



1.E Rapport de présentation Cahier E / ANNEXE - STECAL Casteil

CASTEIL

- Création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) /
CDPENAF
- Etude discontinuité loi Montagne /
CDNPS

PREAMBULE /

Cette étude est réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant SCoT Conflent Canigó. Elle concerne la création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) sur la commune de Casteil, sur le domaine du parc animalier.

Ce dernier, qui existe depuis plus de 20 ans, a progressivement structuré son offre et est aujourd'hui reconnu. Il permet aux visiteurs d'admirer de multiples animaux tout au long d'un parcours arboré. Afin de se moderniser et de pérenniser son attractivité, le parc a diversifié son offre en proposant un logement insolite. Les familles peuvent ainsi passer une nuit dans une cabane au plus près des loups. Fort du succès rencontré, le parc souhaite développer ce concept en créant une cabane de vision supplémentaire dédiée cette-fois ci à l'observation des tigres.

Le STECAL aura donc pour vocation l'aménagement de la nouvelle cabane de vision, ainsi que l'intégration d'abris pour animaux, la création de petites structures pour l'accueil des visiteurs et la mise en place des éléments sécuritaires et techniques.

Le parc animalier est un élément touristique phare du Conflent. Le PADD du PLUi valant SCoT acte la volonté de maintenir la dynamique de l'établissement et de permettre le développement de cette activité économique existante au sein de la zone naturelle de Casteil.

Le Code de l'urbanisme encadre les destinations de constructions admises dans la zone naturelle. Il précise les circonstances dans lesquelles il est possible d'autoriser d'autres destinations sous certaines conditions, et notamment la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, via l'outil « STECAL ».

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation d'un STECAL nécessite l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Complémentairement à l'instauration d'un STECAL et à la saisine de la CDPENAF, la présente étude a vocation à être analysée par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages). En effet, la commune de Casteil étant en zone de montagne, la création d'un STECAL sur son territoire doit se faire dans le respect des dispositions de la loi Montagne (article L122-5 et suivants du Code de l'urbanisme). Elle doit notamment s'inscrire dans le cadre des exceptions à la règle d'urbanisation en continuité.

Les conclusions de la présente étude, ainsi que les avis de la CDPENAF et de la CDNPS, guideront les projets au sein du STECAL. Ces éléments intégreront le rapport de présentation du document d'urbanisme.

I. CADRE LEGISLATIF /

- A. PRINCIPE : Encadrement strict de la constructibilité en zone naturelle
- B. EXCEPTION : STECAL
- C. PARTICULARITE : Application de la loi Montagne
 - 1. STECAL et loi Montagne
 - 2. Principe d'urbanisation en continuité de l'existant et exceptions

II. ETUDE SPECIFIQUE /

- A. Présentation de la commune et du contexte
- B. Appréhension du projet et de la démarche
 - 1. Objectif du projet
 - 2. Procédure de STECAL
 - 3. Caractéristiques du projet
 - 4. Justification du STECAL
- C. Analyse du projet au regard des dispositions de la loi Montagne
- D. Conclusions de l'étude

I. CADRE LEGISLATIF /

A. PRINCIPE : Encadrement strict de la constructibilité de la zone naturelle

Le Code de l'urbanisme limite expressément les destinations des constructions admises en zone agricole, naturelle ou forestière dans ses articles L151-11 et R151-25.

➔ Ces derniers prévoient que :

Article L151-11

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Article R151-25

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

B. CADRE DES EXCEPTIONS : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Selon l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

[...]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

C. PARTICULARITE : Application de la loi Montagne

1. STECAL et loi Montagne

La commune de Casteil étant soumise au régime de la loi Montagne, la création d'un STECAL ne peut se faire de manière indépendante.

*Aussi, 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 la **relation entre le STECAL et la loi Montagne**.*

Elle indique que, **dans les territoires de montagne, la possibilité de créer des STECAL à titre exceptionnel en zone agricole, naturelle ou forestière, doit être combinée aux dispositions de la loi Montagne et notamment avec les exceptions au principe d'urbanisation en continuité de l'existant.** Ces différentes exceptions pourront alors être zonées en STECAL.

2. Principe d'urbanisation en continuité de l'existant et exceptions

▪ PRINCIPE : Urbanisation en continuité de l'existant

Le Code de l'urbanisme encadre précisément 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.

▪ 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 de Casteil a été appréciée, comme en témoigne l'étude ci-après (II.).

II. ETUDE SPECIFIQUE /

La **présentation tant de la commune de Casteil que du contexte (A.)** permettra **d'expliquer le projet donnant lieu à la création d'un STECAL (B.)**, afin de **l'analyser au regard des dispositions de la loi Montagne (C.)**. Cette approche appuiera les conclusions de la présente étude (D.).

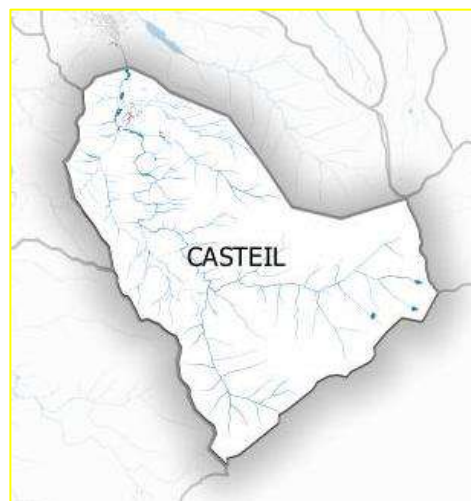
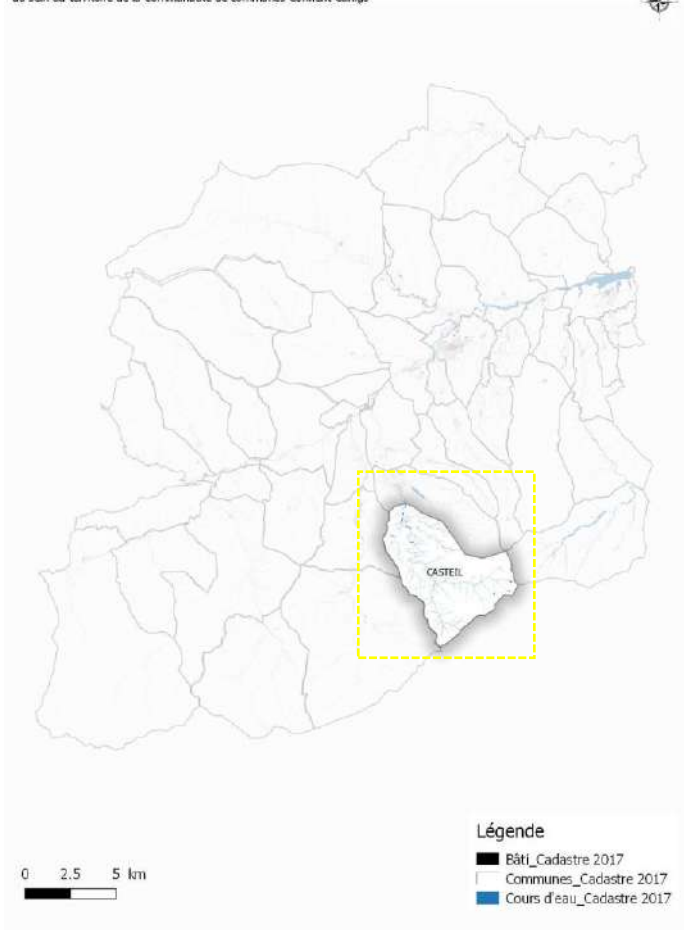
A. Présentation de la commune et du contexte

CASTEIL est située au **Sud du territoire** de la Communauté de communes Conflent Canigó, **au pied du Canigou dans la vallée du Cady**.

Elle est reliée, via la **RD116**, à Vernet-les-Bains, puis à la RN116. A l'Ouest, la **route de Mariailles** lui permet d'accéder à Sahorre, mais également à Py et Mantet.

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

Localisation de la commune de Casteil
au sein du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó

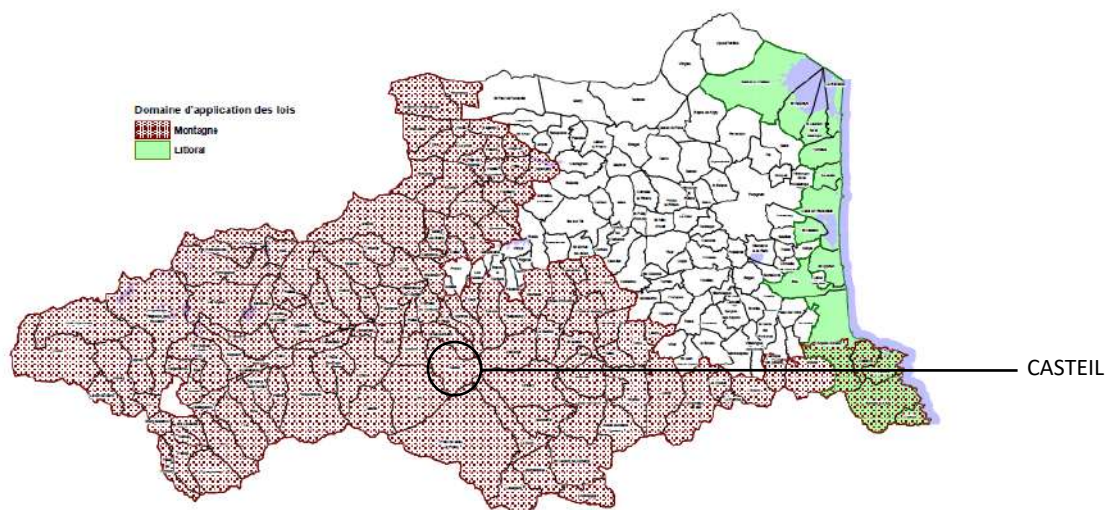


Casteil est concernée par la **loi Montagne**, comme en témoignent la carte ci-après.



**DOMAINE D'APPLICATION DES LOIS
LITTORAL et MONTAGNE**

AOB 2011



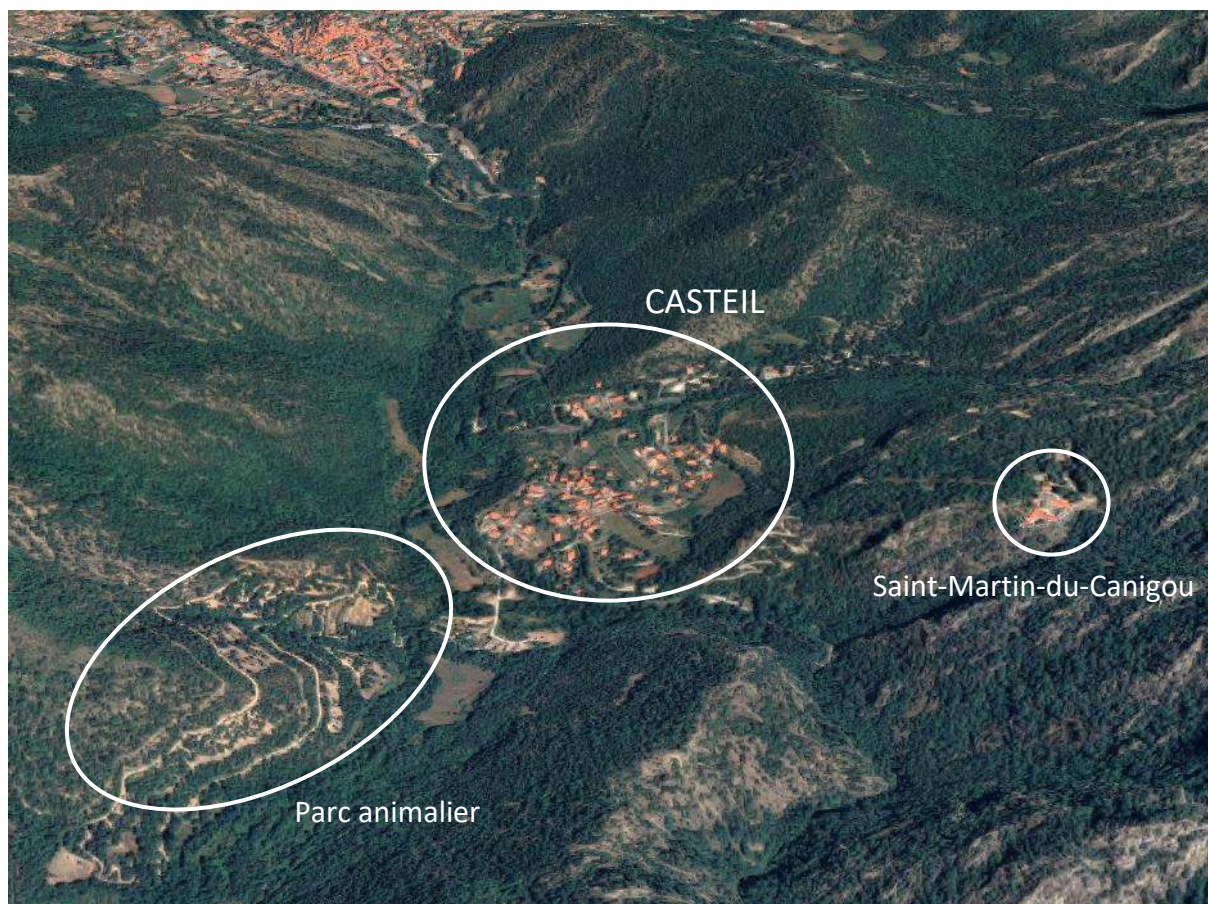
© IGN - BDCARTOB

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Mission Études Observatoire des Territoires



La commune de Casteil ne compte **qu'une entité bâtie au sens de la loi Montagne**¹. Deux particularités peuvent néanmoins être soulignées :

- **L'Abbaye Saint-Martin-du-Canigou**
- **Le parc animalier**



Le parc animalier de Casteil fait figure d'exception au sein du Conflent et contribue à la renommée et à l'attractivité économique et touristique du territoire.

L'exploitant du parc animalier a été autorisé, par arrêté préfectoral, à présenter au public des spécimens de la faune sauvage sur le territoire de la commune de Casteil, dans un périmètre précis. Une liste d'animaux est fixée, ainsi que les conditions d'installation, de fonctionnement et de sécurité auxquelles l'établissement doit répondre.

Après des années de développement, le parc propose aujourd'hui sur ses **25 hectares**, un **parcours d'environ 3.5 km** dans une **nature généreuse** où les visiteurs peuvent contempler et approcher les animaux.

¹ Les entités bâties au sens de la loi Montagne correspondent aux « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants », conformément aux articles L122-5 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des installations/aménagements structurent le parc, permettant ainsi :

- un accueil sécurisé et de qualité à la clientèle (réception, sanitaires, snack, signalétique, cheminements, espaces de jeux et de détente,...) ;
- des espaces de vie adaptés pour les animaux (enclos, locaux techniques,...).



Depuis 2014, le parc a diversifié ses activités en proposant un logement insolite. Il s'agit d'une **cabane de vision** au milieu de l'enclos des loups, où les familles peuvent dormir et observer les animaux.

La demande concernant ce type d'offre est croissante, les usagers étant en quête d'expériences nouvelles et d'aventure unique.



B. Appréhension du projet et de la démarche

L'ambition portée par la Communauté de communes Conflent Canigó, en partenariat avec la commune de Casteil et le parc animalier (1.) implique l'instauration d'un STECAL (2.), lequel est justifié (4.) eu égard aux caractéristiques intrinsèques du projet (3.).

1. Objectif du projet

Le parc animalier de la commune de Casteil souhaite poursuivre son développement et sa diversification en **accueillant de nouveaux animaux**, notamment des tigres de Sibérie, et en **proposant aux usagers un logement insolite dédié à leur observation**.

L'arrivée prochaine de ces animaux sur le site est l'occasion de doter l'enclos, dès sa mise en place, d'une **cabane de vision**. Elle sera construite **sur le même modèle que celle qui existe déjà pour les loups**.

Il s'agit ainsi d'apporter une **offre complémentaire**, attractive et innovante, à l'activité principale du parc animalier, **assurant la pérennité** de ce dernier.

Cette évolution nécessite de **nouveaux aménagements**, et notamment la **construction d'hébergement touristique**.

Le parc animalier étant situé en zone naturelle, la réalisation de constructions nouvelles est encadrée. Aussi, une procédure spécifique est nécessaire afin que ce projet puisse aboutir.

2. Procédure de STECAL

Le **projet de cabane de vision au sein du parc animalier de Casteil n'entre pas dans le cadre des constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles ou forestières**, conformément aux articles L151-11 et R151-25 du Code de l'urbanisme.

Il ne s'agit effectivement ni d'une construction/installation nécessaire à un équipement collectif, ni d'un changement de destination, ni d'une construction/installation nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et ni d'une extension ou d'une annexe à un bâtiment d'habitation existant.

Par ailleurs, le parc animalier n'étant pas, à ce jour, considéré comme une exploitation agricole, le projet ne constitue pas une construction/installation nécessaire à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

La **réalisation d'une nouvelle cabane de vision n'est donc possible que si cette dernière entre dans le champ des exceptions**, encadrées par l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, le règlement du document d'urbanisme peut, à titre exceptionnel, délimiter, dans les zones naturelles, des STECAL dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions (insertion dans l'environnement, compatibilité avec le caractère naturel de la zone, raccordements aux réseaux,...).

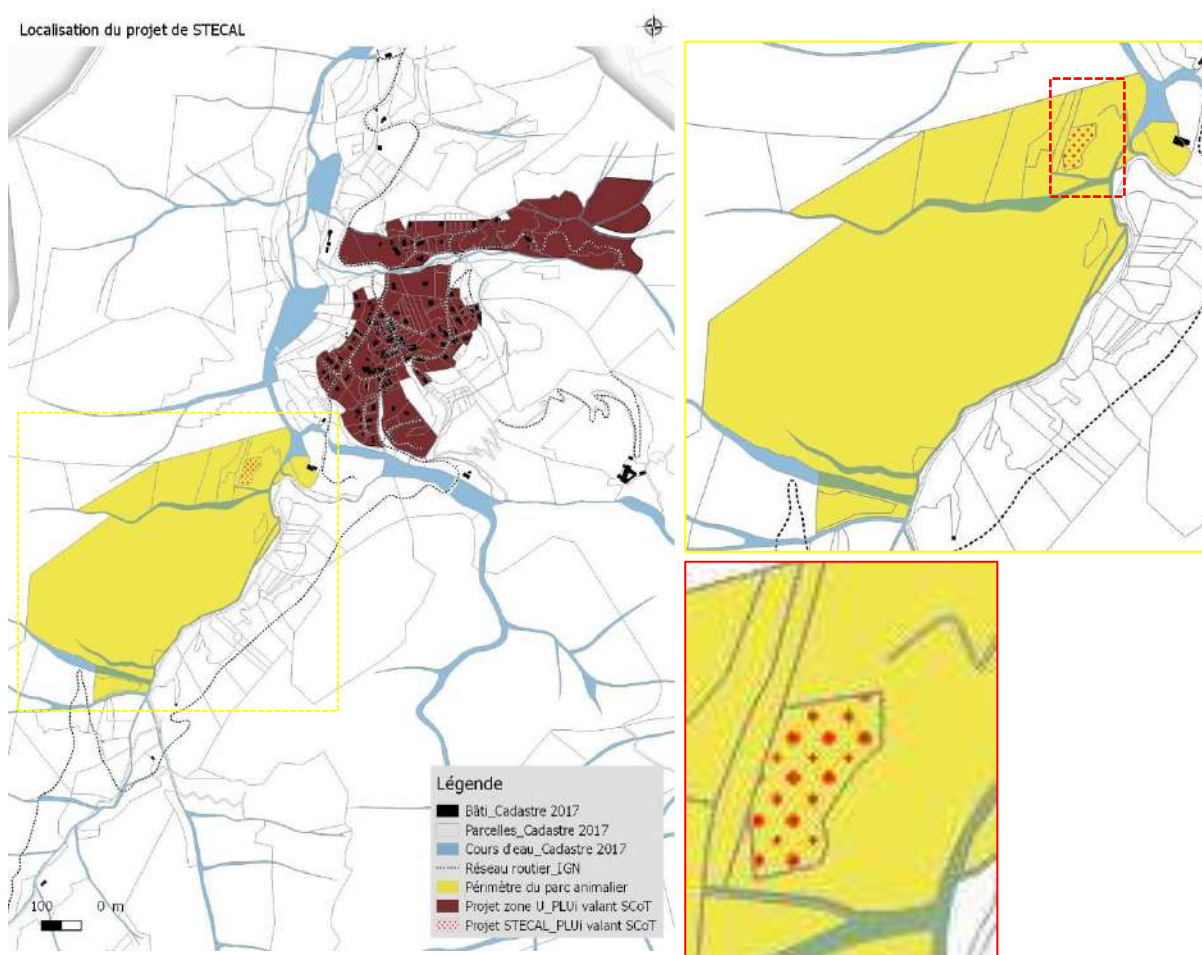
L'étude des caractéristiques précises du projet révélera les éléments permettant de juger de la pertinence ou non de créer un STECAL.

3. Caractéristiques du projet

Le projet de cabane de vision des tigres constitue un prolongement de l'exploitation du parc, une diversification de l'activité principale, en s'y greffant directement.

La localisation du secteur pré-ciblé pour accueillir la nouvelle construction témoigne bien de cette imbrication : il est situé au cœur du parc, dans le périmètre délimité et autorisé administrativement.

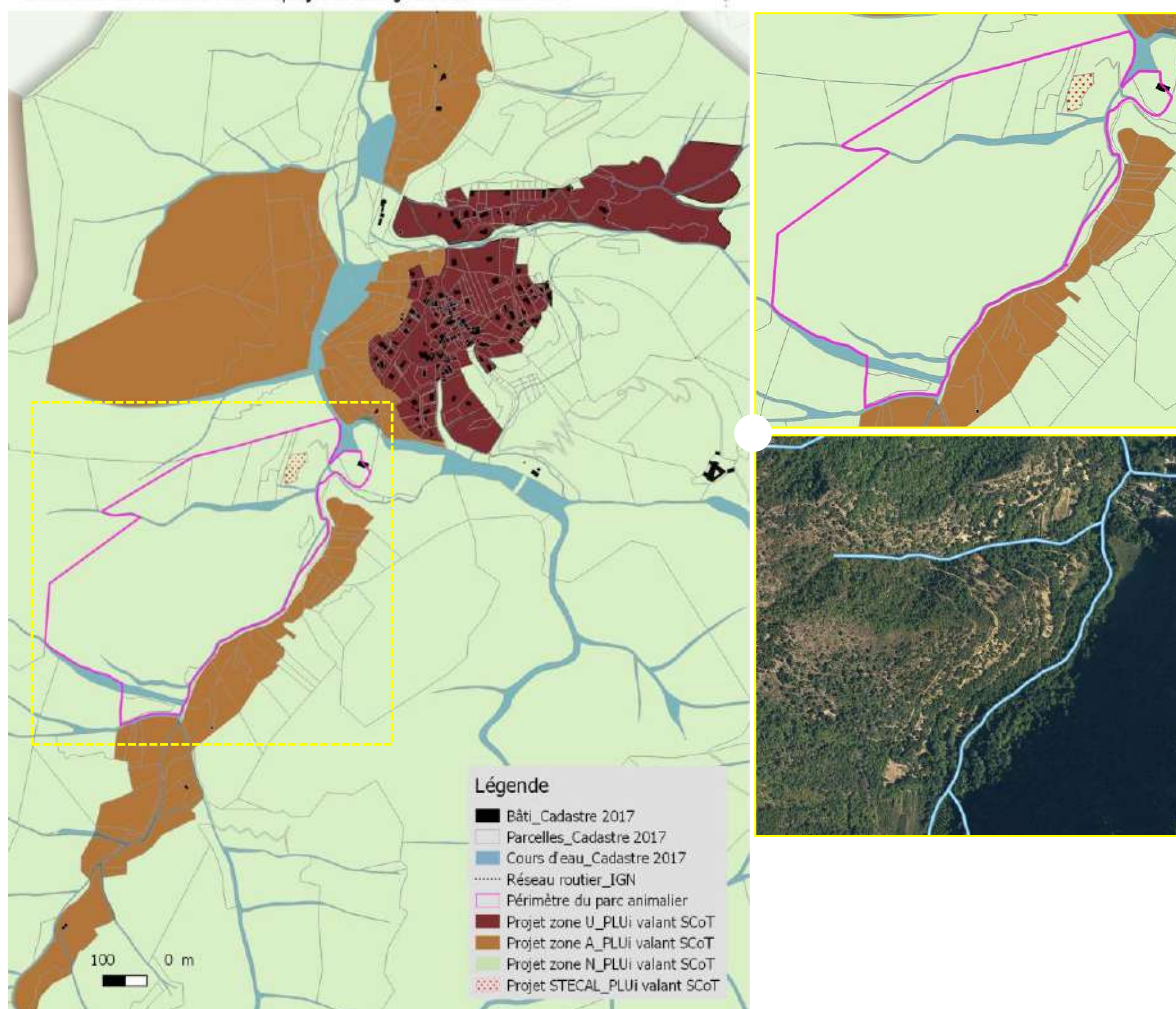
Le **projet n'implique donc pas d'extension du parc animalier**, mais seulement une précision en son sein. Il s'agit de permettre et d'encadrer l'avenir d'un espace faisant partie intégrante du parc déjà partiellement artificialisé.



Le secteur d'étude est circonscrit à **une unique parcelle**, portant la référence cadastrale A29. Il couvre une superficie de **2 182m²**, soit **0.22ha sur les 25.36 du parc animalier (0.87%)**. Son contour a été affiné afin de le rationaliser en le limitant rigoureusement aux besoins définis.

Le parc animalier, et donc également le secteur à projet, se situent **dans la zone naturelle** du PLUi valant SCoT Conflent Canigó.

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



L'enclos des tigres et la cabane de vision ont vocation à s'implanter sur la partie Nord-Est du parc animalier, entre les autres paddocks à proximité du bâtiment d'accueil du public.

Ce dernier, associé aux autres structures existantes (clôtures, abris, locaux techniques, cheminements, aires de loisirs,...), témoignent d'une certaine **urbanisation du site**, malgré l'ambiance naturelle dominante.

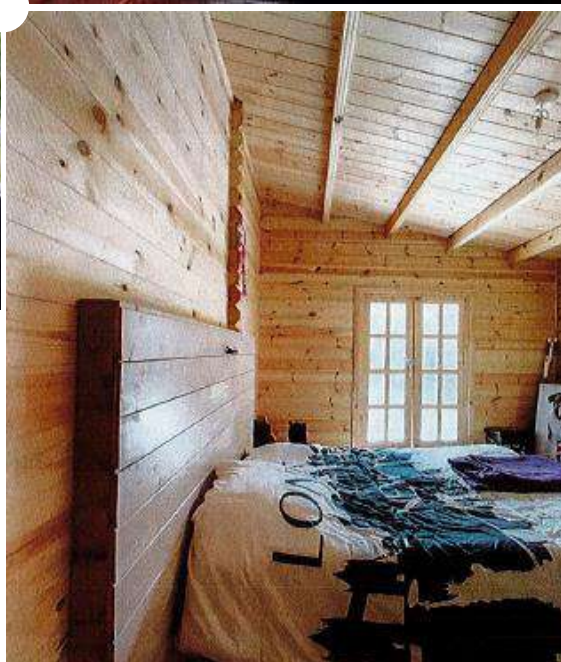
L'emplacement de la cabane sur la parcelle n'est pas précisément déterminé. L'idée étant de pointer un secteur précis, tout en laissant une certaine marge de manœuvre à l'intérieur essentielle au regard notamment des exigences techniques et sécuritaires imposées par la présence d'animaux sauvages.

Comme cela a été indiqué précédemment, la nouvelle construction tend à recevoir des familles pour passer une nuit insolite au plus près des bêtes. Il s'agit d'un **hébergement touristique** qui n'est donc **pas destiné à de l'habitat permanent**.

A l'instar de la cabane de vision existante pour les loups, le projet avec les tigres est relativement modeste : une construction avec aménagement extérieur dont la superficie globale est comprise entre 30 et 50m². Cela comprend le logement (salon, chambre, cuisine, salle-de-bain, WC), mais également les agencements annexes comme la terrasse, les dispositifs d'observation des animaux, les systèmes de sécurité,...

Ainsi, au maximum, 50m² sur les 2 182m² de la parcelle seront urbanisés, soit 2,29% de la superficie du secteur à projet.

Outre cette emprise limitée, l'aspect de la construction sera similaire à celui de la cabane de vision des loups afin d'assurer une certaine homogénéité : un seul niveau avec un bardage bois favorisant une intégration dans l'environnement.



4. Justification du STECAL

Les caractéristiques du projet de cabane de vision des tigres étant posées, il convient désormais d'analyser leur compatibilité avec la création d'un STECAL.

Comme le prévoit l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi ne peut délimiter de STECAL qu'à titre exceptionnel. Etant précisé que ce **caractère exceptionnel** est apprécié en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

En l'espèce, l'instauration d'un STECAL au sein du parc animalier est un **cas unique** sur la commune de Casteil, mais également sur l'ensemble du territoire Conflent Canigó.

Au-delà de l'approche quantitative, le projet est particulier en ce qu'il :

- **Permet l'accompagnement du développement d'une activité économique et touristique structurante du territoire ;**
- **Ne dénature pas l'environnement dans lequel il s'intègre, lequel est déjà partiellement aménagé (bâtiment d'accueil du public, clôtures, abris, locaux techniques, cheminements, aires de loisirs,...) ;**
- **Bénéficie de sa proximité avec d'autres équipements du parc et des réseaux associés ;**
- **N'est pas disproportionné tant dans sa conception (superficie et densité, installations,...) que par rapport au parc animalier en lui-même (un seul nouvel hébergement touristique au sein du périmètre existant du parc).**

Concernant les constructions autorisées dans l'emprise du projet, les **conditions de hauteur, d'implantation et de densité doivent permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

En prévoyant la même typologie que la cabane dédiée à l'observation des loups, le projet garantit une bonne intégration des constructions dans l'environnement.

En effet, en **limitant le bâti à un appartement-studio en rez-de-chaussée avec quelques éléments annexes à déterminer (petites terrasse, verrière d'observation,...)**, la surface de plancher générée ne dépasse pas les 50m². De plus, la **gestion de la hauteur** permet de **ne pas impacter l'ouverture du secteur, gérée par la végétation, et ne coupe pas l'appréhension du paysage.**

Le **bardage en bois** donne un aspect authentique aux constructions qui se fondent ainsi dans le décor avec les teintes et les matières naturelles.

L'expérience de la première cabane prouve sans conteste **l'efficacité de la silhouette et du choix des matériaux qui ne dénotent pas avec le cadre montagnard et l'ambiance naturelle des lieux.**

L'intégration dans l'environnement des constructions et le maintien du caractère naturel et boisé de la zone constituent des **impératifs pour le parc**. Il s'agit en effet de **permettre au public de vivre une aventure privilégiée avec des animaux sauvages en ayant le moins d'impact sur ces derniers pour les voir évoluer dans leur espace**. L'idée est de **combiner le confort et la protection des usagers avec l'immersion discrète « chez » les tigres**, dans le respect bien évidemment des normes d'hygiène, de sécurité et de raccordements aux réseaux publics en vigueur.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que le **projet de création d'une cabane de vision pour observer les tigres dans le parc animalier de Casteil est de nature à constituer un STECAL**. Comme son nom l'indique, il s'agit bien d'un secteur dont la taille et la capacité d'accueil sont limitées, qui est reconnu à titre exceptionnel au sein de la zone naturelle eu égard à ses spécificités.

Ce constat doit désormais être croisé avec les dispositions de la loi Montagne.

C. Analyse du projet au regard des dispositions de la loi Montagne

La nature même du projet, matérialisé par la mise en place d'un STECAL, l'empêche de se situer en continuité de l'urbanisation existante. Il est, en effet, intrinsèquement lié au parc animalier intégré à la zone naturelle et non reconnu comme entité bâtie au sens de la loi Montagne.

Aussi, conformément au cadre législatif rappelé précédemment, il convient de montrer, en fonction des **spécificités locales**, la **compatibilité du projet** avec :

- Le **respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières** (1.)
- La **préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** (2.)
- La **protection contre les risques naturels** (3.)

Avant d'aborder le fond du développement, une précision peut être apportée 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 guidée 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.

1. 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.

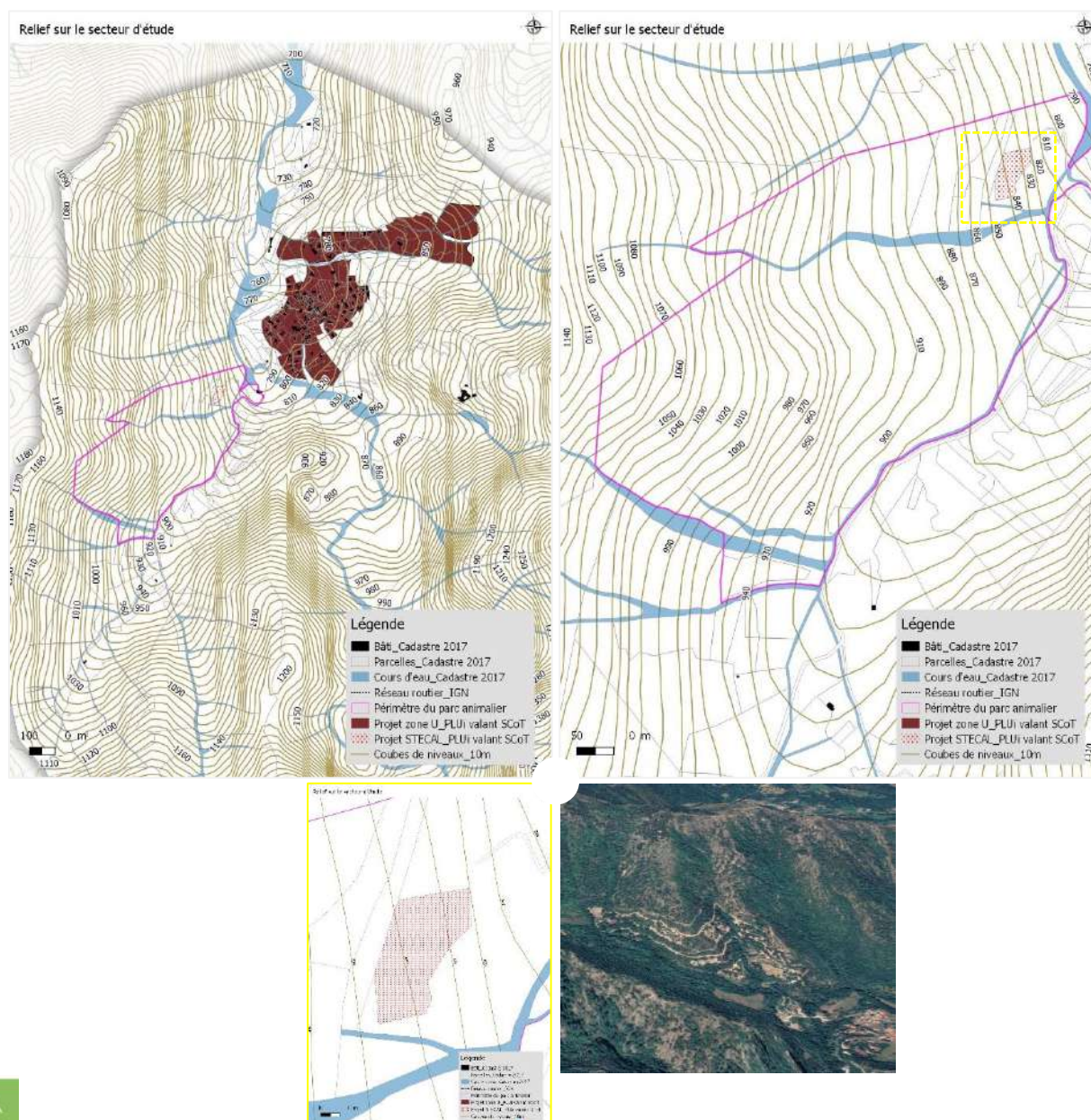
Le **parc animalier est situé en zone naturelle**, laquelle est marquée notamment par le relief, la végétation et le réseau hydrographique.

Ne faisant pas partie de la zone agricole, le STECAL ne met pas à mal la protection des terres reconnues comme agricoles, pastorales et forestières.

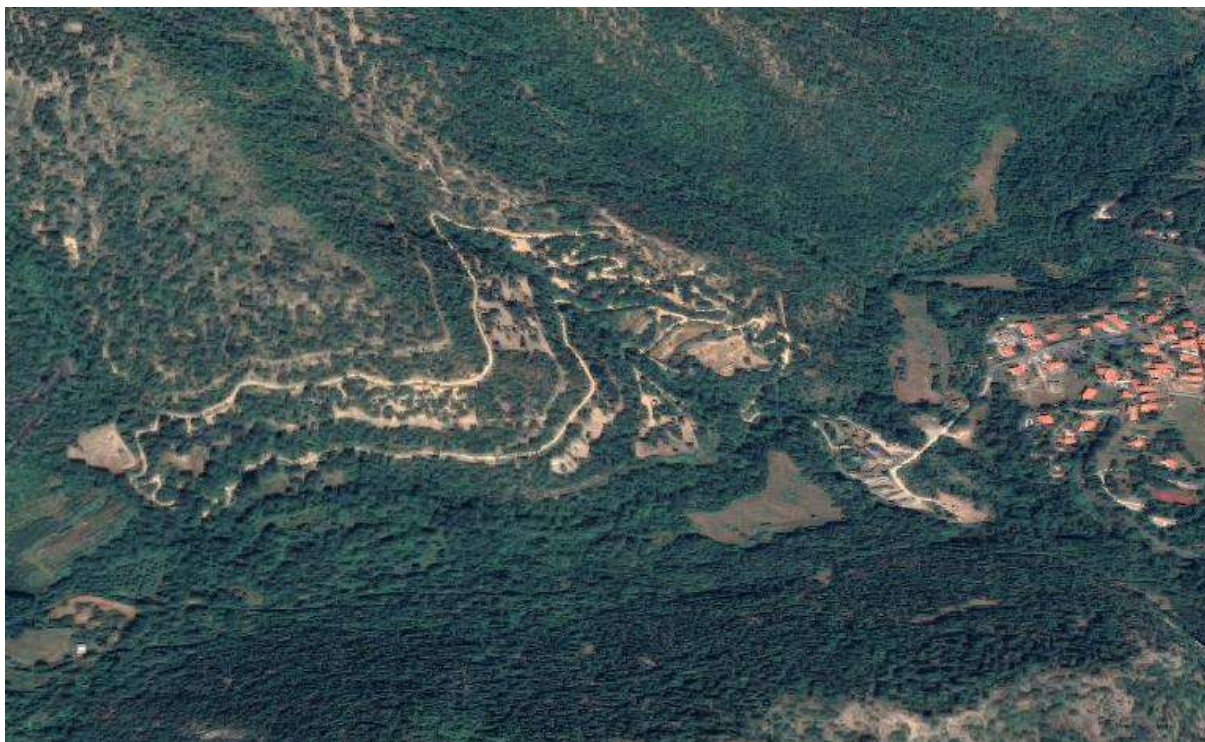


La classification « naturelle » du parc animalier est liée à plusieurs éléments, et notamment :

- **L'activité qui s'y développe** / Le parc animalier de Casteil n'est pas considéré comme une exploitation agricole ou un lieu d'élevage. C'est une activité commerciale spécifique en ce qu'elle regroupe des animaux dans un environnement naturel, tout en permettant leur observation par le public.
Bien que des aménagements/dispositifs spécifiques soient nécessaires pour les animaux et les usagers, le caractère naturel des lieux est indispensable. Les animaux évoluent dans un milieu préservé au maximum, afin d'estomper la notion de captivité.
Il ne s'agit pas d'exploiter la terre et ses ressources, mais bien de faire vivre un espace dans le respect du patrimoine naturel existant.
- **Le relief** / Il est très prononcé sur la commune de Casteil. Le parc animalier s'est intégré à la pente et ses contraintes, ce qui lui donne son caractère, tout en garantissant sa préservation. Le contexte (accessibilité, climat, altitude et pente) rend difficile une autre utilisation du site, et notamment une appropriation agricole, pastorale ou forestière.



- **La végétation** / Hormis quelques espaces dégagés, comme la parcelle constituant le STECAL, le parc animalier est très boisé. Cela ne permet pas d'exploitation agricole mais est idéal pour les animaux qui peuvent notamment se protéger de la chaleur, se cacher,...



- **Le réseau hydrographique** / L'eau est très présente sur la commune de Casteil. Le Cady crée la césure entre la zone urbanisée et le parc animalier. Le ruisseau du Col de Jou borde le parc à l'Est et un cours d'eau le traverse au Nord. Ce réseau hydrographique crée des ruptures et révèle la naturalité des lieux.



2. 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 de STECAL 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 STECAL n'est pas intégré à la zone agricole et n'a donc pas d'impact sur les terres dont le potentiel est avéré.**

Concernant 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.**

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.**

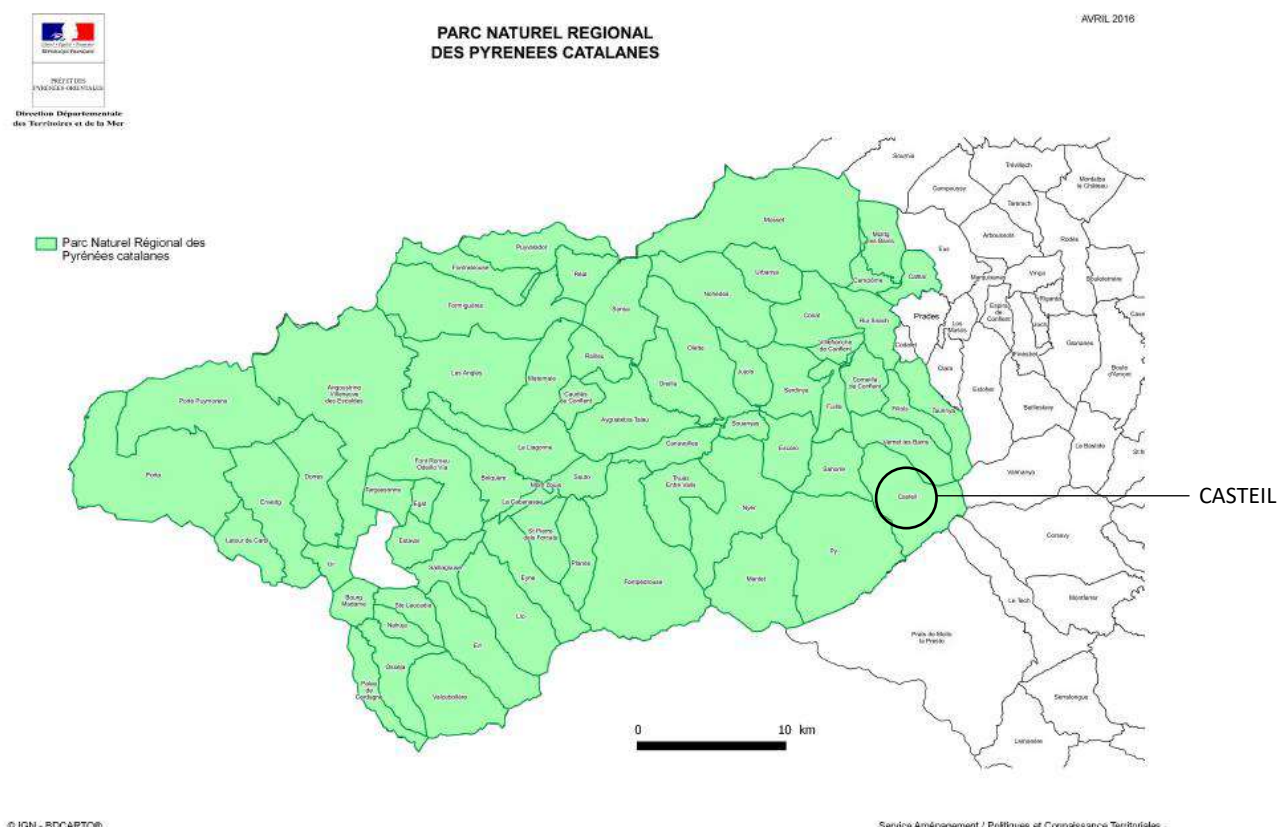
Elle indique tout d'abord que les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard évoqués par la loi Montagne, peuvent être concernés par des **protections existantes justifiant une préservation**. Il s'agit par exemples du classement au titre des monuments 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.

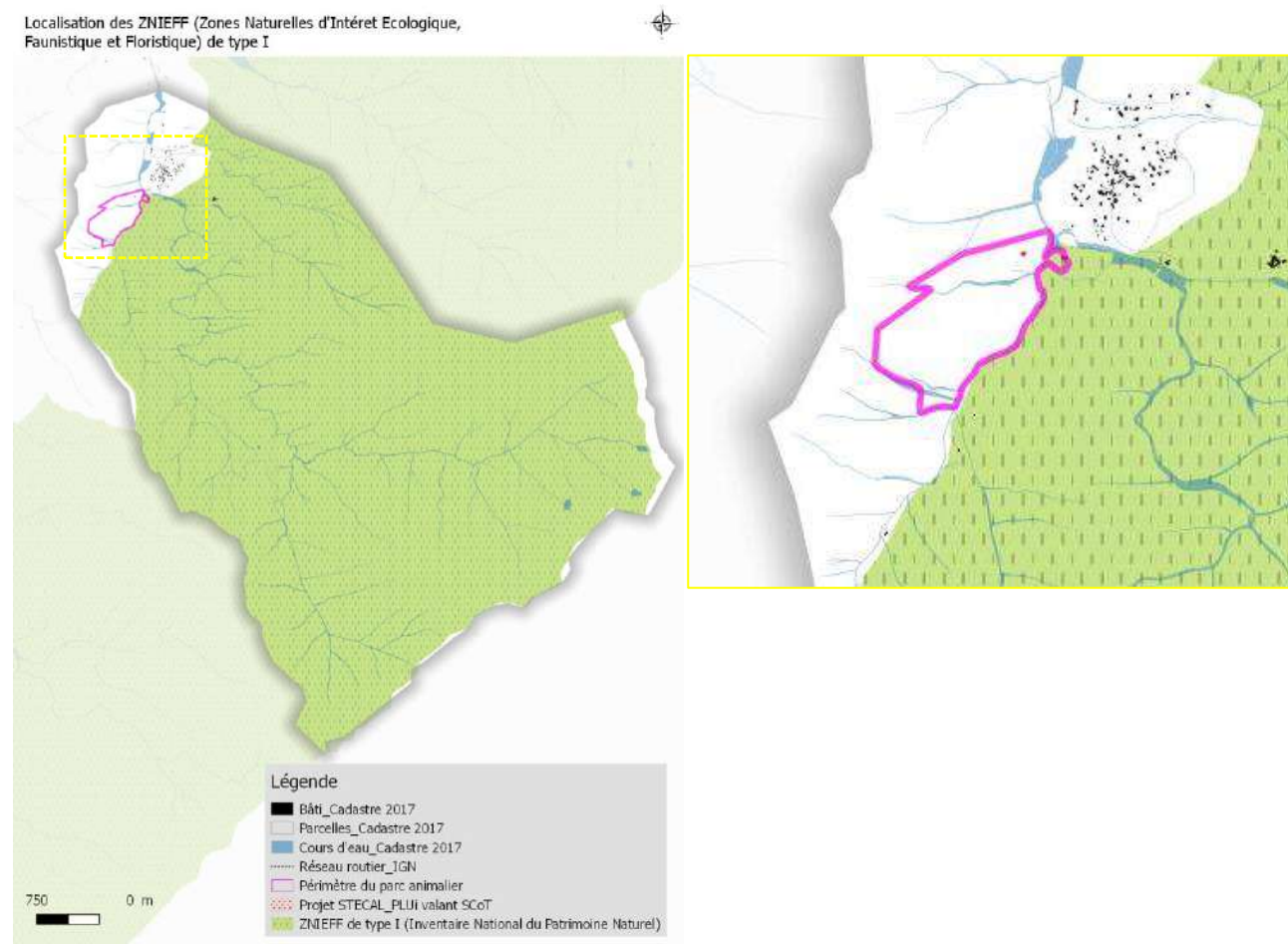
En l'espèce, la commune de Casteil se situe dans le périmètre du **Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes**.



Casteil est concernée par **trois ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I**, sur la partie Sud de son territoire :

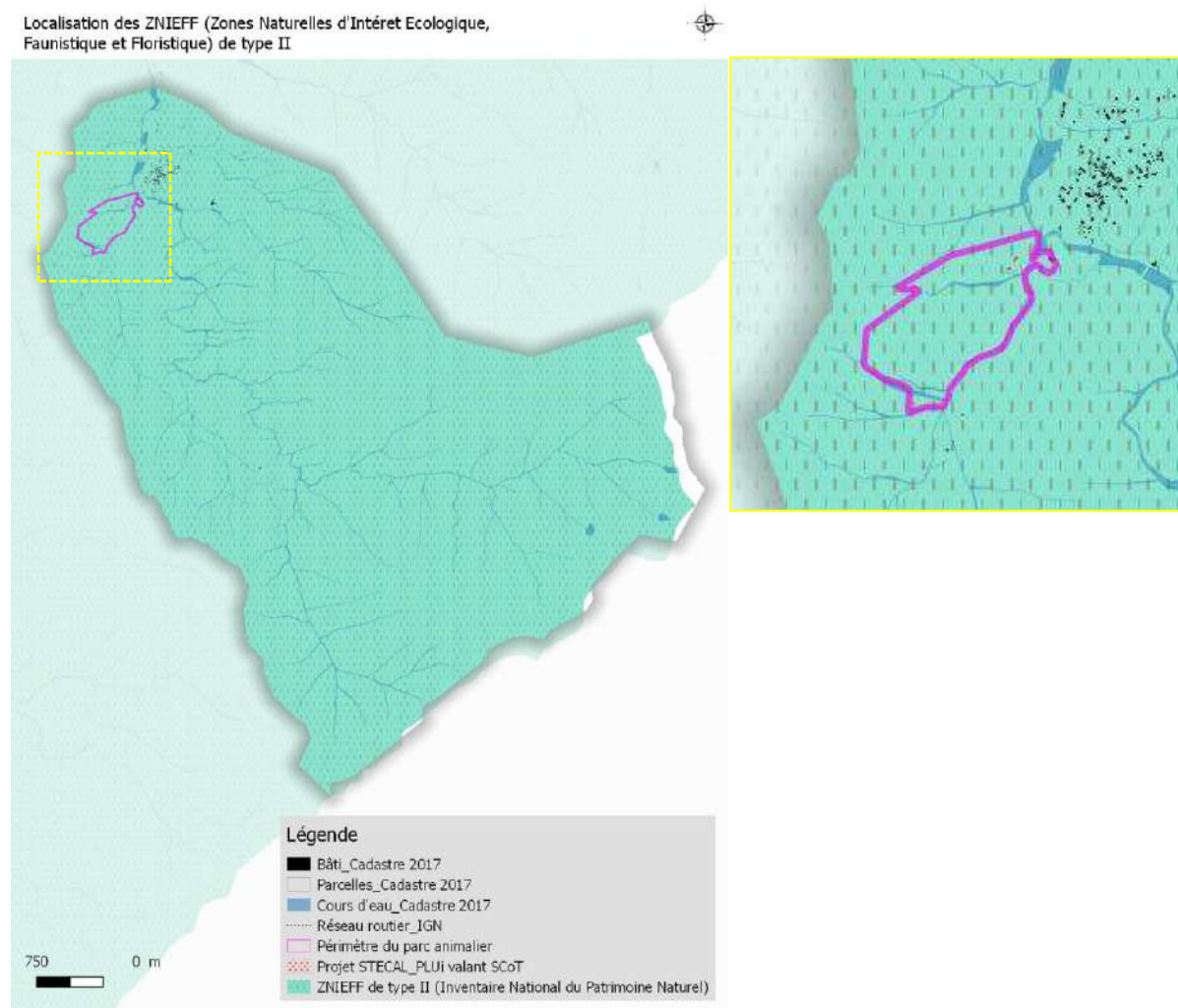
- La ZNIEFF de type I « Flanc nord du Massif du Canigou »
- La ZNIEFF de type I « Haute vallée du Cady »
- La ZNIEFF de type I « Vallée de la Llipodère »

Le parc animalier et le STECAL ne sont pas concernés.



La commune est également concernée par une **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II**, qui couvre l'ensemble de son territoire :

- La ZNIEFF de type II « Massif du 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.**

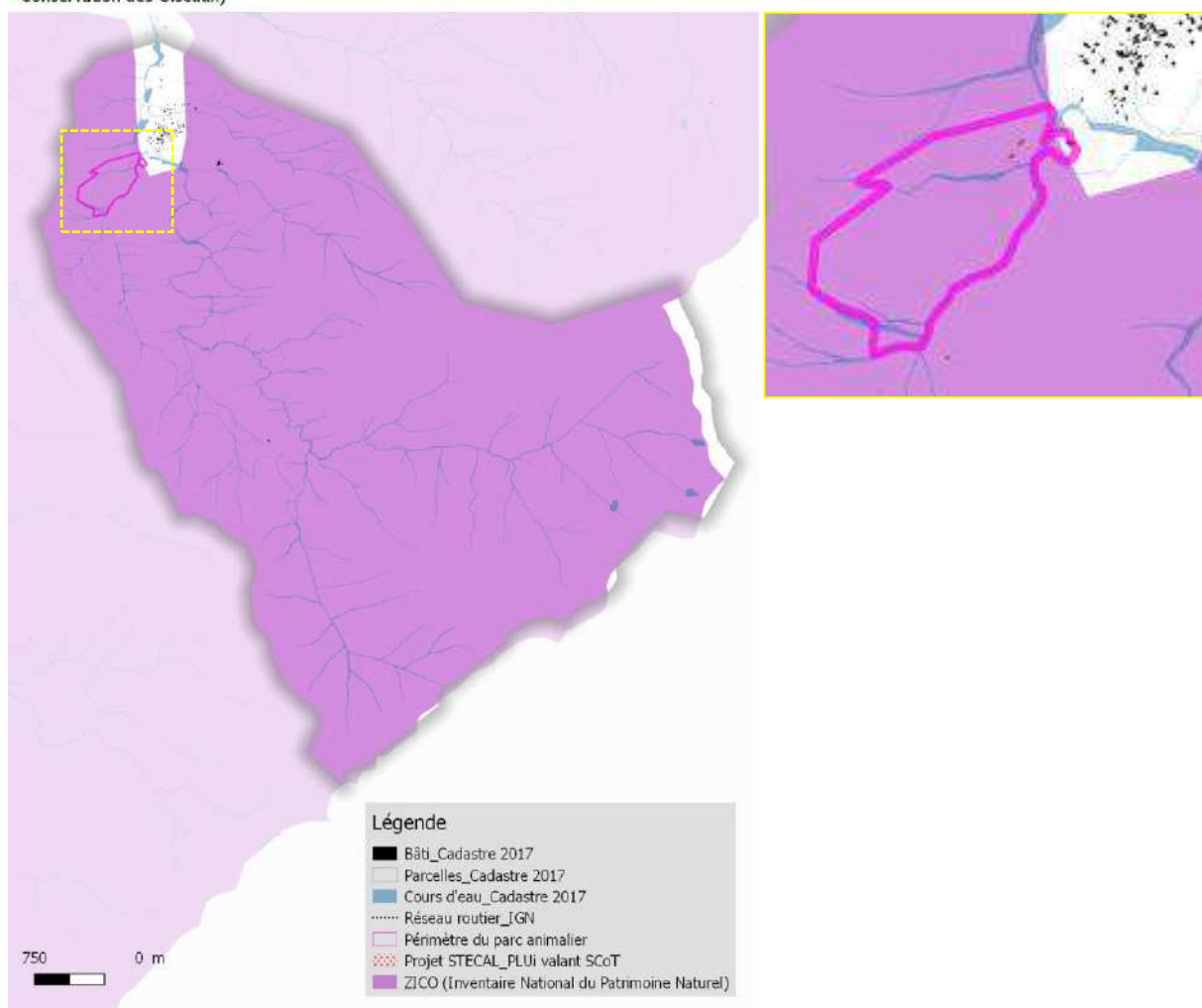
La réduction des impacts passe notamment par une **limitation du grignotage de ces espaces**, d'où le **principe d'urbanisation en continuité des entités existantes.**

Dans le cadre du projet, bien qu'étant en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de la loi Montagne, le STECAL s'inscrit dans une **logique de prolongement de l'existant**. Il ne s'agit en effet pas d'affecter les espaces préservés, mais bien de **développer un secteur d'ores et déjà partiellement artificialisé** et exploité dans le cadre du parc animalier. Ce dernier n'étant pas totalement déconnecté de l'enveloppe bâtie de Casteil, puisque seule la frontière naturelle formée par le Cady le sépare de l'urbanisation.

Ainsi, le caractère naturel du parc animalier est spécifique en raison de sa proximité avec le bourg et de l'activité qui s'y déroule nécessitant des aménagements particuliers, légers ou non (accueil du public, cheminements, locaux techniques, abris pour animaux, clôtures,...). Le STECAL vient se greffer aux éléments présents dans une logique de **rationalisation de l'espace** et en suivant une **démarche préalablement initiée**.

Outre les inventaires ZNIEFF, la commune de Casteil est concernée par le périmètre de la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) « Massif du Canigou-Carança ». Ce dernier couvre le parc animalier et le STECAL dont l'aménagement aura un impact réduit eu égard à son emprise limitée et au fait qu'il s'intègre dans un espace déjà partiellement artificialisé.

Localisation des ZICO (Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux)

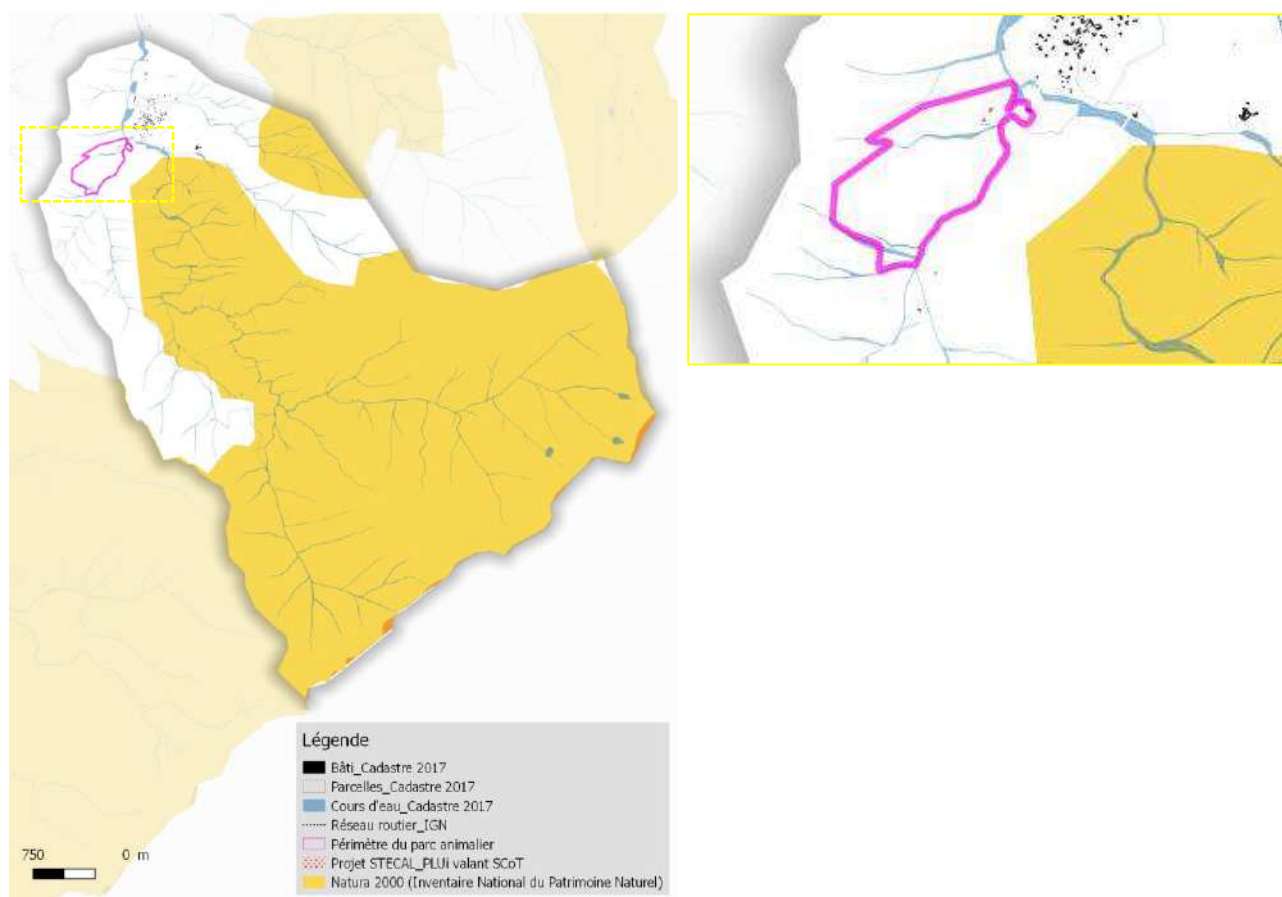


La commune de Casteil est par ailleurs concernée par deux sites Natura 2000, ayant la même emprise :

- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Massif du Canigou »
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Canigou-conques de la Preste »

Le parc animalier et le STECAL sont en dehors de ces secteurs.

Localisation des sites Natura 2000



Le patrimoine bâti de Casteil est très riche, avec bien évidemment l'Abbaye Saint-Martin du Canigou (1), mais également la Fontaine des chômeurs, l'Oratoire de la Santa Cova, l'Oratoire de la Vierge miraculeuse, le calvaire, la Chapelle Saint-Benoit, la Croix de Llipoderre (2), l'Eglise Saint-Martin-le-Vieux, l'Eglise Saint-Martin (3), la Fontaine Saint-Michel,...

Etant directement au cœur du parc animalier aménagé, la cabane de vision n'aura pas d'incidence sur ces éléments patrimoniaux.



(1)



(3)



(2)

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 de STECAL au sein du parc animalier de Casteil n'impacte pas les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.**

3. 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 ».

➔ Risque inondation

Casteil est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi), dont l'emprise de la zone à risque couvre les abords du Cady à l'Ouest et au Sud du village. Il s'agit d'un secteur présentant un risque fort à modéré « crue torrentielle ».

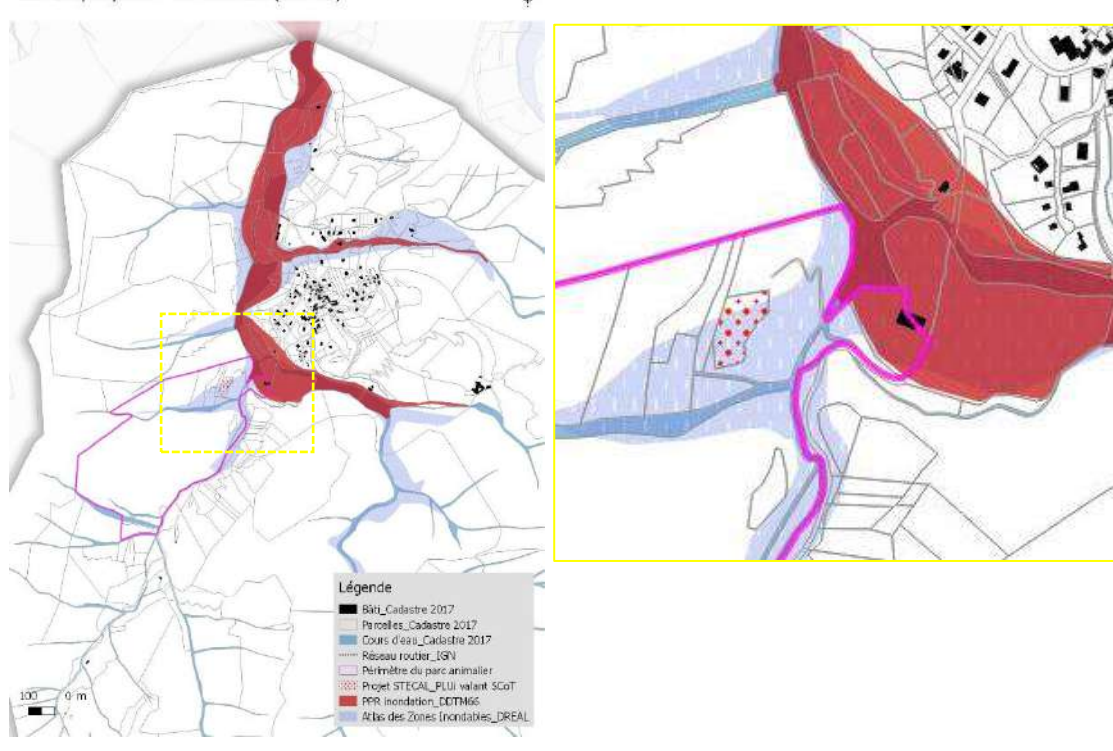
Le STECAL n'est pas impacté par le PPRi.

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 de Casteil. Une partie du STECAL est touchée par le risque inondation au titre de l'AZI. Cela n'empêche pas l'inconstructibilité du secteur mais nécessite une vigilance accrue.

N'ayant pas de vocation résidentielle, la construction et les aménagements envisagés dans le cadre du STECAL ne sont pas de nature à entraver la protection contre les risques naturels.

Zones à risque à proximité du secteur d'étude (inondation)

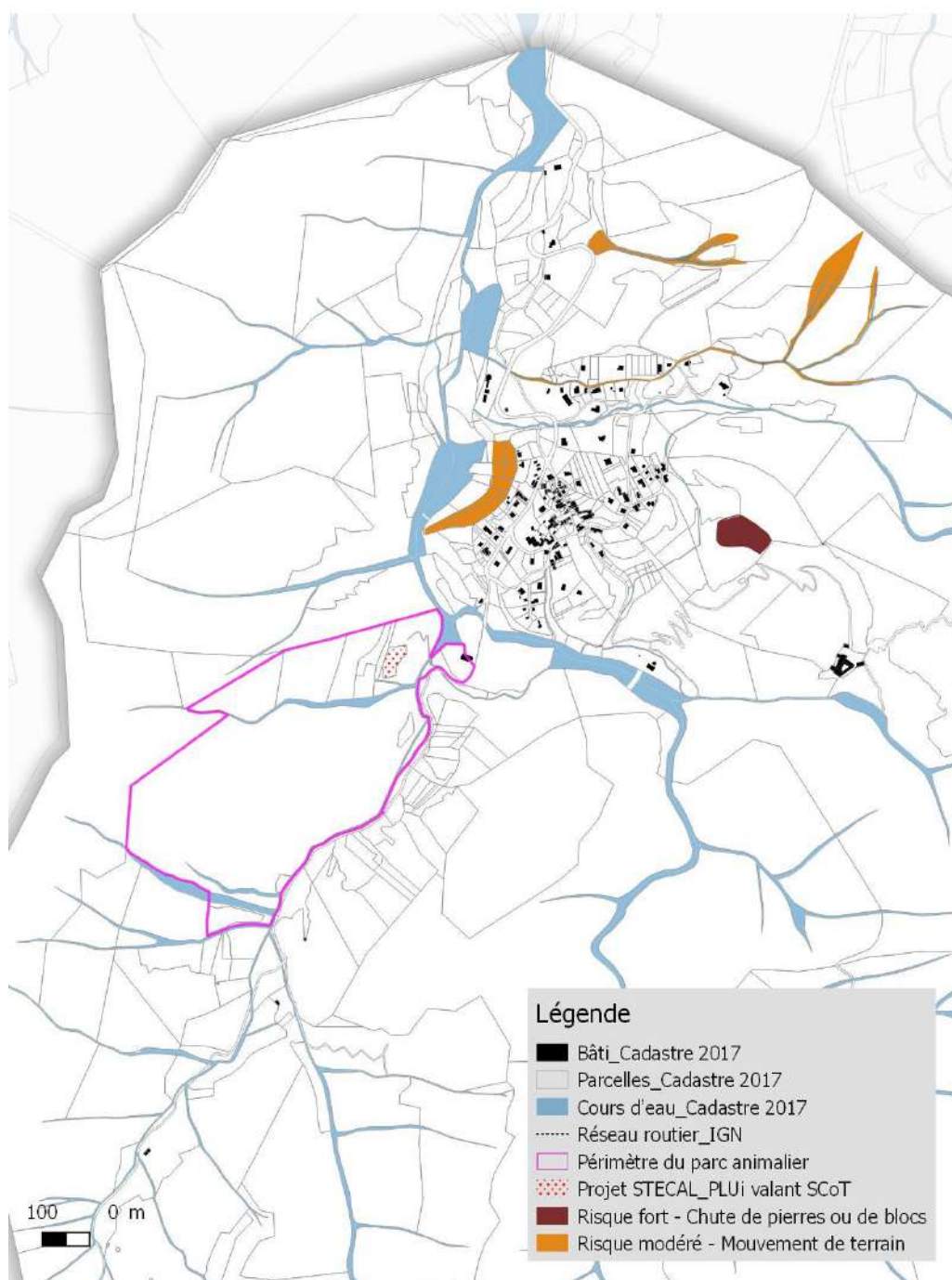


➔ Risque mouvement de terrain

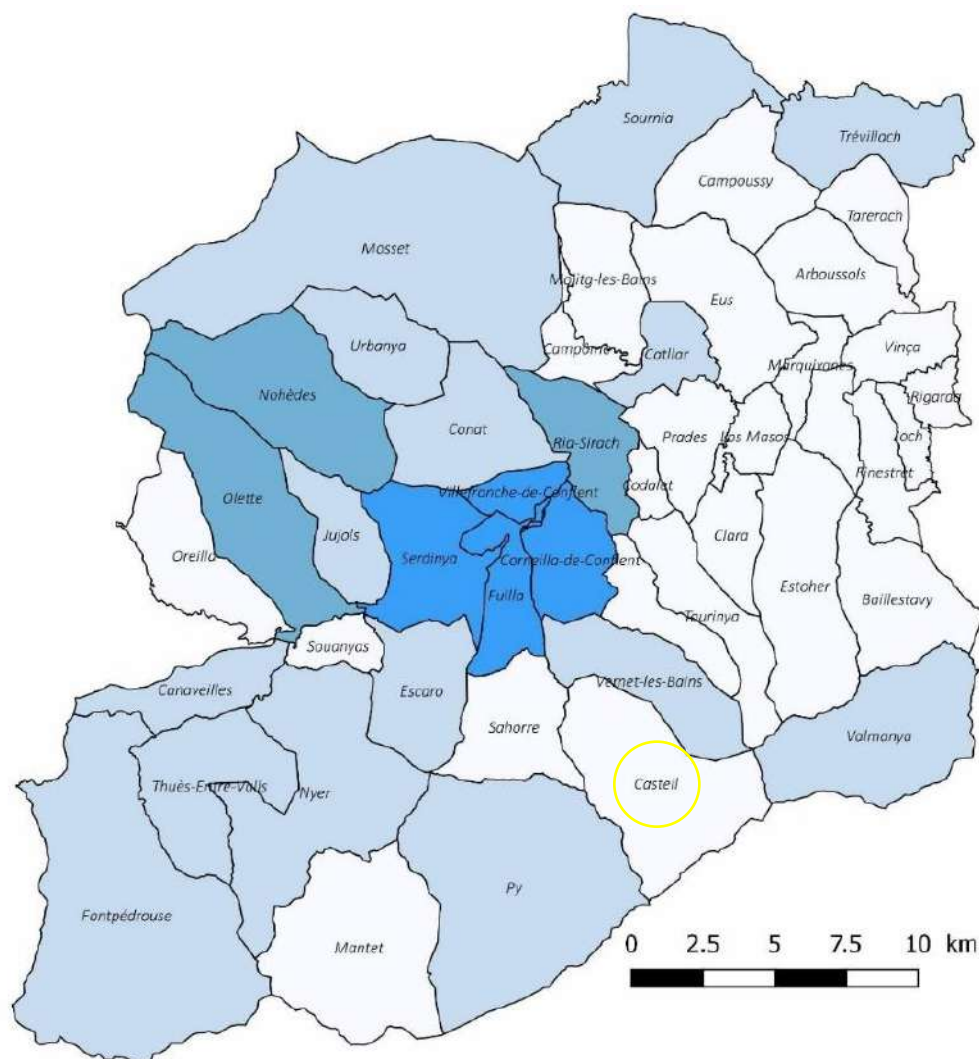
La commune de Casteil est également sujette aux mouvements de terrain, et notamment aux glissements de terrain et aux éboulements rocheux.

Seuls certains secteurs du territoire communal sont concernés. **Le parc animalier et donc le STECAL en sont préservés.**

Zones à risque à proximité du secteur d'étude (mouvements de terrain)



De manière complémentaire, il convient de souligner que la commune de **Casteil n'est pas touchée par le risque relatif aux cavités souterraines.**



Légende

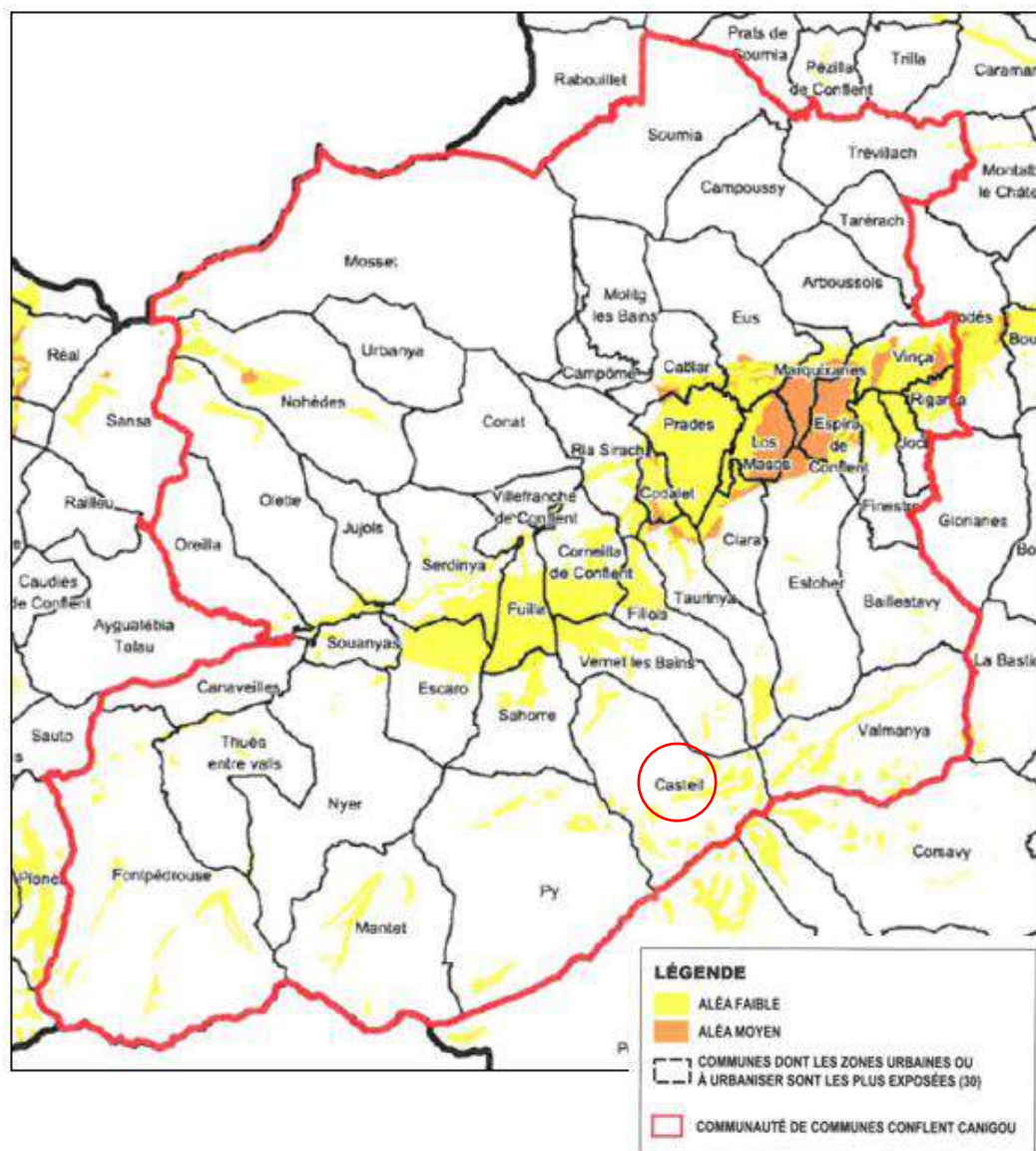
Cavités souterraines

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

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

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.

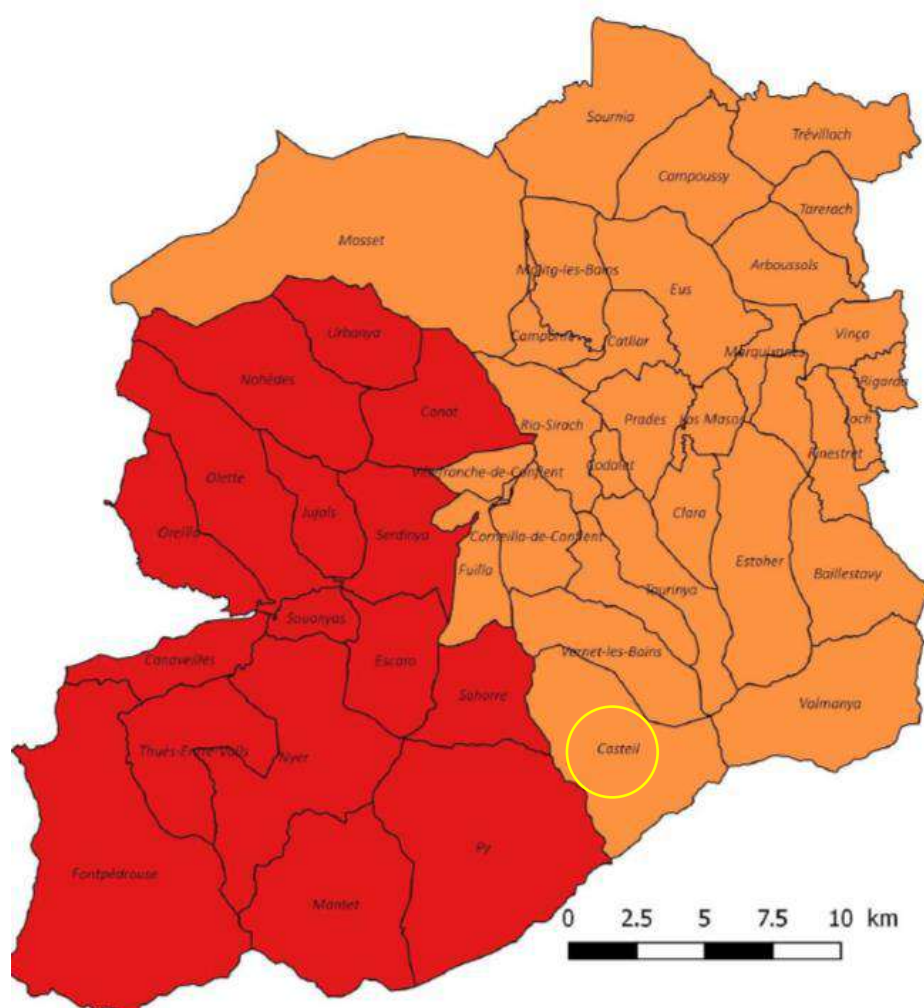
La **présence d'un aléa faible** concernant le risque retrait-gonflement des argiles ne discrédite pas le **STECAL**, mais impose des **dispositions constructives adaptées**.



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 de Casteil, qui est classée en **zone de niveau 3 avec un risque modéré**. Le risque sismique zone 3 **ne rend pas le secteur inconstructible** mais impose pour les bâtiments existants ou à venir des **règles de construction particulières**.



Légende

Risque sismique

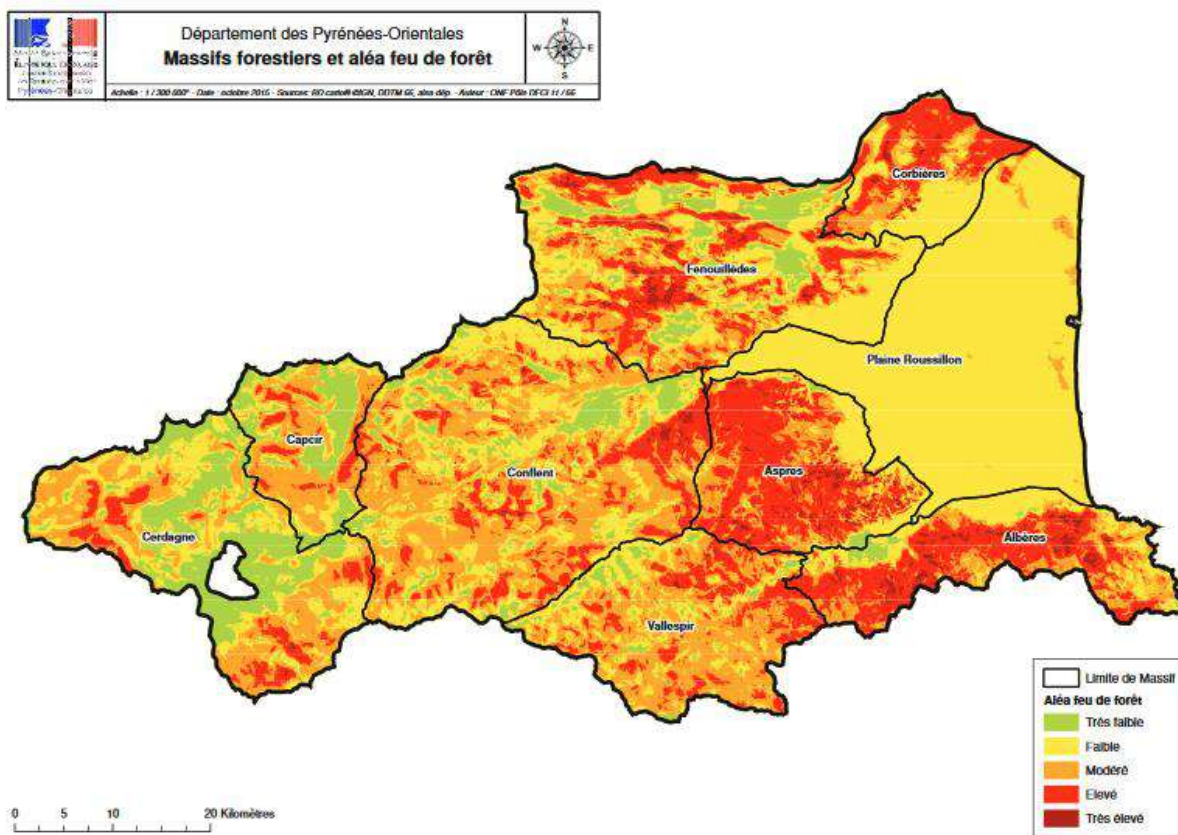
- Communes en zone de sismicité de niveau 3
- Communes en zone de sismicité de niveau 4

➔ Risque incendie

La commune de Casteil est également concernée par le **risque feu de forêt / incendie** du fait du couvert boisé très présent, comme le révèle la carte ci-dessous².

Le **parc animalier contribue à l'entretien de la zone et prévient ainsi l'enfrichement et/ou l'abandon d'espaces.**

Le développement du STECAL s'inscrit dans cette **logique de « non-aggravation » du risque incendie et de prévention.**



² Données issues du PAFI (Plan d'Aménagement des Forêts contre les Incendies)

D. Conclusions de l'étude / **SYNTHESE DU DOCUMENT**

La présente étude expose l'ensemble des éléments permettant d'apprécier le bienfondé de la création d'un STECAL destiné à la réalisation d'une cabane de vision permettant aux visiteurs d'observer les tigres de manière insolite, au sein du parc animalier de la commune de Casteil.

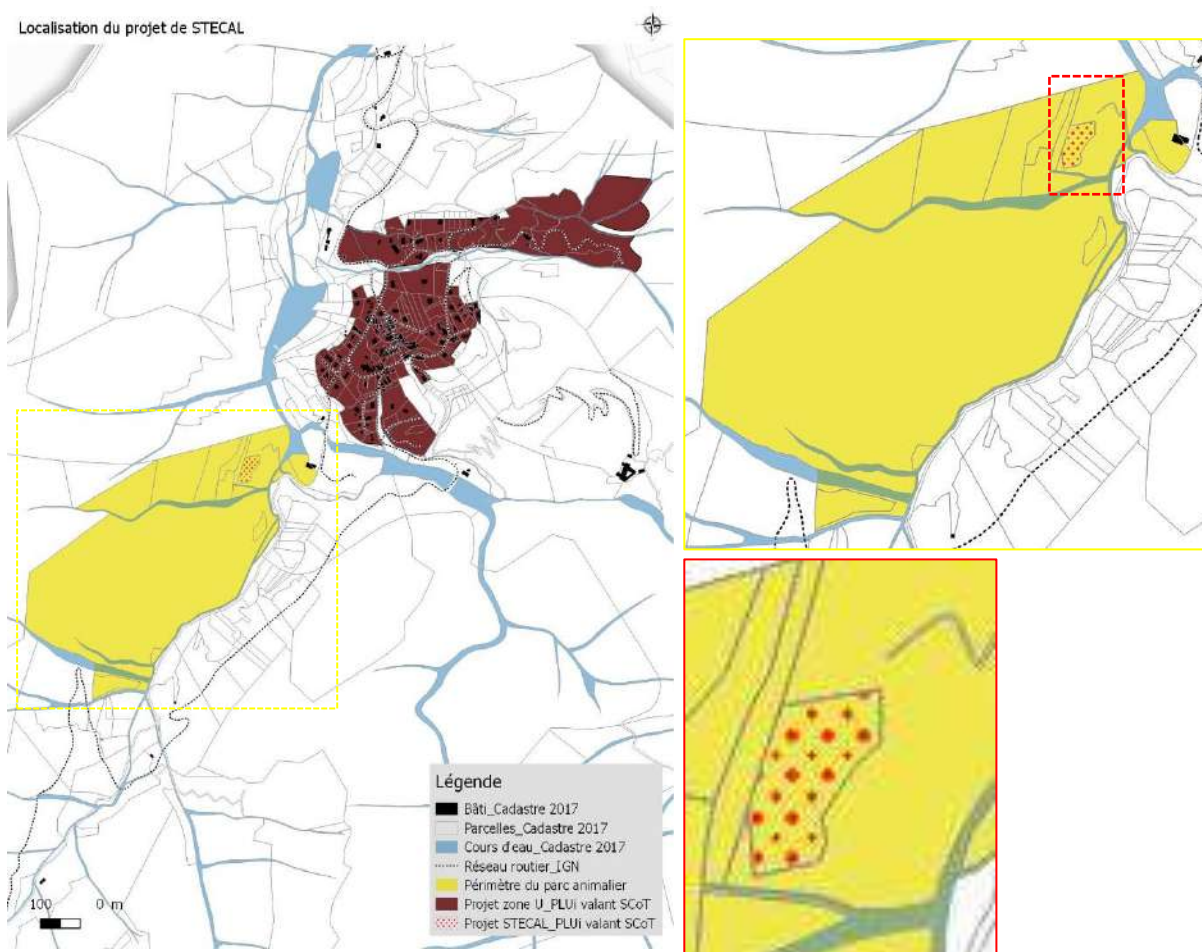
Il en résulte que :

- Le **projet répond aux conditions de délimitation d'un STECAL**, à savoir :
 - Présenter un **caractère exceptionnel** en ce qu'il :
 - Est le seul STECAL du territoire communal et intercommunal ;
 - Permet l'accompagnement du développement d'une activité économique et touristique structurante pour la Communauté de communes Conflent Canigó ;
 - Ne dénature pas l'environnement dans lequel il s'intègre, lequel est déjà partiellement aménagé ;
 - Bénéficie de la proximité avec d'autres équipements du parc et des réseaux associés ;
 - N'est pas disproportionné tant dans sa conception, que par rapport au parc animalier en lui-même.
 - **Encadrer les constructions/installations afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone**, en ce qu'il :
 - Prévoit une forme urbaine et un aspect similaire à ceux de la cabane de vision existante ;
 - Limite la hauteur du bâti, sa superficie et sa densité ;
 - Oriente le choix des matériaux et des teintes afin que les constructions/installations se fondent dans le décor montagnard et naturel ;
 - Impose le respect des normes d'hygiène, de sécurité et de raccordements aux réseaux publics en vigueur.
- Le **projet respecte les dispositions de la loi Montagne concernant l'urbanisation en discontinuité de l'existant**, à savoir :
 - **Être compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières**, en ce qu'il :
 - N'est pas intégré à la zone agricole du PLUi valant SCoT, laquelle comprend les terres dont le potentiel, les attributs et les fonctions justifient une protection particulière ;

- Est intégré à la zone naturelle du PLUi valant SCoT, en raison notamment de l'activité spécifique du parc animalier, du relief, de la végétation et du réseau hydrographique.
- **Être compatible avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel**, en ce qu'il :
 - Est concerné par certains inventaires liés au patrimoine naturel du territoire qui ne font pas obstacle à une urbanisation du secteur.
- **Être compatible avec la protection contre les risques naturels**, en ce qu'il :
 - N'est pas impacté par le PPRi ni par le risque mouvement de terrain ;
 - Participe à la prévention contre le risque incendie.

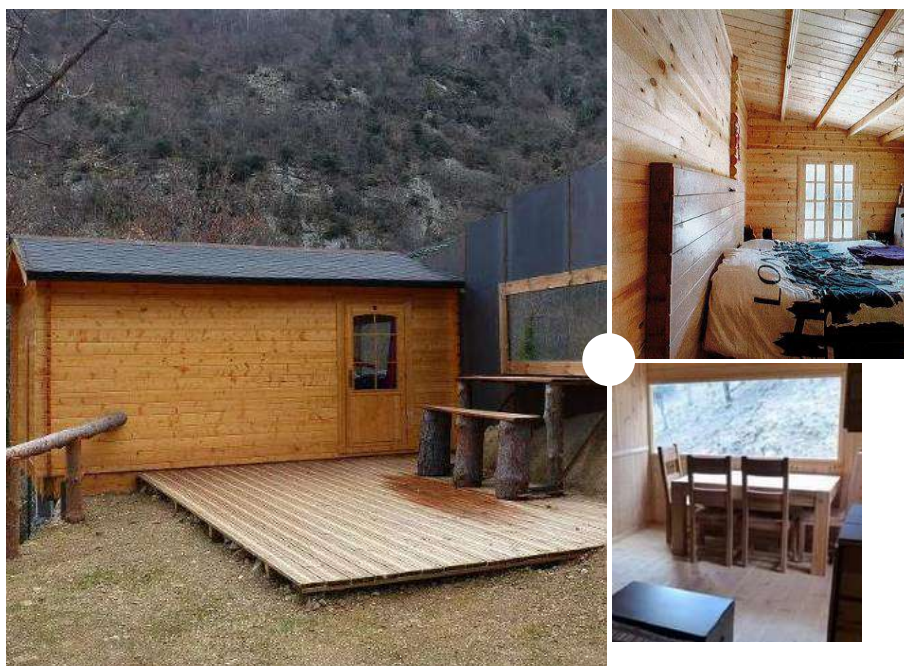
Par conséquent, la présente étude conclut à la reconnaissance du STECAL au sein du parc animalier de la commune de Casteil dans le cadre du PLUi valant SCoT Conflent Canigó, dès lors que les constructions/installations nouvelles respectent les conditions suivantes :

- **Se situer dans l'emprise du STECAL (une parcelle), délimitée comme suit :**



- **S'intégrer dans l'environnement avec :**

- **Limitation de la hauteur du bâti :** un seul niveau en rez-de-chaussée
- **Limitation de la surface de plancher :** au maximum 50m²
- **Encadrement des matériaux à privilégier et de leur couleur :** bardage bois naturel
- **Préservation des éléments naturels existants :** relief, végétation, points de vue,...
- **Respect de la nature qui est l'essence même du parc**



→ Ce cadre permet ainsi d'assurer la compatibilité du secteur tant avec les règles de constructibilité en zone naturelle, qu'avec les principes de la loi Montagne dans le cadre d'une urbanisation en discontinuité.