe au Sud du bourg d'Escaro. La **rivière d'Aytua** borde quant à elle le village d'Aytua sur sa limite Ouest.



Cinq entités paysagères peuvent être identifiées sur la commune :

- Le **massif des Très Estrelles** au caractère montagnard et au relief marqué (point culminant : Pic de Très Estrelles à 2 099m)
- Les **collines boisées**
- Les **vallées**
- Le **versant d'Escaro**
- L'**espace minier**

Les fonds de vallée sont caractérisés par des espaces plans et étagés. Ils regroupaient autrefois les cultures, vergers et prairies, ainsi que des occupations liées aux rivières (moulins,...). Aujourd'hui quelques prairies de fauche ou de parcours se maintiennent grâce à l'élevage ovin mais de nombreux vergers ont été abandonnés.

Le versant d'Escaro était autrefois occupé par les cultures vivrières des habitants de la commune, des vergers (pommiers en particulier) et des espaces de pacage et de parcours du bétail. Les cultures se sont développées notamment grâce à la mise en place du canal d'irrigation de Mantet dans les années 1850.

Confrontée à un fort exode rural et à l'évolution inéluctable des modes de vie, ces paysages cultivés ont presque totalement disparu et n'ont pour seuls témoins que quelques toponymes, ainsi que les nombreuses murettes de soutènement qui délimitaient chaque terrasses de culture et les orrys, cabanes de pierres sèches qui abritaient cultivateurs et bergers.

Si les espaces cultivés ont presque totalement disparu du territoire, quelques exploitations liées à l'élevage parviennent à se maintenir, voire à s'installer (bergerie communale). Elles participent à la préservation de certaines prairies, mais l'activité reste insuffisante pour éviter la fermeture généralisée du paysage.

Les paysages aux alentours du village d'Escaro évoluent rapidement et on observe la reconquête progressive des landes à buissons, puis des feuillus (frênes...).

La commune d'Escaro est par ailleurs **l'un des plus riches filons miniers des Pyrénées Orientales**. Elle a développé une activité minière intensive, avec :

- L'exploitation du fer en souterrain jusqu'en 1962
- L'exploitation de la fluorine à ciel ouvert jusqu'en 1991

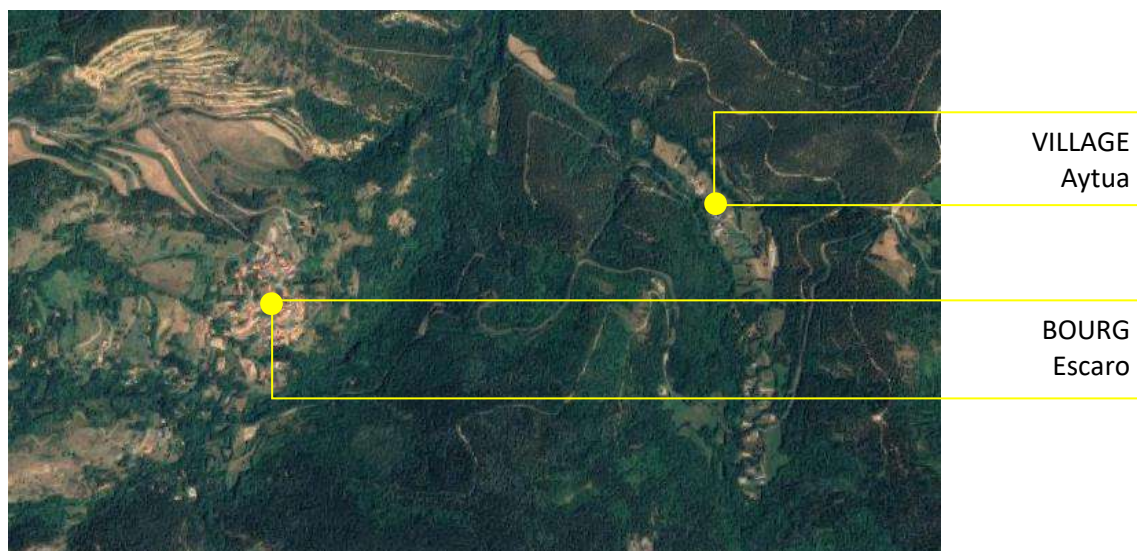
Cet héritage a eu d'importantes conséquences notamment sur la stabilité des sols. Aussi, le risque « mouvement de terrain » est très présent (affaissements, déconsolidation, crevasses, fissurations, glissements,...), en particulier sur le secteur Nord du bourg d'Escaro aujourd'hui en ruines.



Mines d'Escaro

2. La commune au sein du PLUi valant SCoT Conflent Canigó

Sans entrer dans le détail du projet porté par le PLUi valant SCoT Conflent Canigó, certaines données de cadrage peuvent ici être rappelées. Il s'agit de comprendre la logique ayant conduit à se questionner quant au **développement extensif** de la commune, en discontinuité des entités bâties identifiées conformément à la loi Montagne : bourg (Escaro) et village (Aytua).



Le PADD cadre le développement de la commune d'Escaro comme suit :

- Nombre maximal de logements à programmer (PADD) : 19
- Nombre minimal de logements à produire en renouvellement urbain (au sein des zones U) : 5
- Nombre maximal de logements à produire en extension : 14
- Densité moyenne minimale brute (logements/ha) : 10
- **Consommation foncière maximale en hectare Total U et AU : 1.44**

Cette répartition quantitative, issue de l'analyse qualitative du potentiel de développement de la commune ainsi que d'une estimation de ses besoins, doit être **rendue possible dans la traduction réglementaire** du PLUi valant SCoT qui est faite.

En ce sens, concernant uniquement la question des extensions de l'urbanisation (14 logements maximum) et la consommation foncière maximale associée (1.44 ha maximum), **aucun secteur situé en continuité des entités bâties existantes, ne permet de satisfaire à l'ensemble des exigences de la loi Montagne.**

Deux facteurs majeurs empêchent une ou plusieurs extensions directes du bourg :

- **Les risques /**
L'héritage minier de la commune d'Escaro fait que des secteurs déjà urbanisés sont situés en zone à risque. L'emprise de cette dernière se situe sur la partie Nord du bourg. Il s'agit alors de ne pas aggraver la situation en exposant de nouvelles personnes, et de trouver des solutions pérennes.
Au sud, Escaro est bordée par le risque inondation.

- **Le contexte /**

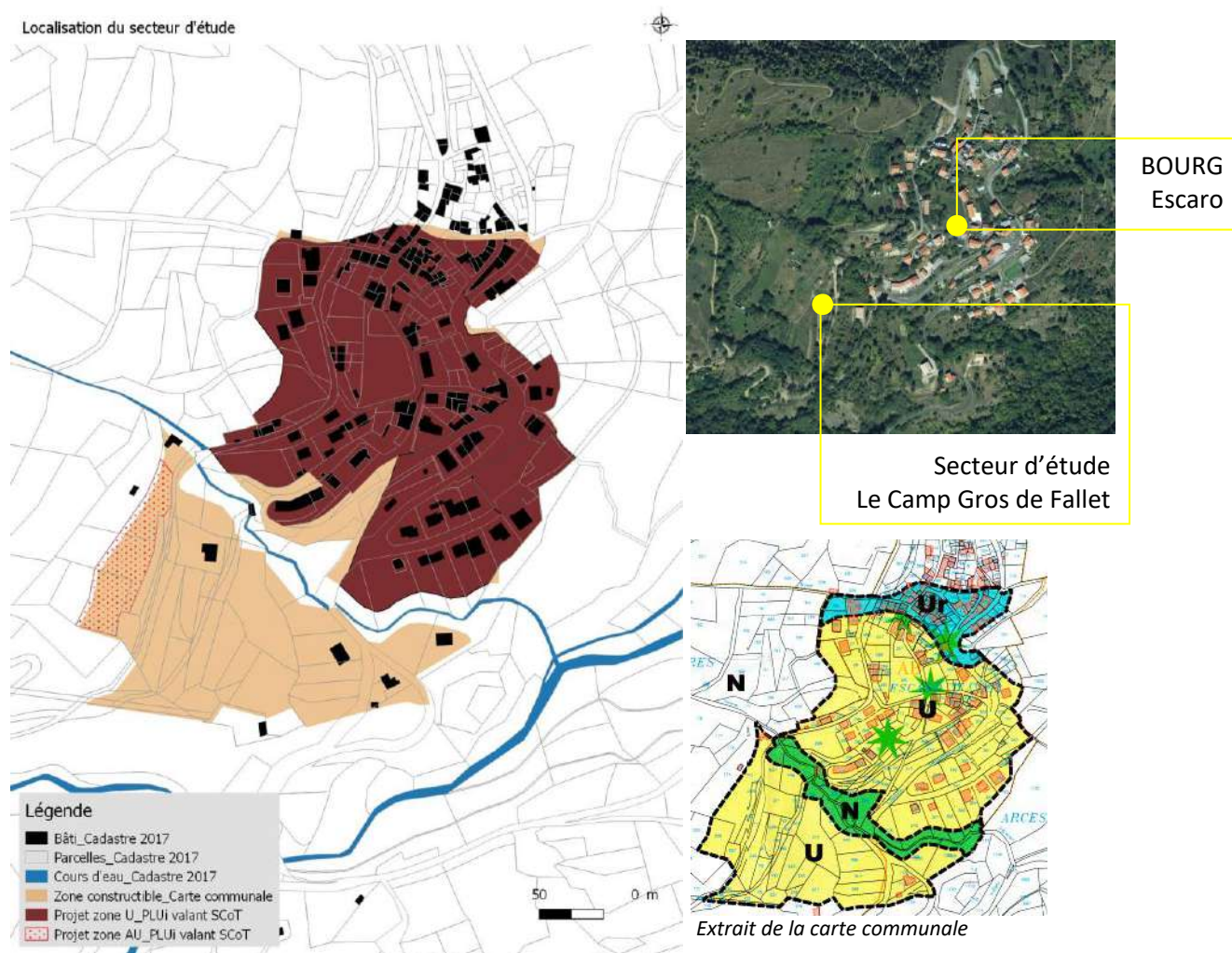
La végétation, le relief, les activités (pâturage, agriculture,...) et le paysage (bâti, naturel,...) sont autant d'éléments qui cadrent le développement extensif de la commune. Il s'agit de ne pas mettre à mal la morphologie et l'environnement d'Escaro.

Concernant le village d'Aytua, sa préservation, le caractère groupé des constructions existantes et son environnement naturel, n'en font pas un secteur privilégié de développement.

Cette situation impose d'engager une **réflexion quant à un éventuel développement extensif dont le point de départ ne serait ni le bourg, ni le village.**

La Carte communale, dont était dotée la commune, avait déjà entrepris cette démarche en reconnaissant comme constructible un secteur au-delà du cours d'eau au sud du village. Quelques constructions s'y sont d'ailleurs implantées.

Au sein de ce dernier, c'est la partie très restreinte dite du « **Camp Gros de Fallet** »¹ qui fait l'objet de la présente étude « discontinuité loi Montagne ».



¹ Au sein de la Carte communale, la zone constructible située au Sud de l'urbanisation existante, sous le cours d'eau, couvre une superficie totale de 3.05 ha. Le secteur du Camp Gros de Fallet ne représente quant à lui que 0.38 ha.

L'emprise initialement prévue par la Carte communale a été très fortement réduite. Le secteur d'étude situé en discontinuité du bourg correspond à 12.5% de la surface globale identifiée précédemment.

Les parcelles maintenues sont les suivantes : C206 / C790 / C789 (en partie). Elles représentent 3 806 m², soit environ 0.38ha.

L'enveloppe a été déterminée pour répondre au plus juste aux exigences imposées par la capacité d'accueil du territoire, laquelle découle du PADD. La délimitation du contour de la zone a été dictée également par la géographie des lieux, comme cela va être détaillé par la suite.

Cette pré-localisation, issue notamment de l'analyse du précédent document d'urbanisme, mérite un examen approfondi dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant SCoT Conflent Canigó, afin notamment d'appréhender la pertinence de son maintien et de répondre, in fine, aux exigences du Code de l'urbanisme. Cet examen est détaillé dans la partie suivante (B.).

B. JUSTIFICATION DU PROJET D'URBANISATION EN DISCONTINUITE

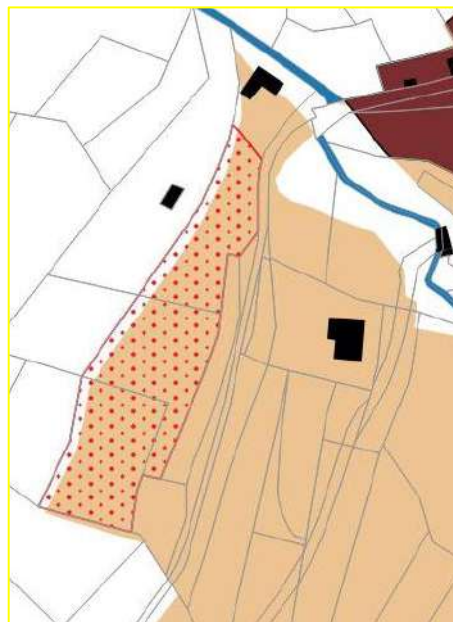
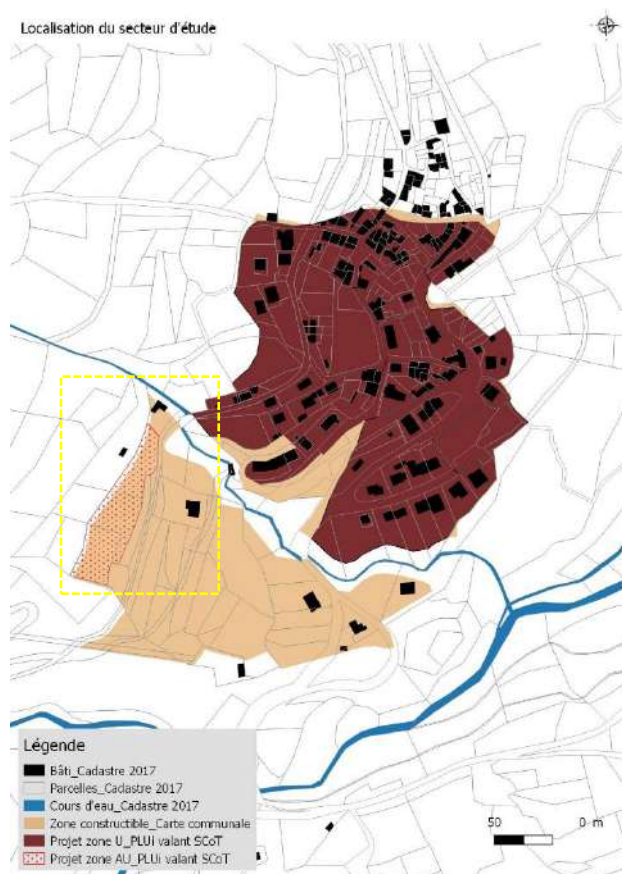
Conformément au cadre législatif rappelé précédemment, la présente étude démontre, en fonction des **spécificités locales**, la **compatibilité du projet d'urbanisation en discontinuité sur la commune d'Escaro**, avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection contre les risques naturels

Dans un souci de clarté et de lisibilité, une **présentation du projet (1.)** permettra par la suite sa **justification (2.)** eu égard au **respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières (2.a.)**, à la **préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel (2.b.)**, ainsi qu'à la **protection contre les risques naturels (2.c.)**. Etant précisé que les « **spécificités locales** » sont abordées de manière transversale dans l'ensemble des sous-parties. Cette méthodologie apporte les **éléments nécessaires permettant de tirer les conséquences de la présente étude (3.)**.

1. Présentation du projet

Afin de traduire, en phase règlementaire (zonage et règlement écrit), les besoins fonciers précédemment évoqués, une réflexion croisant des éléments techniques et politiques a été menée. Elle a abouti à l'identification d'un secteur pressenti, le Camp Gros de Fallet, pour porter le développement futur de la commune, espace classé en zone constructible par la Carte communale d'Escaro. L'élaboration du PLUi valant SCoT Conflent Canigó a permis d'en affiner le contour afin de la rationaliser en le limitant rigoureusement aux besoins définis.



Le secteur Camp Gros de Fallet est actuellement dans une **zone agri-naturelle**, à la frontière entre des **jardins accompagnés de quelques constructions** à l'Ouest et une **route bordée de végétation**, la voie de la Têt, à l'Est.

Les parcelles concernées constituent un « **entre-deux** » **non exploité** qui permet de relier, via deux accès, les constructions existantes et les jardins au bourg d'Escaro, par la voie de la Têt. A noter également la présence d'un canal d'irrigation et d'une frange végétalisée le long de la contre allée de la voie de la Têt.

Le **réseau hydrographique** crée la césure avec le bourg au Nord, et le Camp Gros de Fallet est circonscrit au Sud par le **couvert boisé**.

La discontinuité, dictée par la géographie des lieux et le respect de la protection contre le risque inondation, s'inscrit en réalité, à défaut de véritable continuité, dans une **logique de proximité immédiate avec l'existant** (absence de déconnexion fonctionnelle).

Les **fonctions de desserte/passage** assurées par le secteur du Camp Gros de Fallet, n'en font pas pour autant un lieu lisible et valorisé. Cette **absence de caractérisation** dessert la fonctionnalité et l'image de la commune d'Escaro. Les accès et la présence de constructions impactent l'environnement naturel et la paysage, sans donner pour autant de vocation spécifique à cette zone.

Les prémices d'une structuration se dessinent mais un accompagnement/encadrement qualitatif est essentiel, afin notamment de ne pas mettre à mal les atouts et fonctions du secteur, tout en valorisant son potentiel et en rationalisant l'utilisation de l'espace.

L'identification d'une **vocation résidentielle** sur les trois parcelles concernées s'inscrit dans la logique des lieux avec des voies d'accès déjà présentes, une absence d'utilisation effective des espaces libres et une continuité avec le bâti existant, notamment avec l'habitation située à l'extrémité Nord du secteur à proximité immédiate du bourg. Cette dernière, bien que située en zone à risque, constitue un point de départ guidant l'avenir de la lanière qui suit. Elle « donne le la » et se place comme un trait d'union entre le bourg et l'éventuel secteur extensif.

L'organisation linéaire des parcelles, les éléments existants sur site, le relief du territoire, ainsi que les voies de desserte existantes (éléments détaillés dans les paragraphes ci-après), dictent une **utilisation relativement simple et rationnelle de l'espace**.

La situation du projet et son emprise guident le parti d'aménagement qui encadrera la future zone à urbaniser.

Ainsi, afin de répondre au mieux aux **enjeux tant fonctionnels** (vocation du secteur et rationalisation de l'espace) que **paysagers** (lisibilité du territoire et intégration dans l'environnement), un **traitement du secteur du Camp Gros de Fallet s'avère essentiel**.

L'instauration d'un secteur AU sur ce site permettra, notamment via l'encadrement de la forme urbaine garanti par les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)², de rendre plus lisible le site, tout en prenant en compte les enjeux fonctionnels et paysagers, conformément aux dispositions de la loi Montagne. Le croisement du projet et des dispositions du Code de l'urbanisme fait l'objet de la partie suivante (2.).



Appréhension du secteur: cheminements, végétation, constructions existantes,...



² Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce constitutive du PLUi valant SCoT, au même titre que le rapport de présentation, le PADD ou le règlement.

R151-8 Code de l'urbanisme : les OAP « des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

2. Analyse du projet

Afin d'interpréter le plus strictement possible l'exception au principe d'urbanisation en continuité de l'existant et de s'inscrire pleinement dans l'esprit de la loi Montagne, le développement ci-après examine le projet d'extension en discontinuité sur la commune d'Escaro en **suivant la structure adoptée par le Code de l'urbanisme** : compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières (a), avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel (b), et avec la protection contre les risques naturels (c). Etant précisé que les « spécificités locales » évoquées précédemment sont traitées de manière transversale dans l'ensemble des paragraphes.

Avant d'aborder le fond du développement, il convient d'apporter une précision quant à la **notion de « compatibilité »**, employée par l'article L122-7 du Code de l'urbanisme. Cette dernière n'étant pas définie par la loi, il convient de se référer à la jurisprudence ainsi qu'à la doctrine.

Il est admis que **l'exigence de compatibilité est une obligation de « non-contrariété »**, c'est-à-dire **qu'une pièce/un document/un projet est compatible avec un document/une règle/un principe qui lui est supérieur dès lors qu'il 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 guider toutefois par **l'esprit du texte supérieur**. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la **ligne directrice** du document ou principe d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document ou projet de rang inférieur devant être compatible.

Cet éclaircissement étant fait, les différentes compatibilités conditionnant le projet d'urbanisation en discontinuité de l'existant sur la commune d'Escaro peuvent être analysées, ce qui permettra par la suite d'en tirer des conclusions et de confirmer ou non la pertinence du projet et de l'emprise pressentie (3.).

a. Compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

La Communauté de communes Conflent Canigó a mené une **étude précise quant au potentiel agronomique, biologique, technique et économique de son territoire**, afin de protéger au mieux les terres agricoles, pastorales et forestières, comme l'exige la loi Montagne (article R151-22 du Code de l'urbanisme), et d'en encadrer les usages.

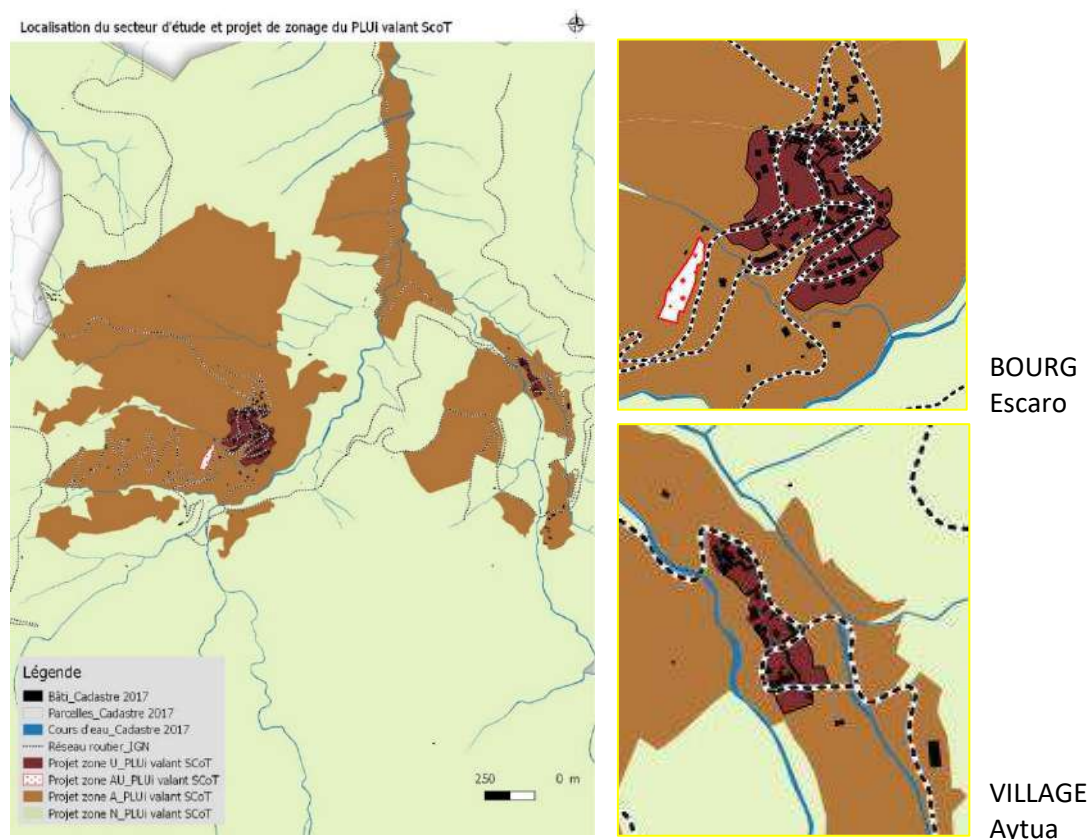
Une **approche au cas par cas** a permis d'identifier notamment les « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent en fonds de vallée », eu égard à « leur rôle et leur place dans les systèmes d'exploitation locaux, leur situation par rapport au siège d'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition » (article L122-10 du Code de l'urbanisme).

Le croisement des différents critères analysés a conduit à la **délimitation du zonage agricole du PLUi valant SCoT Conflent Canigó**, comme cela est développé dans le document relatif à la « justification du zonage agricole » ci-joint.

Les terres faisant partie de la zone agricole du PLUi valant SCoT Conflent Canigó sont protégées en raison de leurs attributs, leurs potentiels, leurs fonctions.

Cela n'implique pas que les autres terres ne sont pas à protéger, mais qu'elles ne doivent pas l'être au titre des objectifs de protection des espaces agricoles, pastoraux et forestiers.

Les **deux entités bâties de la commune d'Escaro** (bourg/Escaro et village/Aytua) constituent des **enclaves au sein de l'espace agricole**. Une extension de l'urbanisation en continuité de l'existant impacterait nécessairement la zone agricole. Pour autant, un projet de faible ampleur n'est pas de nature à mettre à mal l'économie agricole eu égard au pourcentage qu'il représente aux échelles communale et intercommunale.



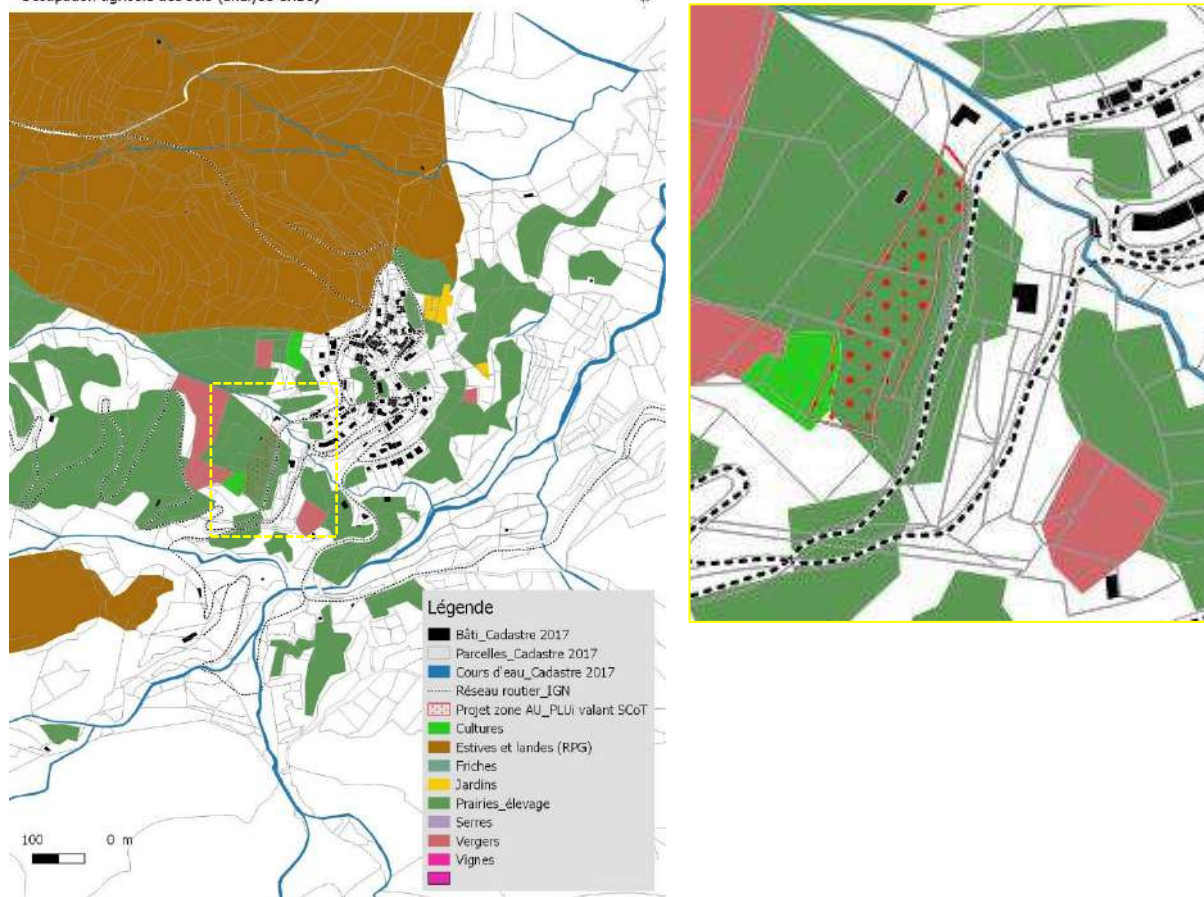
Le secteur du Camp Gros de Fallet est situé dans la zone agricole, à proximité immédiate du bourg d'Escaro.

Localisation du secteur d'étude et projet de zonage du PLUI valant SCoT



L'analyse de l'occupation agricole des sols révèle principalement la présence de prairies dédiées à l'élevage autour de la zone urbanisée, avec des estives et landes au Nord.

Occupation agricole des sols (analyse CRBe)

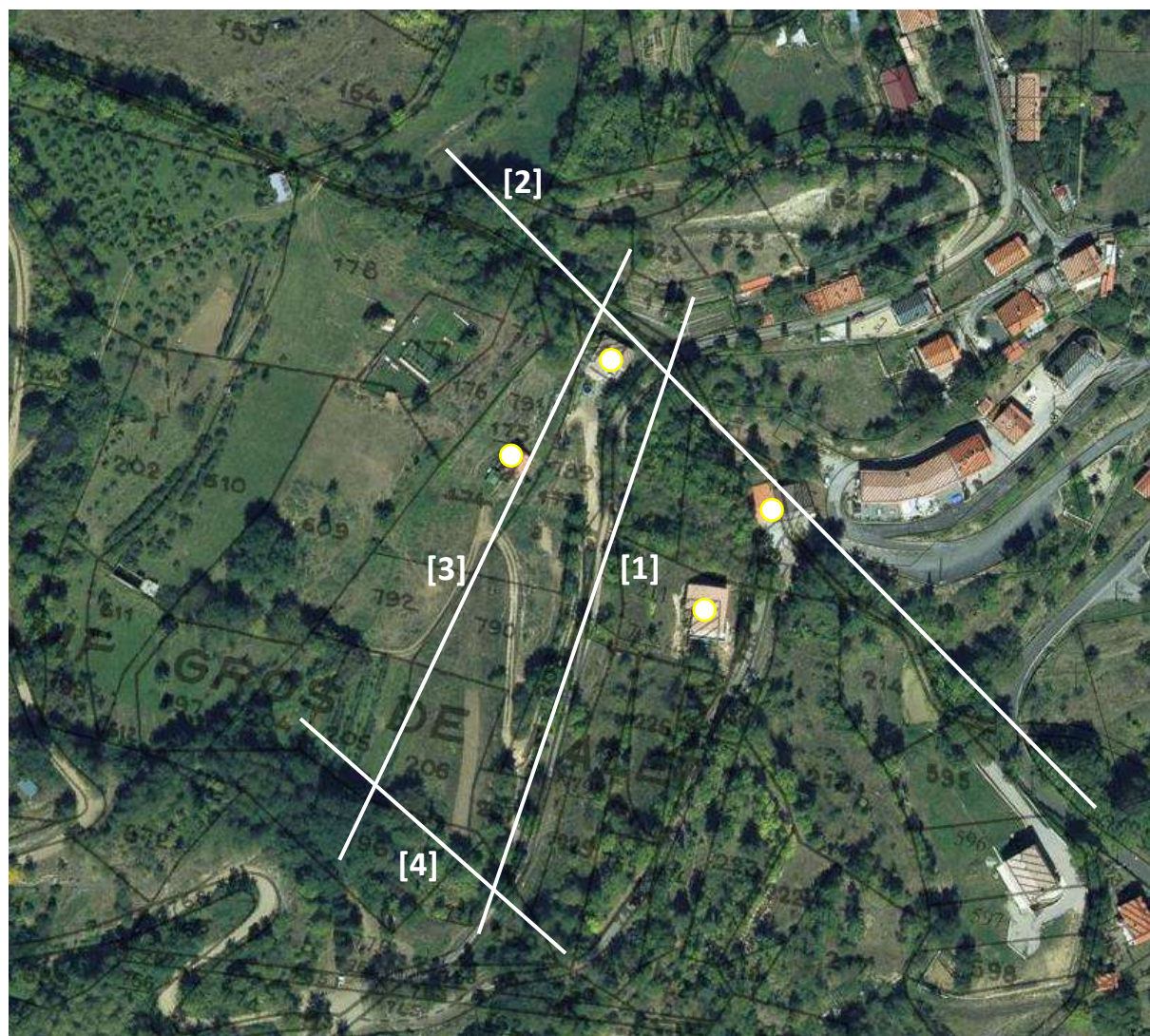


Les parcelles identifiées comme constituant des prairies ne forment pas un ensemble homogène. Aussi, une utilisation différente de certaines parcelles n'est pas de nature à générer une rupture, les prairies étant déjà morcelées et plus ou moins dispersées.

Par ailleurs, la présence de certains éléments sur le territoire d'étude, ou à proximité immédiate, divise encore plus ce dernier, ce qui rend l'entretien et l'exploitation agri-pastorale du site complexes.

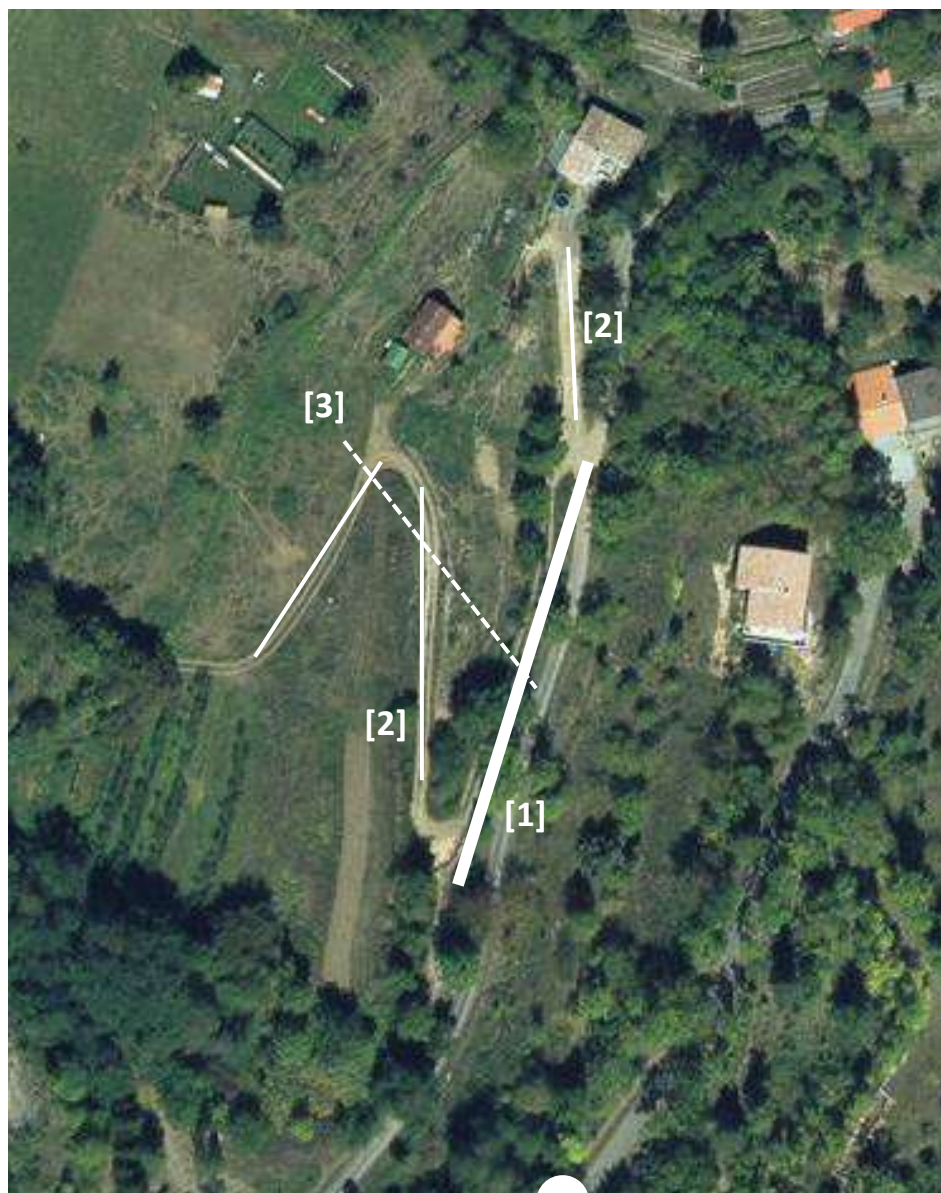
Il est en effet délimité par :

- La voie de la Têt [1]
- Le cours d'eau [2]
- Les constructions existantes [0]
- Les jardins [3]
- L'espace naturel boisé [4]



D'un point de vue interne, le secteur du Camp Gros de Fallet est structuré par :

- Une contre allée végétalisée [1]
- Deux chemins de desserte interne [2]
- Un canal d'irrigation [3]
- De la végétation [4]



Ainsi, les éléments qui cadrent le Camp Gros de Fallet, tant dans sa délimitation que dans sa composition, constituent les **prémices d'un développement du secteur, autre qu'agricole**.

La démarche étant déjà engagée, son accompagnement et sa concrétisation ne sont donc pas de nature à s'opposer au respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières.

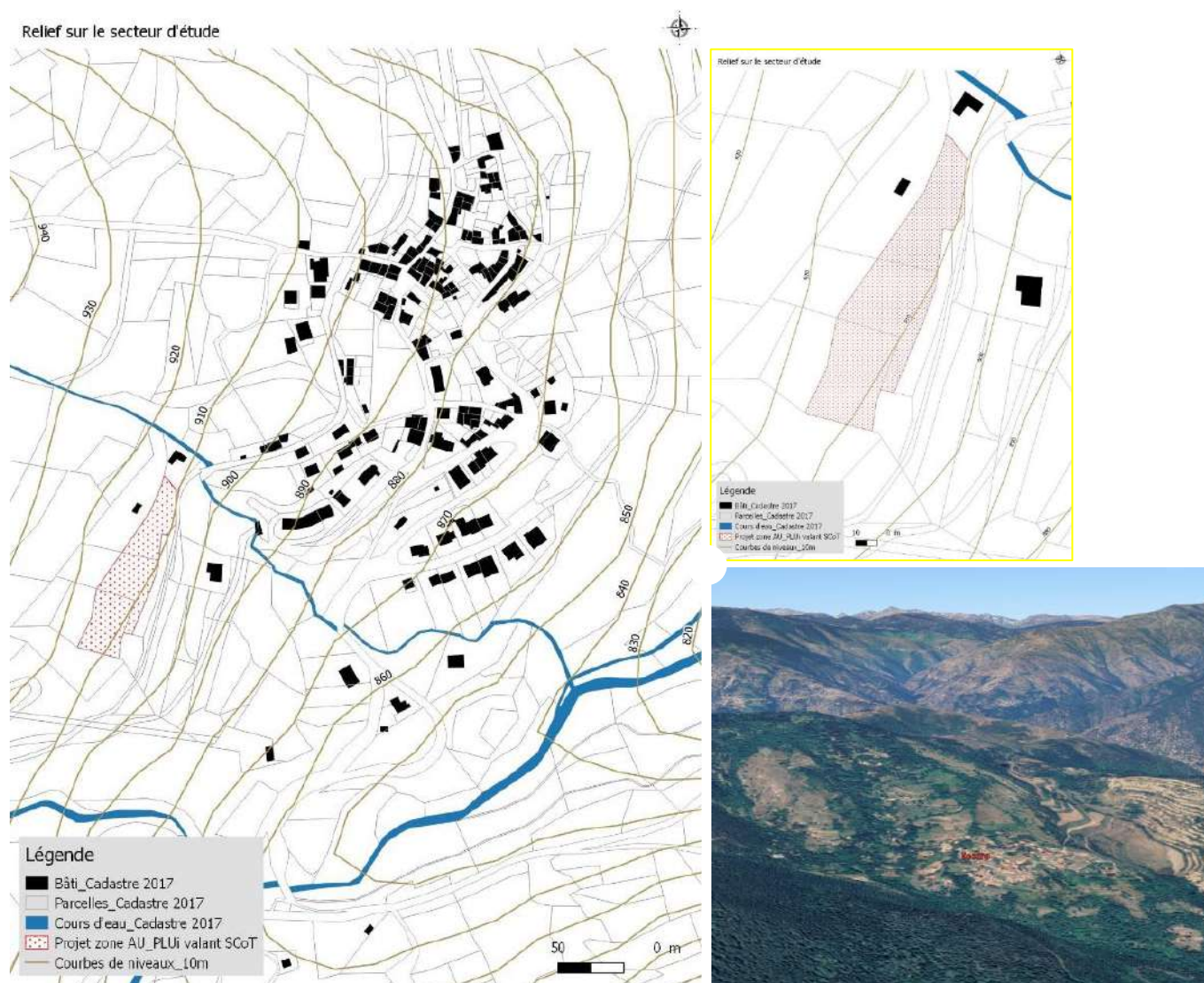
Il s'agit plutôt **d'affirmer la volonté d'aménager un secteur afin qu'il soit plus lisible et fonctionnel**. Cela permet de **rationnaliser l'utilisation des terres agricoles, pastorales et forestières, en épargnant les terres vierges dont le potentiel agronomique et productif est avéré**.

Le potentiel agronomique justement est « **faible** » ou « **médiocre à moyen** » sur la commune d'Escaro et donc sur le secteur du Camp Gros de Mallet (Cf. « Justification du zonage agricole »).

L'altitude et la pente constituent des facteurs réduisant le potentiel agronomique des terres.

Le territoire d'Escaro se situe sur le flanc nord du massif de Très Estelles, rattaché à la chaîne pyrénéenne et au massif du Canigou.

La commune est marquée par de **rigoureux reliefs** qui individualisent deux vallées principales, celle du torrent de l'Orry (Escaro) et celle de la rivière d'Aytua qui, en se rejoignant, forment la vallée de la Baillmarsane débouchant dans la vallée de la Têt à Serdinya.






Escaro s'est urbanisée en intégrant la pente et ses contraintes. Les constructions ont été implantées de manière longitudinale sur la pente.

Le profil en lanière des trois parcelles constituant le secteur d'étude s'inscrit en continuité de la structuration du bourg escaronat, dont le tissu est peu dense.

Le Camp Gros de Mallet suit cette tradition et ne dénotera pas avec la structuration originelle d'Escaro. Le type d'urbanisation s'inscrira en continuité de l'existant. Le caractère assez lâche de l'urbanisation, ainsi que les constructions isolées existantes, permettront une intégration facilitée du futur aménagement du secteur du Camp Gros de Fallet.



-  Zone urbanisée
-  Constructions existantes
-  Secteur du Camp Gros de Fallet

Par ailleurs, la **présence de voies sur le terrain limite l'évolution du secteur qui est déjà organisé et partiellement matérialisé.**

De même, les bâtis isolés construits au-delà du cours d'eau forment une zone diffuse où l'aménagement du Camp Gros de Mallet apparaît alors comme une opportunité :

- **Rationalisation de l'espace ;**
- **Logique d'ensemble ;**
- **Clarification fonctionnelle ;**
- **Lisibilité de cet endroit déjà partiellement urbanisé ;**
- **Identification claire des limites de l'urbanisation ;**
- **Préservation des terres agricoles, pastorales et forestières vierges.**

Les voiries/chemins, les constructions existantes, la végétation et le relief sont autant d'éléments qui disqualifient une éventuelle appropriation agricole, pastorale ou forestière pérenne des lieux.

L'ensemble de ces indicateurs et les particularités du secteur du Camp Gros de Mallet confirment bien son faible impact agricole, pastoral ou forestier eu égard au potentiel révélé.

Sa mobilisation à finalité résidentielle s'inscrit dès lors dans le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières.

b. Compatibilité du projet avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Afin d'analyser la compatibilité du projet avec la **préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** prévus aux articles L122-9 et L122-10 du Code de l'urbanisme, il convient de s'intéresser précisément à ces espaces. **L'objectif étant de les définir pour pouvoir déterminer si le projet du Camp Gros de Mallet entrave ou non leur protection.**

Il s'agit, selon les articles cités, des :

- **Espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard** (L122-9 du Code de l'urbanisme)
- **Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières** (en particulier celles situées en fonds de vallée) eu égard à leur rôle et leur place dans les systèmes d'exploitation locaux, leur situation par rapport au siège d'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition (L122-10 du Code de l'urbanisme)

Cette seconde catégorie s'intéresse au **potentiel agronomique, biologique, technique et économique des terres, ainsi qu'à l'utilisation qui en est faite**. Ce sont justement ces éléments qui ont permis de **délimiter la zone agricole du PLUi valant SCoT Conflent Canigó** (Cf. Justification du zonage agricole ci-jointe). Le **périmètre du Camp Gros de Mallet constitue une enclave au sein de cette zone agricole**.

Les raisons de cette exclusion, détaillées dans la partie précédente (a), ne sont donc pas reprises ici dans un souci de simplicité, de lisibilité et de « non-redondance », mais il est possible de rappeler qu'elles concernent principalement : la **géographie du secteur** (relief, altitude, pente), l'**organisation des lieux** (morcellement des parcelles, enclavement entre cours d'eau, route, espace boisé naturel et jardins), et les **éléments existants** (voies, bâtiments, canal d'irrigation, végétation).

La compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, qui intègre le positionnement par rapport aux terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, ayant été précédemment démontrée, il convient ici de s'intéresser en détails à la première catégorie évoquée : **la préservation des « espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard »**.

Il s'agit de porter une attention toute particulière à ce qui fait l'identité du territoire montagnard : son patrimoine naturel et culturel. Les espaces, paysages et milieux concernés doivent faire l'objet d'une préservation spécifique.

Pour autant, **la caractérisation/l'identification des « espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard » est assez subjective et peut faire l'objet d'interprétations diverses**. C'est pour cela que *l'instruction gouvernementale sur l'urbanisme en montagne du 12.10.2018* (Montagne et Urbanisme / Fiches techniques / Ministère de la cohésion des territoires / Version octobre 2018) est venue apporter certaines **précisions**.

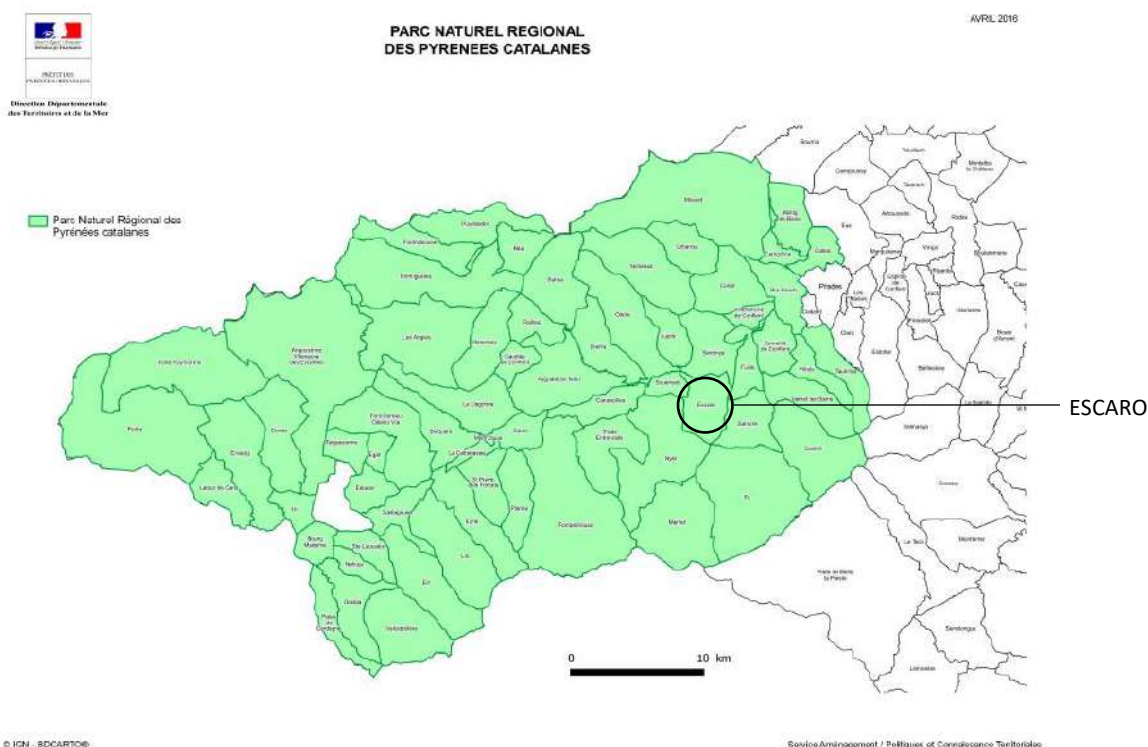
Elle indique tout d'abord que les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard évoqués par la loi Montagne, peuvent être concernés par des **protections existantes justifiant une préservation**. Il s'agit par exemples du classement au titre des monuments historiques, des sites classés et inscrits, des parcs nationaux et réserves naturelles, des continuités écologiques constituant la trame verte et bleue, ou encore de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

Il en est de même pour **les éléments pouvant faire l'objet d'une identification par les prescriptions particulières de massif**, et cités par l'article L122-26 du Code de l'urbanisme. Selon ce dernier, des décrets peuvent « désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs, tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoë-kayak ainsi que les cours d'eau de première catégorie [Cf. L436-5 10°], et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation ».

Ces différentes qualifications constituent des **indices** permettant de distinguer tel ou tel espace comme étant caractéristique du patrimoine montagnard. Pour autant, comme l'a rappelé la jurisprudence, **les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard ne peuvent pas être réduits aux seuls secteurs concernés par un statut spécifique**. Ainsi par exemple, une zone ne faisant pas l'objet d'une protection préexistante pourra tout de même constituer un espace, paysage ou milieu caractéristique du patrimoine naturel et culturel montagnard, dès lors que cette désignation est justifiée par ailleurs.

L'argumentaire peut résulter, comme le détaille l'instruction gouvernementale précédemment citée, des différents **inventaires** en place sur le territoire, tels que les inventaires ZNIEFF ou les atlas des paysages.

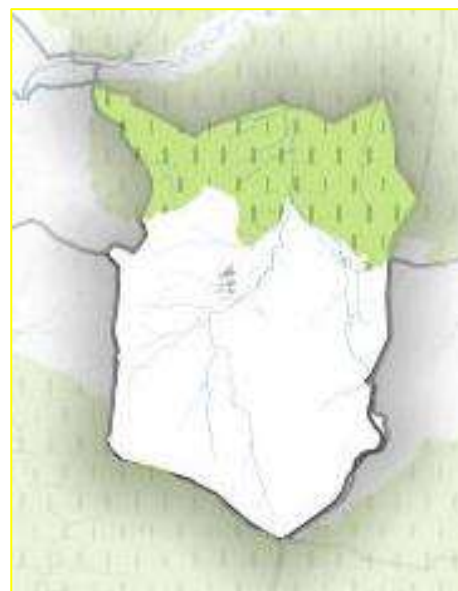
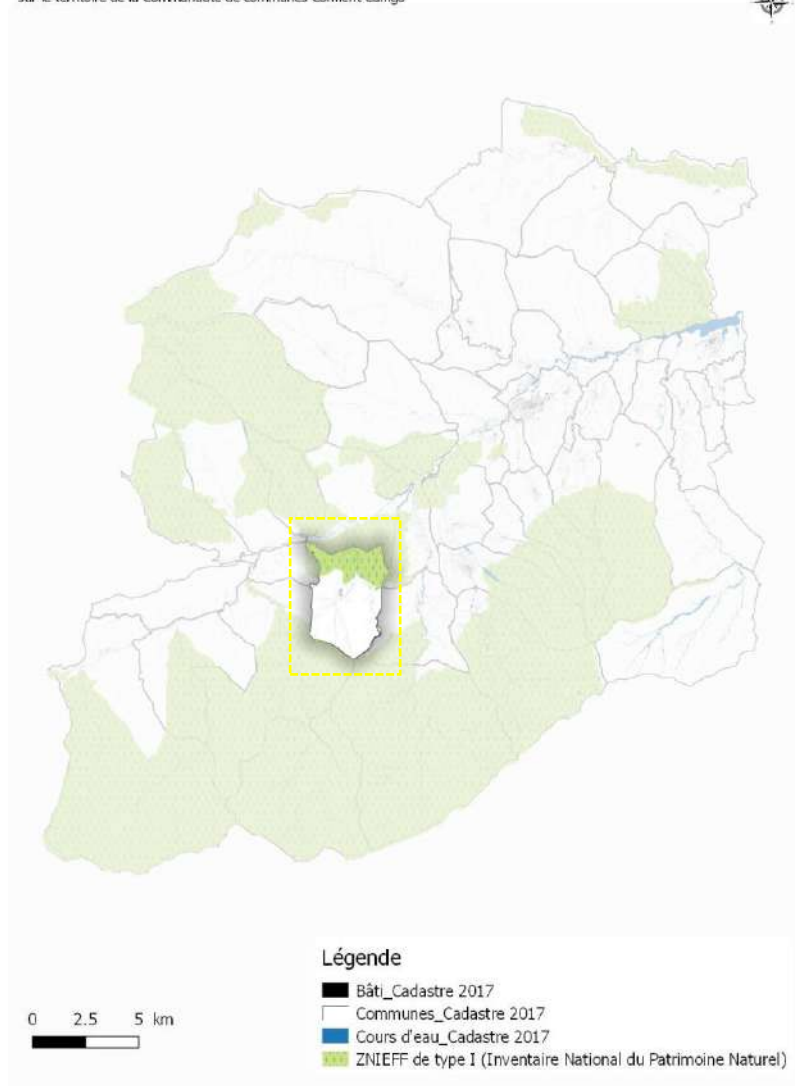
En l'espèce, Baillestavy se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.



Elle est également concernée par une ZNIEFF (**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**) de type I, sur la partie Nord de son territoire :

- La ZNIEFF de type I « Forêt de pin de Salzman du Conflent »

Localisation des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I sur le territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó



Le secteur du Camp Gros de Mallet n'est pas touché.

Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II couvrent l'ensemble du territoire communal :

- La ZNIEFF de type II « Vallée du Conflent »
- La ZNIEFF de type II « Massif du Canigou »

Localisation des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II sur le territoire de la Communauté de communes Conflent Canigou



Ces zones présentent des **richesses patrimoniales tant sur le plan faunistique que floristique, ainsi qu'un fort intérêt biogéographique.**

Elles peuvent constituer des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard mais **concernent l'intégralité du territoire communal**, les parties non bâties comme bâties.

Aussi, **ces inventaires ne font pas obstacle à une urbanisation**, existante et à venir, dès lors évidemment que cette dernière s'inscrit dans une **démarche vertueuse, réduisant au maximum les impacts sur ces espaces spécifiques.**

La réduction des impacts passe notamment par une **limitation du grignotage de ces espaces**, d'où le **principe d'urbanisation en continuité des entités existantes.**

Dans le cadre du projet sur le secteur du Camp Gros de Mallet, bien qu'étant en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de la loi Montagne, la **logique de prolongement de l'existant est manifeste**. Il ne s'agit en effet pas d'affecter les espaces préservés, mais bien de **densifier un secteur d'ores et déjà partiellement artificialisé**.

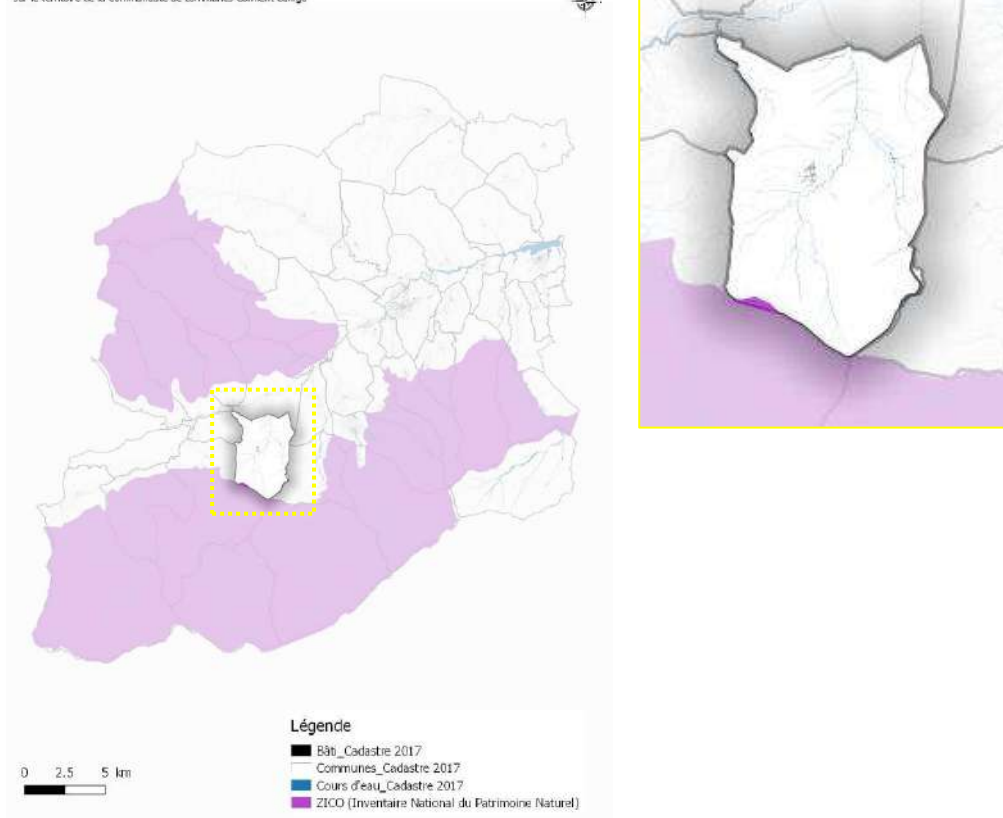
Il convient en effet de rappeler que les trois parcelles concernées sont structurées par plusieurs voies et sont bordées par quelques constructions.

Certes l'existant n'entre pas dans le cadre des entités bâties de la loi Montagne³, mais il témoigne néanmoins d'une certaine **artificialisation**. Le projet du secteur du Camp Gros de Mallet vient se greffer aux éléments présents dans une logique de **rationalisation de l'espace** et en suivant une **démarche préalablement initiée**.

Par ailleurs, ce secteur, à défaut d'être en continuité, est situé à **proximité des entités existantes identifiées cette fois-ci au titre de la loi Montagne**. La **desserte routière renforce cette proximité et génère un fonctionnement/une connexion du nouveau secteur avec le bourg**.

A la différence des inventaires ZNIEFF, le **périmètre de la ZICO** (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) ne touche pas la commune d'Escaro.

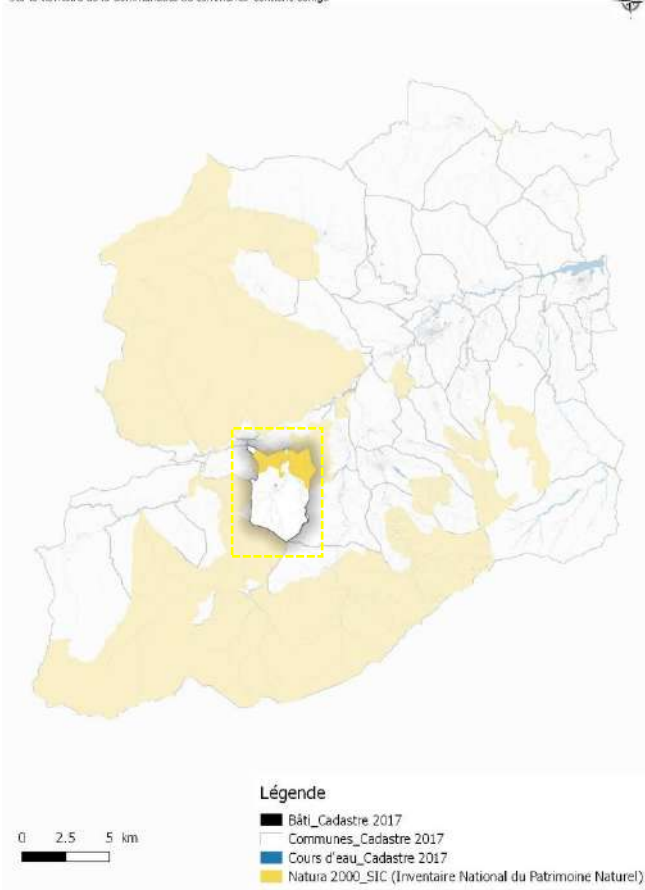
Localisation des ZICO (Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux)
sur le territoire de la Communauté de communes Cœur des Vosges



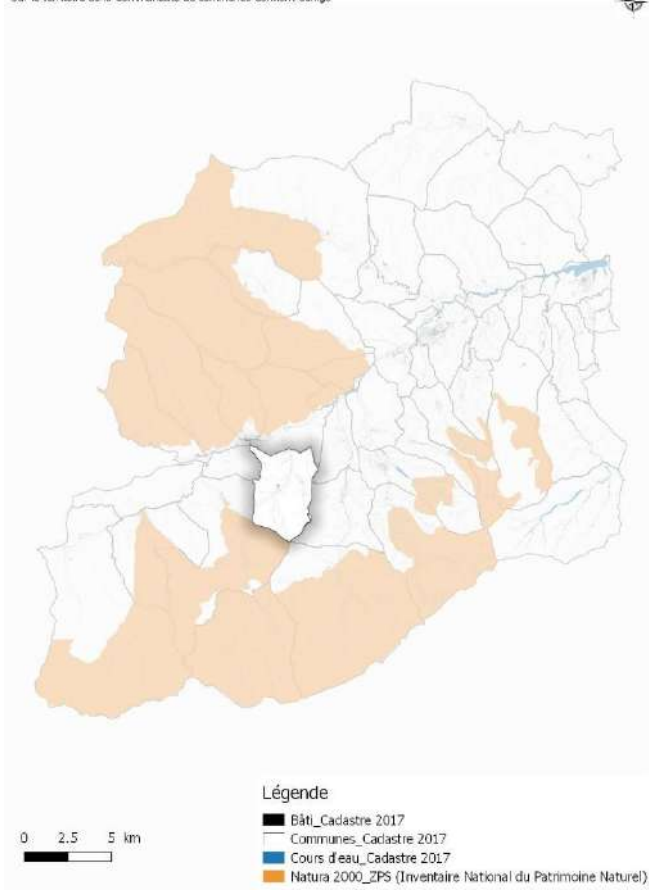
³ Il s'agit des « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » conformément aux articles L122-5 et suivants du Code de l'urbanisme

La commune d'Escaro est concernée par un site Natura 2000 : le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Pins de Salzman du Conflent ». Son périmètre ne touche que la partie Nord du territoire, le secteur du Camp Gros de Fallet n'est donc pas couvert.

Localisation des SIC (Sites d'Intérêt Communautaire)
sur le territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó



Localisation des ZPS (Zones de Protection Spéciale)
sur le territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó



Concernant le **patrimoine bâti**, la commune d'Escaro est dotée de :

- La Chapelle Sainte Christine dans le village d'Aytua (1) ;
- L'Eglise Saint Martin (2) : construite dans le haut du village, elle a été détruite dans les années 1930-1940 du fait de l'exploitation excessive des gisements miniers proches. L'Eglise a été reconstruite dans la partie basse du village.

Le projet d'urbanisation du secteur du Camp Gros de Fallet n'a pas d'incidence sur ces éléments patrimoniaux.



La prise en compte de ces différents éléments sont autant d'indices qui convergent vers une compatibilité du projet, objet de la présente étude, avec le respect de ce qui forge le patrimoine naturel et culturel montagnard. En d'autres termes, le **projet du Camp Gros de Fallet n'impacte pas les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.**

De manière complémentaire, il convient de préciser que **l'étude de terrain** réalisée dans le cadre du PLUi valant SCoT Conflent Canigó révèle un **enjeu environnemental faible et/ou non significatif sur le secteur du Camp Gros de Fallet.**

Pour aller plus loin, il est également possible de **participer à la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** et de ne pas seulement être compatible avec leur préservation. En effet, l'aménagement du secteur permettra, outre le côté fonctionnel, de **travailler qualitativement sur l'intégration paysagère des constructions** à venir afin de **valoriser cette frange** et de **la fondre dans l'environnement.**

Pour cela, il conviendra de favoriser une **forme urbaine et un aspect extérieur des nouvelles constructions cadrés par :**

- Une **limitation de la hauteur du bâti** : R+1 avec combles ;
- Une **intégration des volumes bâtis à la pente naturelle du terrain** ;
- Un **encadrement des matériaux à privilégier** : les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'héritage du bâti du bourg afin d'assurer une logique et une continuité entre les entités affirmant l'identité escaronate ;
- Une **sélection colorimétrique à privilégier** : à l'instar des matériaux, les couleurs pouvant être choisies permettront de garantir une homogénéité de la zone et de réduire son impact notamment paysager. Il s'agit de privilégier des couleurs proches des matériaux environnants et naturels.

Ces exigences, qui seront précisées dans les OAP et le règlement, permettront de **lier harmonieusement les espaces en accompagnant le relief du secteur, sans porter atteinte au cadre environnemental et paysager du site, mais également à l'ambiance « rurale » du lieu.**

L'intégration paysagère du projet passera également par la **mise en valeur des éléments existants :**

- **Contre allée végétalisée ;**
- **Axes de desserte internes ;**
- **Système d'irrigation.**

Ils **structurent l'espace** et leur **conservation donnera du caractère à l'aménagement**, tout en **préservant des marques du passé.**

La **végétation** tient aussi une place importante sur le secteur. **L'aménagement futur devra garder autant que possible l'identité « végétalisée » du lieu.** Cet objectif tend à estomper et réduire au maximum l'impact du projet.

c. Compatibilité du projet avec la protection contre les risques naturels

Les risques naturels sont très présents sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó, qui se doit, à travers notamment son document d'urbanisme, **d'informer et de protéger sa population**, tout en **empêchant une aggravation future**, et en **contribuant le cas échéant à une amélioration des situations existantes**.

Les dispositions de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, évoquées précédemment, s'inscrivent bien dans ce souci de protection en prévoyant qu'une « urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante » doit être compatible avec « la protection contre les risques naturels ».

La commune d'Escaro est concernée par plusieurs risques naturels :

- Le risque inondation ;
- Le risque mouvement de terrain ;
- Le risque sismique ;
- Le risque incendie.

La situation, détaillée ci-après, est à l'origine des réflexions concernant le développement communal. Des secteurs urbanisés étant déjà situés en zone à risque (notamment au nord du village), il s'agit de ne pas aggraver la situation en exposant de nouvelles personnes, et de trouver des solutions de développement pérenne.

➔ Risque inondation

Escaro est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi), dont l'emprise de la zone à risque couvre les abords de la Baillmarsane au sud du village. Il s'agit d'un secteur présentant un risque moyen « crue torrentielle ».

Cela est directement lié au type de précipitations et au profil encaissé du cours d'eau. Lorsqu'il entre en crue, le réseau hydrographique peut soudainement passer d'un débit insignifiant à celui de plusieurs dizaines de m³ par seconde. Il en résulte des vitesses de courant élevées, de l'ordre de 3 à 5 m/s et localement plus selon les pentes. Les cours d'eau peuvent charrier des quantités importantes de matériaux solides (galets, ligneux,...) pris en charge dans les zones de terrain fragiles. Les obstacles situés dans le lit des ravins sont soit contournés, soit entraînés par les eaux en étant sources d'embâcles, facteurs aggravant des crues.

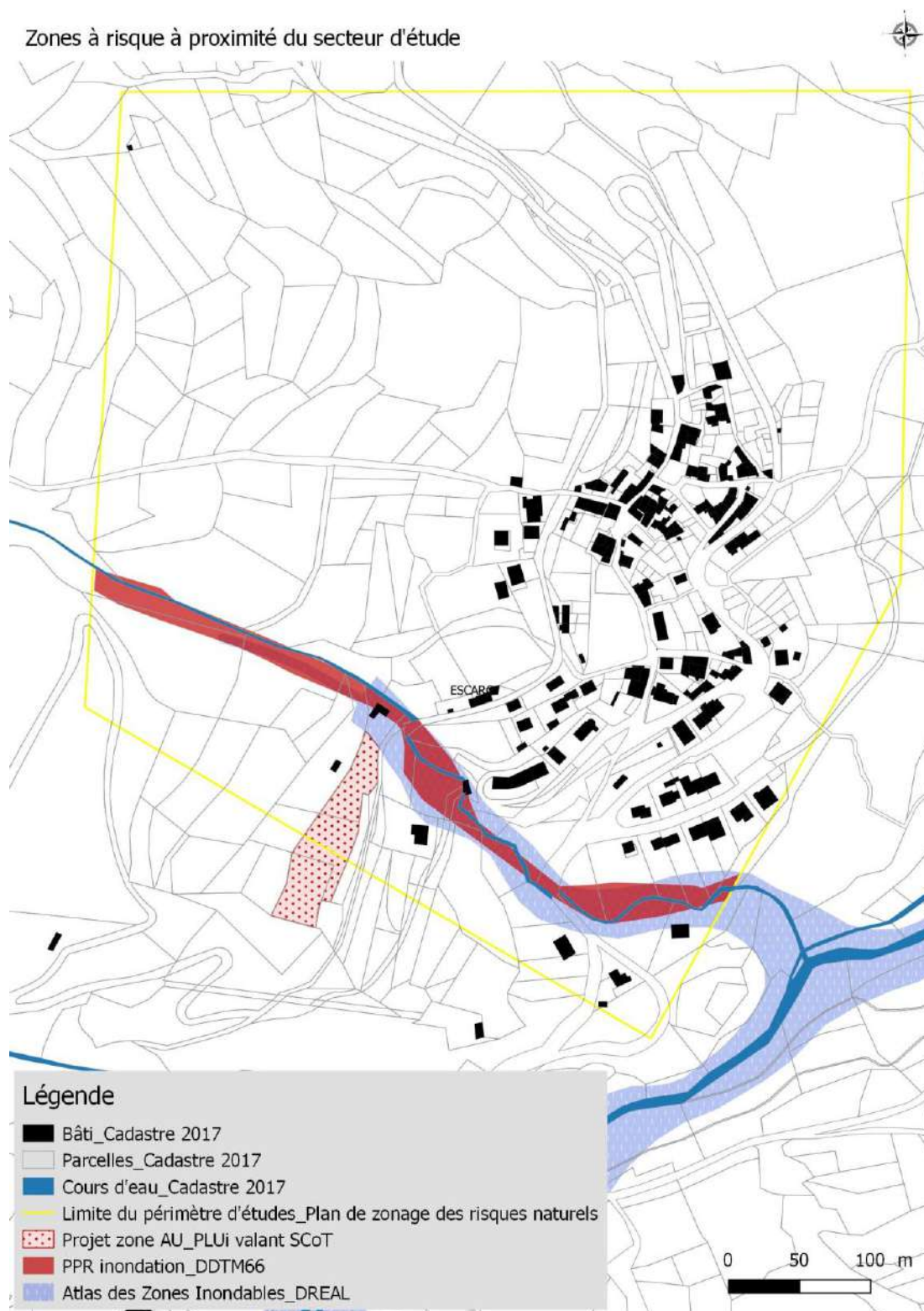
Le secteur d'étude n'est pas impacté par le PPRi.

Complémentairement au PPRi qui s'impose, le risque inondation peut être apprécié au regard de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Dépourvu de caractère réglementaire, l'AZI constitue néanmoins un élément de référence qui rappelle l'existence et les conséquences d'événements historiques : caractéristiques des aléas de la plus forte crue connue ou de la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI joue ainsi un rôle essentiel dans l'information préventive concernant les risques majeurs.

L'emprise de l'AZI est majorée par rapport à celle du PPRi sur la commune d'Escaro. Le secteur Camp Gros de Fallet vient en limite et n'est, de ce fait, pas touché par le risque inondation révélé par l'AZI.

Afin de s'inscrire pleinement dans l'esprit de la loi Montagne et de renforcer la protection contre les risques, le périmètre du secteur d'études est en dehors de la limite PPRi, mais également à l'extérieur de la limite AZI. Ce choix tend à protéger au maximum la population dès lors qu'un risque est connu, quand bien même l'étude qui le révèle n'est pas opposable. L'idée étant de se prémunir contre les risques dès lors qu'une information existe.

Zones à risque à proximité du secteur d'étude



→ Risque mouvement de terrain

La commune d'Escaro est, de longue date, le siège d'extractions de minerai de fer, effectuées à ciel ouvert ou à faible profondeur au départ. A partir du début du siècle, d'importants travaux souterrains ont été entrepris.

Bien que le Code de l'urbanisme envisage uniquement la compatibilité avec la protection contre les risques naturels, l'appréhension des **risques technologiques**, et notamment du **risque minier**, est ici pertinente. Il s'agit de s'inscrire dans l'esprit du texte et plus largement dans la nécessaire protection contre les risques d'une manière générale.

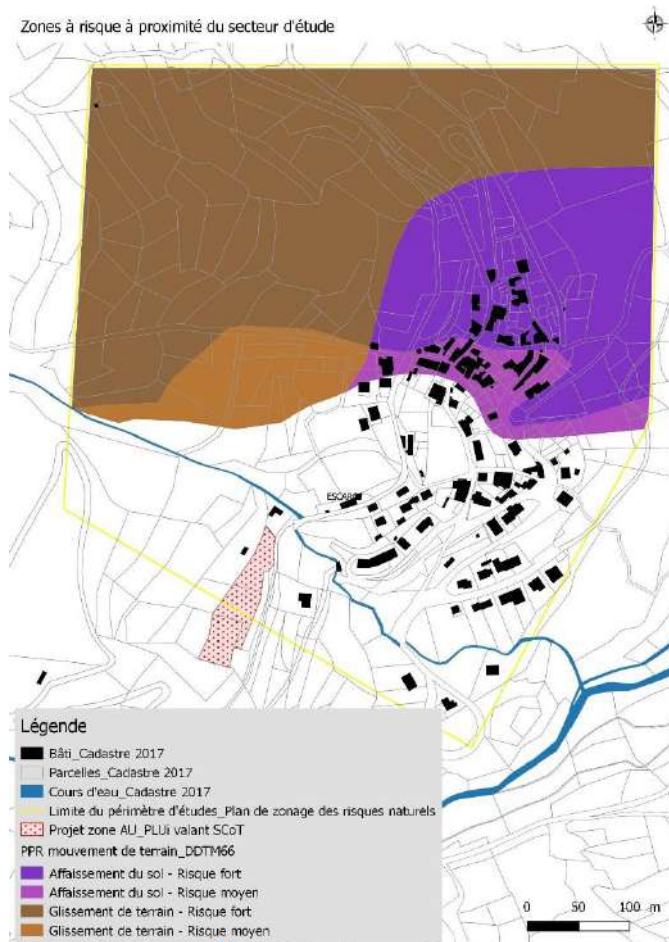
La commune d'Escaro est concernée par le **risque minier**, avec plusieurs concessions pour fer et fluorine. Cela est indissociable du risque « mouvement de terrain ».

La partie Nord du village d'Escaro a subi des désordres liés à des affaissements de sols. Par conséquent, des zones exposées aux mouvements de terrain ont été délimitées et font l'objet d'un PPRmt (Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain).

Ce dernier identifie deux types de risques avec un niveau moyen à fort :

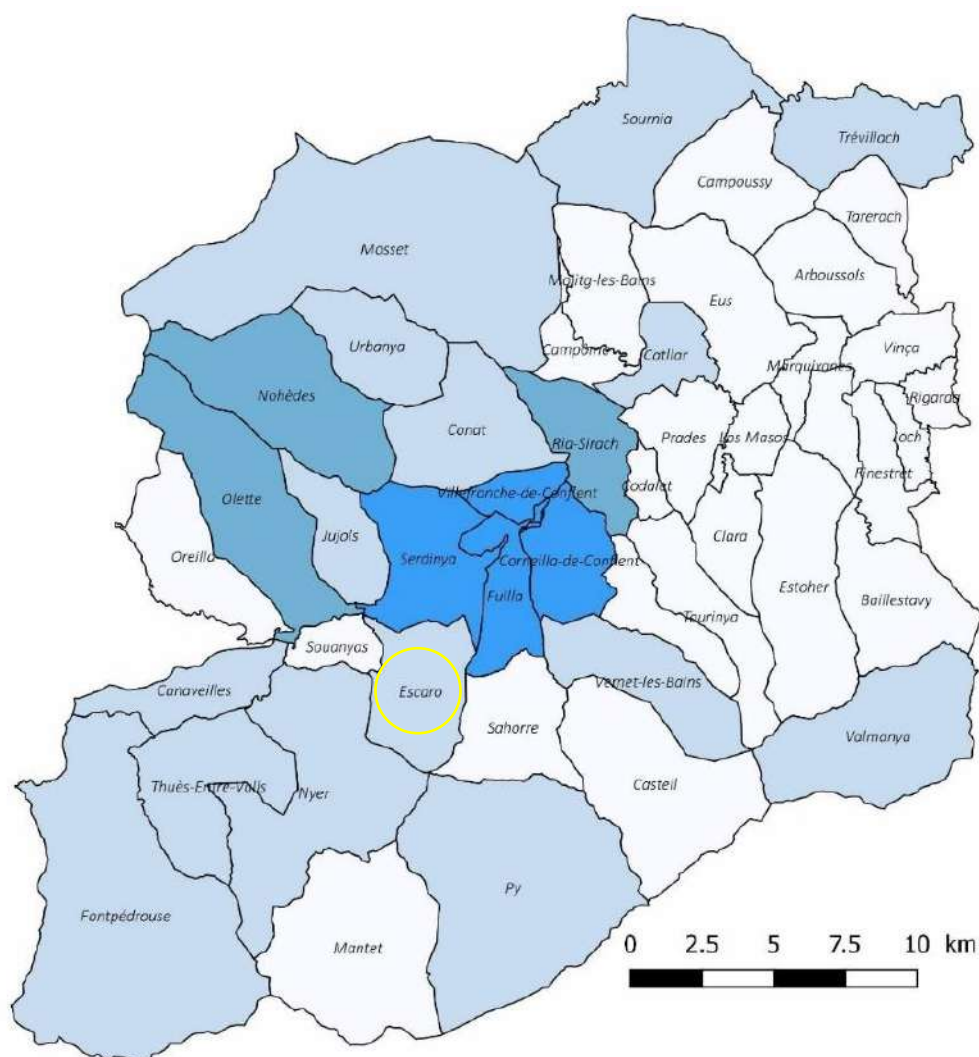
- Affaissement de terrain / Risque moyen et fort ;
- Glissement de terrain / Risque moyen et fort (à ce jour, treize glissements de terrain ont été recensés sur la commune d'Escaro).

Le secteur d'étude se situe au Sud-Ouest du village, en dehors de l'emprise du PPRmt.



De manière complémentaire, il convient de souligner que la commune d'Escaro est touchée, dans son ensemble, par :

- Les éboulements rocheux (BRGM⁴) ;
- Le risque relatif aux **cavités souterraines**, avec entre 1 à 5 cavités recensées (carrières).



Légende

Cavités souterraines

- Communes non concernées
- 1 à 5 cavités
- 6 à 10 cavités
- Plus de 10 cavités

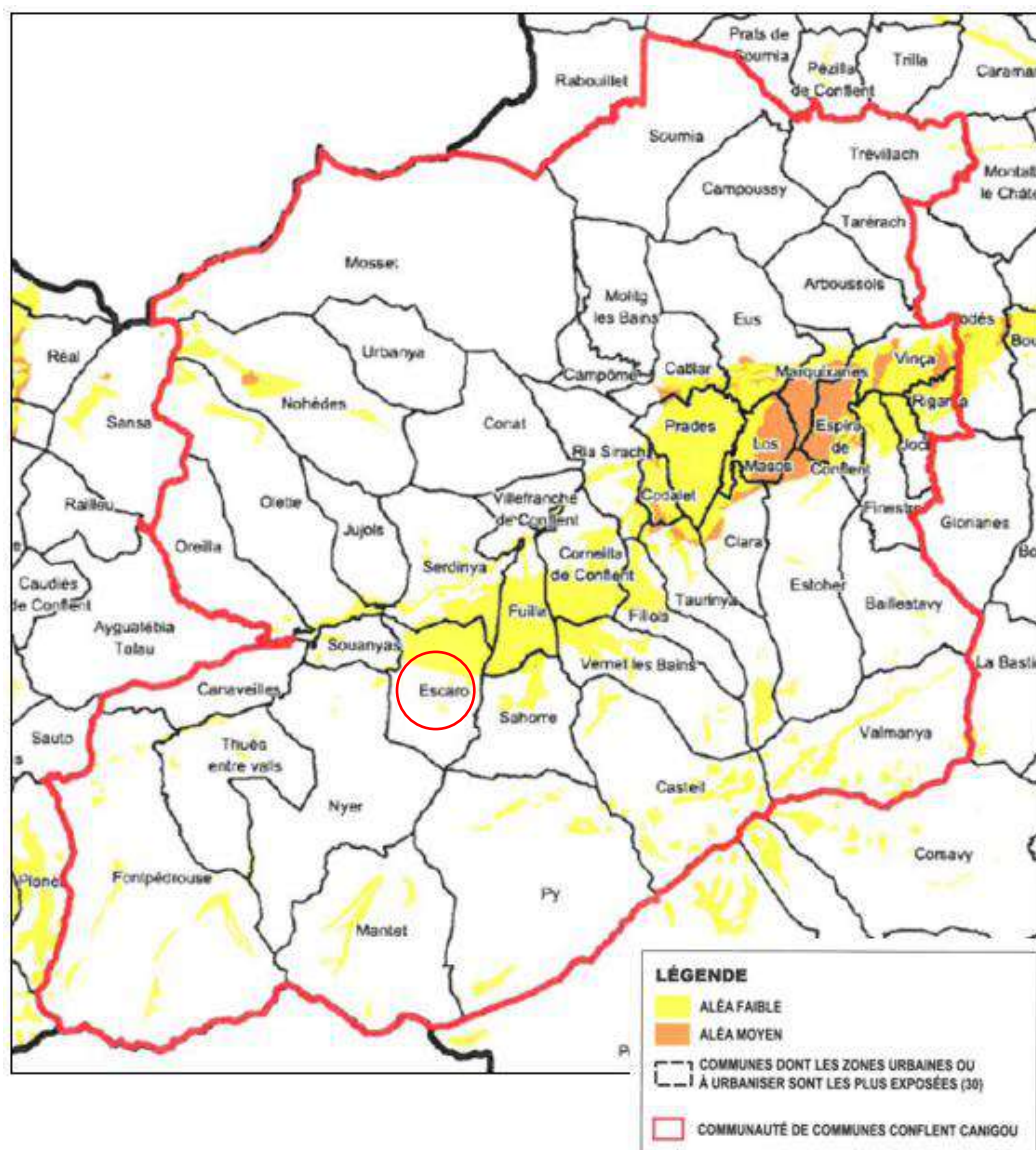
⁴ Bureau de Recherches Géologiques et Minières

La commune d'Escaro est également impactée en partie par le **retrait-gonflement des argiles**, mais **l'aléa est faible**.

A ce titre, il convient de préciser que les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

La prévention du risque retrait-gonflement des argiles **ne rend pas un terrain inconstructible** mais **implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti**.

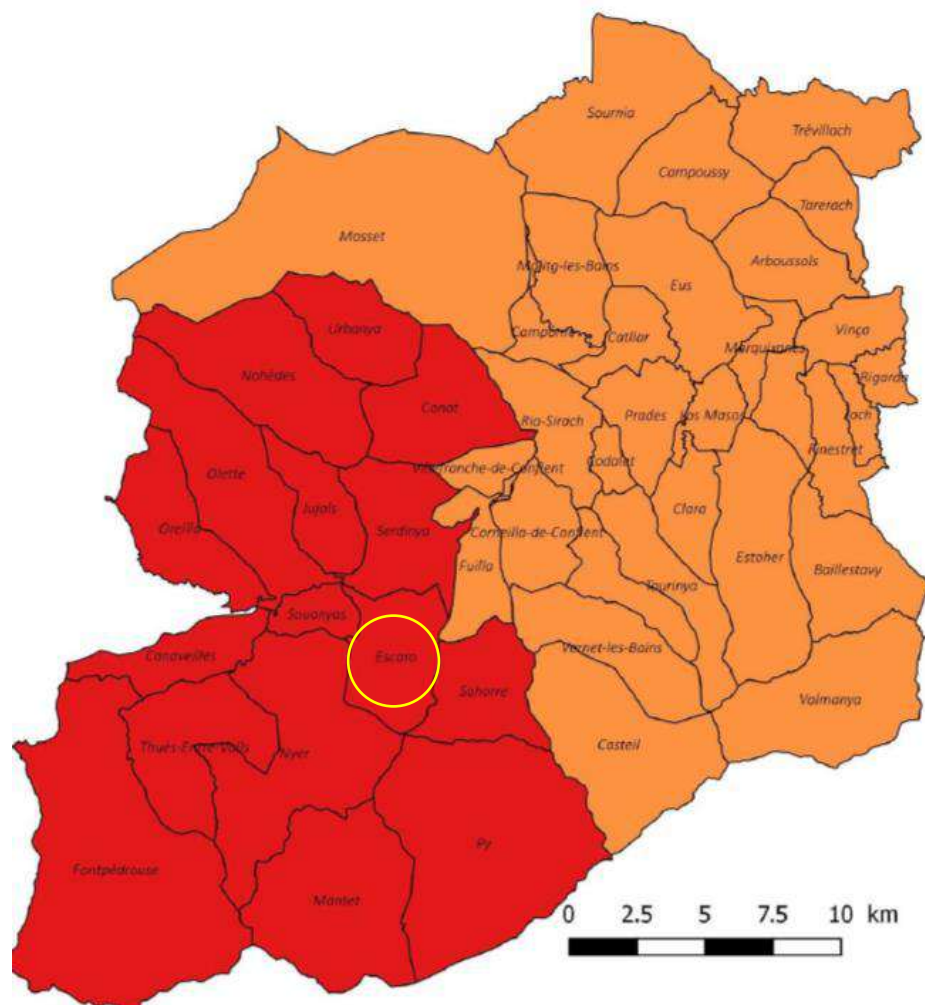
Ainsi, la **présence d'un aléa faible concernant le risque retrait-gonflement des argiles ne discrédite pas le potentiel secteur de développement du Camp Gros de Fallet**, mais **impose des dispositions constructives adaptées, ainsi qu'une information efficace auprès de la population**.



Extrait « cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles du département des P.O » (Porter A Connaissance de l'Etat)

→ Risque sismique

Le **risque sismique** est présent sur la commune d'Escaro, qui est classée en **zone de niveau 4 avec un risque moyen**. Le risque sismique zone 4 **ne rend pas le secteur inconstructible** mais **impose pour les constructions existantes ou à venir des règles de construction particulières**.



Légende

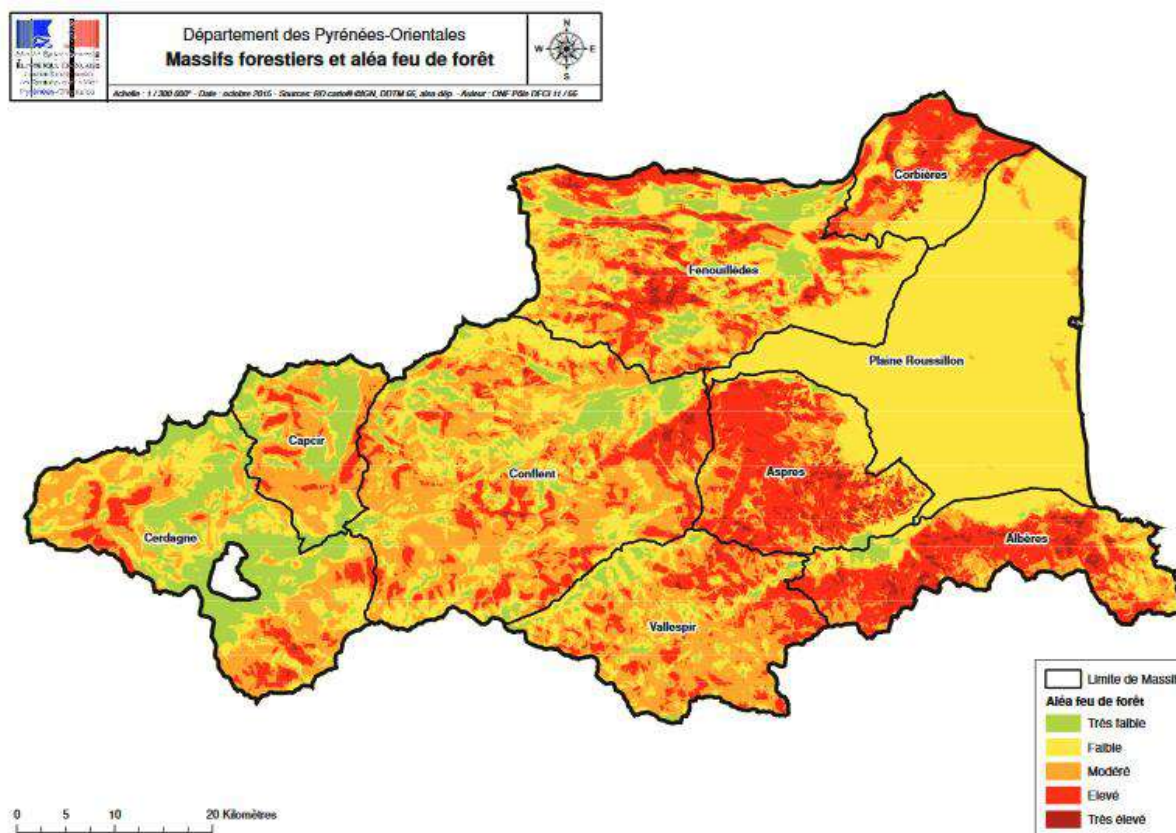
Risque sismique

- Communes en zone de sismicité de niveau 3
- Communes en zone de sismicité de niveau 4

→ Risque incendie

La commune d'Escaro est également concernée par le **risque feu de forêt / incendie** du fait du couvert boisé très présent (forêt domaniale de Conflent, forêt domaniale de Très-Estelles, forêt communale d'Escaro), comme le révèle la carte ci-dessous⁵.

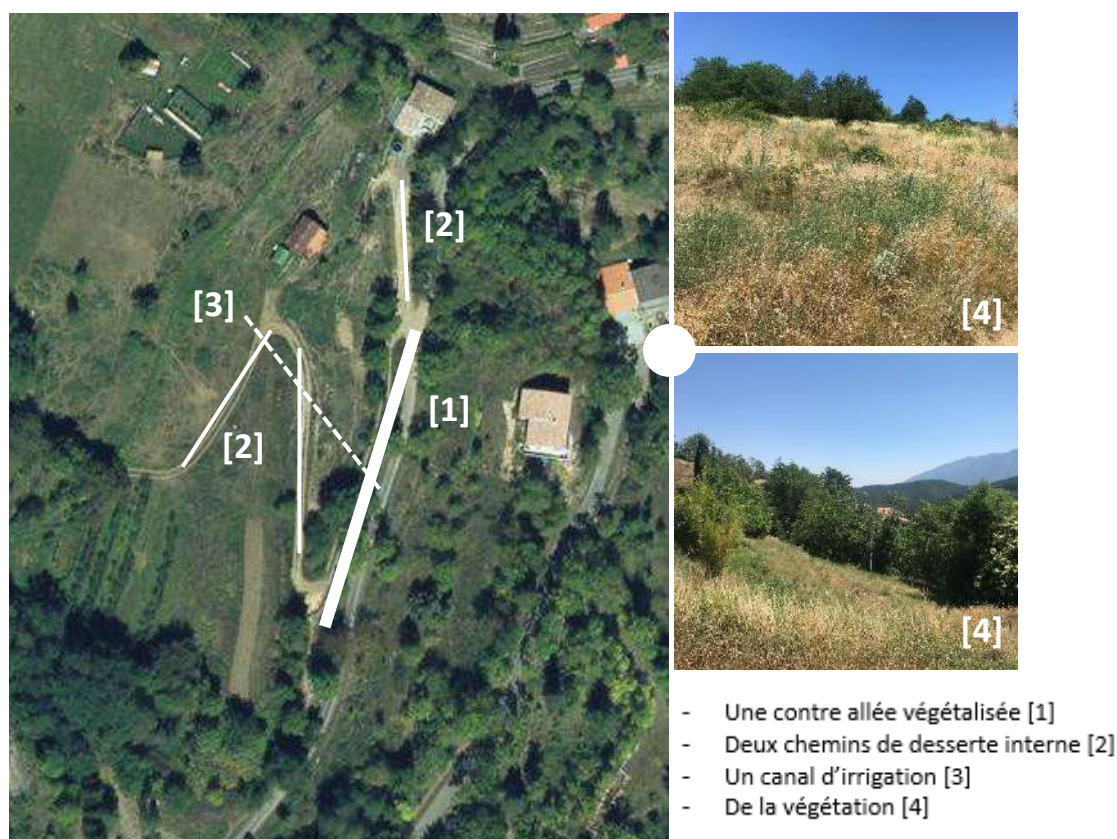
Le village étant relativement ouvert, l'aménagement du secteur du Camp Gros de Fallet contribuera à l'**entretien de la zone (débroussaillage), prévenant ainsi l'enfrichement et/ou l'abandon d'espaces**. Le développement du secteur d'étude s'inscrit ainsi dans une **logique de « non-aggravation » du risque incendie et de prévention**.



⁵ Données issues du PAFI (Plan d'Aménagement des Forêts contre les Incendies)

B/ Elle détermine les principaux éléments permettant d'assurer la compatibilité du secteur avec les principes de la loi Montagne dans le cadre d'une urbanisation en discontinuité :

- **Préservation des éléments structurants existants :**
 - Contre allée végétalisée
 - Axes de desserte interne
 - Système d'irrigation
- **Intégration paysagère des constructions avec :**
 - **Limitation de la hauteur du bâti : R+1 avec combles**
 - **Implantation du bâti dans le respect de la pente naturelle du terrain**
 - **Encadrement des matériaux à privilégier et de leur couleur**



Ces éléments seront traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que dans le règlement.