



**C**  
**A**  
**U**  
**E**  
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT  
10 RUE DU THÉÂTRE 66000 PERPIGNAN T. 04 68 34 12 37 F. 04 68 34 80 30 cauepyreneesorientales@gmail.com



# Schéma territorial de l'habitat et des paysages

## PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

E- synthèse du diagnostic et mise en lumière des enjeux

PLAN D'ENSEMBLE DU DIAGNOSTIC

A - Le PPM : un territoire attractif riche de paysages variés

B - Paysage, nature, forêt et agriculture : des notions intimement mêlées dans l'espace rural

C - Paysage bâti et voies de communication : des liens qui se délitent dans les espaces urbains et périurbains

D - La politique du logement : une offre en décalage avec les besoins

**E - Synthèse du diagnostic et mise en lumière des enjeux**

ENJEUX DE L'HABITAT, DES PAYSAGES BÂTIS ET DES VOIES DE COMMUNICATION.....3

Accueil - Offre de logements - Accès au logement

Habitat Existant - Offre spécifique

Maintien dans le logement - Gestion foncière et l'Organisation urbaine

Maitrise de l'énergie - Développement des EnR- Habitat et développement économique

Synthèse des enjeux de l'habitat

Enjeux des paysages du bâti et des voies de communication

ENJEUX PAYSAGERS RURAUX ET PÉRIURBAINS.....11

Enjeux des paysages du sol

Enjeux des paysages de l'eau

Enjeux des paysages de la forêt

Enjeux des paysages de l'agriculture

Un enjeu transversal : la prise de conscience de la valeur

et de l'aspect prioritaire de la prise en compte des paysages

## ENJEUX DE L'HABITAT, DES PAYSAGES BÂTIS ET DES VOIES DE COMMUNICATION

Accueil - Offre de logements - Accès au logement

Habitat Existant - Offre spécifique

Maintien dans le logement - Gestion foncière et l'Organisation urbaine

Maitrise de l'énergie - Développement des EnR- Habitat et développement économique

Synthèse des enjeux de l'habitat

Enjeux des paysages du bâti et des voies de communication

## ENJEUX DE L'HABITAT

	ENJEU <small>validé en atelier - évoqué en atelier et à valider - non abordé en atelier</small>	FIL DE L'EAU	SPATIALISATION
ACCUEIL	<p>Préserver la structuration du territoire et son relatif degré d'autonomie par rapport aux territoires voisins.</p> <p>Articuler les logiques d'accueil démographiques entre les micro territoires qui composent le Pays (complémentarités littoral/ pays de l'intérieur...)</p>	<p>Des flux démographiques qui se détournent vers des pôles plus dynamiques (agglomération perpignanaise)</p> <p>Attraction démographique déséquilibrée</p> <p>Déprise accentuée</p>	<p>Ensemble du Pays, surtout Vallespir et Haut-Vallespir</p> <p>Albères, Illibéris et plaine des Aspres.</p> <p>Vallespir, Haut-Vallespir et Côte vermeille</p>
OFFRE DE LOGEMENTS	<p>Mettre en adéquation l'offre de logements avec les besoins des résidents (parc locatif, petits logements...).</p> <p>Engager un rééquilibrage territorial de l'offre.</p> <p>Favoriser la rotation dans les logements existants, classiques et sociaux.</p> <p>Développer une politique de l'habitat et une offre appropriée aux personnes âgées (chantier prioritaire ?).</p> <p>Améliorer l'image et la qualité de l'offre locative (classique et sociale).</p>	<p>Choix du lieu de résidence contraints / Pas de solution de logements sur le territoire pour certains ménages.</p> <p>Blocage notable au niveau de l'offre réservée (logements sociaux...)</p> <p>Multiplication des cas de sous occupation et effet induits.</p> <p>Logements inadaptés, développement de situations d'isolement.</p> <p>Stigmatisation des quartiers d'habitat locatif.</p> <p>Développement de formes d'habitat alternatives (dérives possibles).</p> <p>Déséquilibres socio-spatiaux</p>	<p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays hors Thuir et Céret, Port-Vendres/Cerbère</p> <p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays, surtout Vallespir, Haut-Vallespir, Côte vermeille et Hautes Aspres</p> <p>Pôles Céret/ Le Boulou, Thuir et Elne Haut-Vallespir Ensemble du Pays, surtout Albères</p>
ACCÈS AU LOGEMENT	<p>Proposer une offre abordable financièrement pour les différents profils de population.</p> <p>Identifier les échelles pertinentes pour mettre en œuvre le principe de mixité sociale.</p> <p>Engager une politique d'adéquation entre la production de résidences principales et la production de logements sociaux (conventionnés pub. et privés).</p> <p>Neutraliser les comportements amoraux des loueurs et vendeurs.</p>	<p>Rejet des populations aux revenus intermédiaires et modestes en amont de la vallée et / ou hors du territoire.</p> <p>Développement du phénomène de ségrégation. Déséquilibres socio-spatiaux</p> <p>Faiblesse de l'offre sociale / La majorité des communes ne compte aucun logement social. Remise en cause du droit au logement.</p> <p>Présence sur le marché de biens dégradés à des prix exorbitants.</p>	<p>Albères, Côte vermeille, Illibéris, Aspres, Bas Vallespir</p> <p>Côte vermeille, Haut-Vallespir, Albères Ensemble du Pays, surtout Albères</p> <p>Vallespir, Albères</p> <p>Côte vermeille, Albères</p>

## ENJEUX DE L'HABITAT

	ENJEU <small>validé en atelier - évoqué en atelier et à valider - non abordé en atelier</small>	FIL DE L'EAU	SPATIALISATION
HABITAT EXISTANT	Requalifier / réhabiliter le parc existant.	Dégradation des conditions de vie des occupants des logements indignes (santé/salubrité). Potentiel de logements non remis sur le marché.	Haut-Vallespir
	Valoriser le patrimoine bâti de qualité.	Uniformisation / perte de l'identité patrimoniale.	Ensemble du Pays
	Adapter les logements des centres anciens aux exigences de la vie moderne.	Faible attractivité des centres-villes/délaissement du parc existant au profit des constructions neuves.	Ensemble du Pays
	Résidences secondaires : quelle stratégie ? Positionnement sur la résidentialisation ?	Forte résidentialisation, diminution du parc locatif saisonnier Diminution de la part de résidences secondaire, hausse du parc locatif Diminution du parc locatif permanent au profit des locations saisonnières	Littoral sableux Côte rocheuse
	Mobiliser le parc vacant (afin d'atteindre un taux de vacance dit de rotation/conjoncture (5%) ?)	Effort de construction « compensatoire ». Image négative et sentiment d'abandon (poches de vacance).	Haut-Vallespir
OFFRE SPÉCIFIQUE	Acquérir une connaissance fine du marché du logement des saisonniers et de leurs besoins.	Mesures approximatives, développement éventuel de situations de mal logement chez les saisonniers.	Albères, Côte vermeille, Aspres
	Etayer l'offre qualitative et quantitative en logements pour les travailleurs saisonniers (main d'œuvre locale ou d'origine extra départementale).	Perte d'attractivité de l'emploi saisonnier, pénurie de main d'œuvre.	Albères, Côte vermeille, Aspres
	Structurer à l'échelle du Pays l'accueil des gens du voyage (réflexion collective sur la typologie des aires, micro sites...).	Non respect des exigences réglementaires (SDAGDV). Occupation illicite de terrains privés / faible valorisation des aires existantes.	Céret Ensemble du Pays hors Haut Vallespir Argelès-sur-Mer, Elne, Thuir
	Se saisir de la problématique de la sédentarisation des populations nomades comme enjeu spécifique	Niveau de fréquentation des aires et qualité de l'accueil.  Saturation des aires d'accueil liée à l'occupation permanente. Phénomène de cabanisation / occupations illicites de terrains. Conditions d'occupation des logements inadaptées (pas d'appropriation).	Thuir Ensemble du Pays Ensemble du Pays, notamment Haut-Vallespir
	Disposer d'une offre en équipements sanitaires et de santé afin d'accueillir les personnes handicapées ou dépendantes.	Pas de mise en relation offre/demande. Discrimination financière à l'accueil (structures privées...).	Ensemble du Pays
	Préserver le lien social à l'égard des populations se positionnant en marge des parcours d'habitat traditionnels (habitat alternatif, logement provisoire, squat, hébergement).	Démarche vers le logement d'insertion insuffisante. Identification difficile des situations de détresse humaine. Pas d'encadrement réglementaire pour l'habitat alternatif. Sentiment d'insécurité / rejet des riverains.	Haut-Vallespir, Céret



## ENJEUX DE L'HABITAT

	ENJEU <i>validé en atelier - évoqué en atelier et à valider - non abordé en atelier</i>	FIL DE L'EAU	SPATIALISATION
MAITRISE DE L'ÉNERGIE	<p>Améliorer la performance énergétique des logements (isolation).</p> <p>Maitriser la part logement dans le budget des ménages.</p>	<p>Importante consommations énergétiques et émissions GES. Concurrence du parc récent, des ménages qui se détournent du parc ancien.</p> <p>Précarité énergétique (foyer ou l'on ne chauffe pas / impayés...)</p>	<p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays</p>
DÉVELOPPEMENT DES ENR	<p>Organiser le développement des filières, notamment le bois-énergie</p> <p>Faire se rencontrer la demande et de l'offre.</p> <p>Développer le recours aux énergies renouvelables et construire un habitat performant sur le plan énergétique.</p> <p>Encadrer le développement des énergies renouvelables : photovoltaïque / éolien...</p>	<p>Pas de mise en valeur des ressources locales et potentiel de développement économique.</p> <p>Peu de débouchés pour les artisans, difficultés pour les ménages à identifier les artisans compétents.</p> <p>Impact énergétique.</p> <p>Développement anarchique de l'activité / incohérence des lieux d'implantation... Dégradation des paysages. Impacts paysagers et consommation d'espaces agricoles</p>	<p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays</p>
HABITAT ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	<p>Répondre aux besoins de formation des professionnels.</p> <p>Stimuler l'activité du secteur BTP.</p>	<p>Pas de soutien à l'innovation. Pas d'amélioration des méthodes. Pression de la demande sur l'offre / augmentation des coûts.</p> <p>Pas de développement des structures existantes, pas de nouvelles créations d'entreprises, développement économique plus lent, voire concurrence d'autres territoires.</p>	<p>Ensemble du Pays</p> <p>Ensemble du Pays</p>

## SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'HABITAT

---

---

Le diagnostic du Schéma territorial de l'habitat et des paysages en Pays Pyrénées-Méditerranée a fait ressortir de nombreux enjeux et problématiques concernant la thématique de l'Habitat. Nous pouvons les synthétiser en trois axes majeurs, La politique foncière, la production de logement, et une réflexion sur des nouvelles formes de logement.

### LA POLITIQUE FONCIÈRE :

La pression foncière est évidemment une question centrale, une pierre angulaire, car elle influence toutes les autres politiques d'aménagement. Le territoire du Pays est, en effet, soumis à des pressions de plus en plus fortes sur les paysages et sur les ressources naturelles. Le développement de l'urbanisation provoque des conflits d'usage avec l'activité agricole, et les contraintes réglementaires (politique de lutte contre les risques) imposent d'ores et déjà des restrictions pour l'accueil des populations. Mais face à ces menaces, l'accueil de nouvelles populations présente également de fortes opportunités, sources d'attractivité démographique et de développement économique pour les communes. Dans un souci de cohésion, les SCOTs seront force de proposition et les PADD et les DOO pourraient suggérer d'imposer un cadre en termes d'accueil et d'ouverture de zones à urbaniser. De plus, une coopération pourrait être mise en place entre les communes du littoral et celles de l'arrière-pays pour répondre aux problématiques de création d'emploi, d'accès aux services et de désenclavement routier notamment en ce qui concerne le Haut-Vallespir.

### LA PRODUCTION DE LOGEMENT :

Deux tendances sont perceptibles sur le territoire. Le Haut-Vallespir et la Côte Vermeille sont en déprise démographique, l'offre de logements est supérieure à la demande, par conséquent, la vacance de logements est importante. A contrario, l'Illibéris, les Aspres, le Vallespir et les Albères ont une croissance démographique soutenue qui conduit à des tensions sur le marché de l'habitat. Certaines tensions peuvent alors naître entre les nouveaux arrivants et les populations déjà présentes sur le territoire. Les équipements et les infrastructures n'étant pas indéfiniment adaptés à une croissance exponentielle de la population, il convient de rationaliser l'augmentation de la population et de corriger les déséquilibres sur le territoire du Pays. Pour arriver à cela, les municipalités ne sont pas désarmées, la gestion de leur document d'urbanisme et notamment du PLU peut être un levier pour maîtriser le développement urbain.

### PENSER L'HABITAT DE DEMAIN :

Dans un contexte de vieillissement démographique mais également de changements sociétaux importants, il convient de réfléchir sur les logements de demain. Cette problématique peut, par exemple, traiter la question de la dépendance des personnes âgées dont le nombre ne cesse de croître sur le territoire du Pays. Les logements sont souvent peu adaptés à accueillir cette population, une réflexion sur la promotion de nouvelles formes urbaines est à engager. Il en va de même pour la qualité énergétique des bâtiments. La question croissante des passoires thermiques est un axe majeur de la durabilité promue par les nouvelles formes d'habitat. Cette préoccupation a également pour but de lutter contre la précarité énergétique de certains ménages. En cela, elle répond à des questions éminemment sociales.



## ENJEUX DES PAYSAGES DU BÂTI ET DES VOIES DE COMMUNICATION

CENTRES ANCIEN

Thématique

RÉSEAU ROUTIER

### Enjeu

Renouveler l'image des coeurs anciens

Prendre en compte et protéger les qualités d'implantation et d'accroche au paysage

Un réseau routier historique de plaine qui se démarque des nouvelles infrastructures par sa qualité de mise en scène des paysages

Un réseau routier de montagne ouvert sur les paysages

Des entrées et traversées de villages et paysages urbains au statut de rue et non de route

### Fil de l'eau

. Des coeurs historiques de village ancrés dans un cercle vicieux d'image négative et de sentiment d'abandon. Dégradation des conditions de vie des occupants des logements indignes (santé/salubrité/ précarité énergétique). Dégradation/Uniformisation des façades et des espaces publics, perte de l'identité patrimoniale.

. Une acceptation du patrimoine urbanistique tronquée, qui exclut les qualités d'accroche avec le paysage, peu d'utilisation des documents de connaissance historique. Perte de la lisibilité des accroches bâties dans l'espace rural et des coutures entre bâti et tissu rural. Pas de tentative de réhabilitation des friches industrielles, ferroviaires, thermales...

. Quelques opérations remarquables d'amélioration des centres anciens. Développement de l'utilisation de l'outil OPAH (Argelès-sur-Mer, communes de la Porte du Vallespir). Un outil qui renforce son attention aux centres anciens dégradés

. blocages suite à l'évolution des ZPPAUP en AMVAP?

. Elargissement des voies, rectification des tracés toujours plus tendus avec pour priorité vitesse et sécurité. Suppression/pauvreté des éléments de bordure et de la mise en scène du paysage qu'ils permettent. Projet d'amélioration de la D112.

. Des routes en couloir végétal, disparition progressive des rares percées sur le paysage. Monotonie des trajets sans valorisation des éléments ponctuels. Suppression/pauvreté des éléments de bordure et de la mise en scène du paysage qu'ils permettent.

. Des routes urbaines très minérales, source d'inconfort pour les habitants, hostiles aux déplacements doux, multiplication des aménagements routiers hors d'échelle à l'image banalisante (rond-points...)

EXISTANT T POST 1945

Thématique

### Enjeu

Retisser les villes : mettre en place des réseaux de déplacement et d'espaces publics à la bonne échelle

Accueillir le végétal en ville

Amorcer le renouvellement urbain

Décider puis dessiner des limites aux villes et villages

Inventer de nouvelles formes urbaines, plus denses et mixtes et bénéficiant d'une composition d'ensemble de qualité

Regrouper les communes partageant un même rapport au paysage pour ériger un projet commun

Engager des projets d'aménagement commun des espaces dans les paysages de bâti dispersé

### Fil de l'eau

. Des villes morcelées en quartiers imperméables les uns aux autres, des espaces publics peu agréables, uniquement dévolus aux déplacements motorisés et au stationnement, incapables d'accueillir la vie sociale

. Micro-jardinage couteux en argent, en eau et en temps, n'amenant qu'une présence en pointillée du végétal. Modèles importés de structures végétales et notion de propreté qui s'opposent à une gestion respectueuse de l'environnement et opportuniste vis à vis des dynamiques végétales spontanées. Palette végétale utilisée en décalage avec l'identité paysagère locale.

. Pas d'évolution des tissus urbains existants, peu de densification par l'initiative privé dans les quartiers pavillonnaires

. Des limites d'urbanisation de faible qualité paysagère, un espace de flottement enfriché faute de garantie de la pérennité du statut agricole

. Une augmentation de la densité des opérations d'extension mais pas toujours associée à une conception d'ensemble de qualité.

. Pas de projets communs, valorisations ponctuelles dont l'expérience ne bénéficie pas à l'ensemble des communes

. Les zones de bâti dispersé, territoires les plus marqués par la privatisation et de l'abandon des espaces.



## ENJEUX PAYSAGERS RURAUX ET PÉRI-URBAINS

Enjeux des paysages du sol

Enjeux des paysages de l'eau

Enjeux des paysages de la forêt

Enjeux des paysages de l'agriculture

Un enjeu transversal : la prise de conscience de la valeur  
et de l'aspect prioritaire de la prise en compte des paysages



## ENJEUX DES PAYSAGES DE L'EAU

### Enjeu et entité concernée

Renforcer/ redéployer les paysages de l'eau sur la bande littorale



### Fil de l'eau et spatialisation précise

#### PLAINE D'ARGELÈS

. des milieux humides des graus et de l'arrière côte irriguée qui ont déjà fortement régressé continuent d'être fragmentés dans le cadre du développement de la ville d'Argelès et des installations touristiques. Une image appauvrie, des itinéraires d'accès saturés et peu agréables. Une mise en valeur de la trame de l'eau via les cheminements dans le cadre des SCoTs?

#### EMBOUCHURE DE LA CÔTE VERMEILLE

. une amélioration de la prise en compte des embouchures littorale via le document d'objectifs Natura 2000

Découvrir, améliorer la lisibilité et l'accessibilité de l'espace fluvial du Tech



#### ENSEMBLE DE LA VALLÉE DU TECH

. reconnaissance progressive de la vallée par le travail du SIGA, mais une prise en compte du paysage trop étriquée. Fermeture, perte de lisibilité et d'accessibilité par l'enfrichement et l'urbanisation.

#### HAUTE VALLÉE ENCAISSÉE, DE LA SOURCE AU PAS DU LOUP

. une haute vallée en couloir, très fermée, peu différenciable de ses vallées affluentes, faible lisibilité des confluences. De nombreux éléments potentiel d'animation qui restent invisibles.

#### SITE CHARNIÈRE DE LA FOU

. une séquence de basculement paysager majeur non perçue comme telle. Pas de connexion entre le pôle touristique majeur des gorges et le projet de voie verte.

#### MOYENNE VALLÉE URBANISÉE, D'ARLES-SUR-TECH À CÉRET

. un renouvellement de la perception de la vallée grâce au projet de voie verte. Une diminution par le développement urbain de la lisibilité des confluences et des éléments ponctuels d'animation.

#### BASSE VALLÉE DES GRANDS MÉANDRES, DE CÉRET À PAULAU-DELVIDRE

. une séquence aval confidentielle, invisible, valorisée au coup par coup. Pas de projets d'ensemble ambitieux de parc fluvial périurbain.

Retrouver une qualité de contour



Pérenniser les trames bocagères

Améliorer l'image des pratiques de loisirs

#### CONTOUR DES PRADES, LINÉAIRES DE CANAUX

. altération de la lisibilité de ces limites et du contraste sec/humide entre les paysages de part et d'autre, poursuite du mitage en cours.

#### LINÉAIRES ARBORÉES DES PRADES ET REGATIU

. Un bocage peu entretenu, simplifié ou non renouvelé, une perte de la spécificité des palettes et formes végétales, par ailleurs absentes en contexte urbain

#### HORTS, JARDINS FAMILIAUX, CENTRE ÉQUESTRES

. un développement des loisirs dans les espaces périurbains associés à une image peu valorisante.

Maintenir la richesse paysagère du maillage de l'eau et l'utiliser



comme support privilégié d'espaces publics et de cheminements



Reconnaître et valoriser les paysages d'érosion



Adapter la gestion des espaces humides



#### RÉSEAU D'EAU DES PRADES ET REGATIU

. Un renversement progressif de la fonction d'irrigation à celle de drainage : recalibrage, construction de nouveaux drains et bassins sans qualité, suppression de l'accompagnement végétal, modelage topographique à minima.

#### MAILLAGE DE L'EAU

. pas de valorisation du maillage de l'eau, à l'exception de quelques initiatives communales. Blocage dans la mise en place de parcours d'eau.

#### ZONE D'ÉROSION DE L'ASPRE ET DE LA RIVE GAUCHE DU TECH

. un atout non valorisé dans la promotion touristique

#### MAILLAGE DE L'EAU ET ZONES HUMIDES

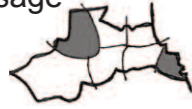
. un maintien des pratiques de gestion mal adaptées, appauvrissant d'un point de vue paysager et écologique. Cantonnement de la richesse des paysages de l'eau aux réserves.

**Enjeu et entité concernée**

Encourager et cadrer les gestions sylvicoles et DFCI



Gérer la présence des grands massifs résineux dans le paysage



**Fil de l'eau et spatialisation précise**

**FORÊT PRIVÉE**

. une forêt privée globalement peu entretenue dont la palette d'ambiances s'homogénéise. De bons exemples de gestion peu repérables. Pas de prise en compte de la valorisation du paysage comme élément de valeur ajoutée.

**RÉSEAU DE PISTES**

. un réseau à l'image peu valorisante qui évolue peu mais dont les tracés existants ne cicatrisent pas, des expérimentations d'amélioration sur le Haut Vallespir (piste des Roques Blanches) et la côte Vermeille (charte de paysage des vignobles)

**GRANDS MASSIFS DE RÉSINEUX ISOLÉ, CÔTE VERMEILLE, MASSIF DE L'ASPRE**  
 . Fort impact paysager des boisements résineux implantés maladroitement dans des paysages très ouverts. Pas d'amélioration de leur intégration.

**STRATE FORESTIÈRE RÉSINEUSE ENTRE HÊTRAIE ET ESTIVES**  
 . avancé des conifères au détriment des espaces pastoraux, fermetures des crêtes.

**RELIEFS COLLINAIRES ENTRE ST-LAURENT DE CERDANS ET LAMANÈRE**  
 . un enrésinement progressif, sans planification générale, aux conséquences paysagères aléatoires.

FORÊT ET LOISIRS

Valoriser les paysages forestiers en relation avec les sentiers de promenade et l'accueil touristique



Accompagner l'apparition de boisements dans des paysages traditionnellement très ouverts



**ENSEMBLE DES PAYSAGES FORESTIERS : MICROSITES FORESTIERS**  
 . un patrimoine forestier important et varié non repéré, une acceptation limitée du patrimoine, délabrement et enfouissement végétal de certains éléments. Des mises en valeur qui ne tirent pas partie du potentiel de mise en scène de la gestion sylvicole.

**RÉSEAU DE SENTIERS EXISTANT**  
 . un réseau dense mais peu hiérarchisé, au repérage incomplet, pas de mise en valeur paysagère spécifique d'itinéraires phare. Des entités oubliées des sentiers (massif de l'Aspre)  
 . un réseau figé malgré les évolutions du paysage, perte d'intérêt des itinéraires de crête  
 . Identification, dans les mois à venir, de l'existant et des volontés de mise en valeur touristique chez les propriétaires forestiers (CFT)

**RÉSEAU SUR PIÉMONT ET CONTREFORTS**  
 . une faible qualité des itinéraires de piémont/contrefort très fréquentés ( pistes DFCI ), pas de reconnaissance de l'intérêt des paysages de piémont-contrefort pour la mise en place d'un itinéraire de grande randonnée.

**PLAINE D'ARGELÈS, PIÉMONT DES ALBÈRES, PIÉMONT DU MASSIF DE L'ASPRE**  
 . des boisements de plus en plus présents dans des secteurs de bâti dispersé - habitat diffus, équipements de loisirs, campings - à la fois peu considérés comme cadre de vie à gérer et peu valorisés comme espaces communs de loisirs. Augmentation du risque incendie.

**CÔTE VERMEILLE**  
 . développement spontané de boisements importants au coeur du vignoble des Crus Banyuls et Collioure. Augmentation du risque incendie.

## ENJEUX DES PAYSAGES DE L'AGRICULTURE

### Enjeu et entité concernée



Donner une place prioritaire au maintien et au développement agricole dans les politiques d'aménagement

Rééquilibrer les rapports entre agriculture et habitat en particulier en limite urbaine et en zone de bâti dispersé



Accompagner l'évolution des paysages agricoles en renouvelant le rapport topographie/ répartition des espaces ouverts et boisés



Définir des cadrages pour la mise en place de projet agricoles à des échelle de paysage cohérentes

### Fil de l'eau et spatialisation précise

#### PLAINE

PLAINE ET LITTORAL, PLAINE DU BAS VALLESPYR

- . des entités où le recul agricole est consommé, poursuite de l'urbanisation groupée et diffuse au détriment de l'activité agricole.
- . une meilleure prise en compte des espaces agricoles (meilleure planification de l'urbanisation et de ses limites) grâce aux SCoT et OCAGER friche mais un rapport qui reste déséquilibré.
- . difficulté de mise en place de projets dans les espaces de bâti dispersé et en limite d'urbanisation

#### BAS VALLESPYR

- . grands ensembles agricoles fragilisés par des gros projets de déviation et de pôles touristiques

#### ASPRE VITICOLE

- . brouillage du paysage suite à la fragilisation de l'activité viticole : émergence de friches, développements urbains importants, diversification agricole ponctuelle

#### INTERFACE PIÉMONT/CONTREFORTS

- . des espaces qui continuent de se fermer, des ouvertures maintenues par les politiques DFCI et par des projets agricoles isolés. Une approche trop fragmentée, sans prise en compte des spécificités de chaque séquence de paysage. Maintien d'une faible profondeur du regard, pas de restructuration à l'échelle du grand paysage.

#### CLAIRIÈRES/ESTIVES DES MASSIFS

- . fermeture des crêtes secondaires sur les massifs, des continuités d'ouverture dans les fond de vallées, résorption des chapelets de clairières. Simplification du paysage avec ouverture concentrées sur les hautes estives. Disparition du dialogue visuel entre les clairières, de la perception de bassin de clairières.
- . Quelques projets agricoles isolés ayant un impact modéré sur le paysage. Perte de la hiérarchisation spatiale des clairières par rapport au noyaux villageois. Blocage des installations agricoles à cause du risque incendie.

### BÂTI AGRICOLE

Valoriser le bâti agricole en s'adaptant à l'évolution de ses fonctions



Améliorer l'image des exploitations et du commerce agricoles



#### MAS - ENSEMBLE DU PAYS

- . les mas se perdent dans le mitage périurbain au milieu de l'habitat diffus, sur les massifs les mas sont l'abandon ou rachetés sans activité agricole. Fermeture de l'espace agricole associé donc de la lisibilité dans le paysage

#### GRAND BÂTIMENTS AGRICOLES

- . des éléments marquants de l'identité bâtie des villages, notamment des entrées de villes, dont l'image est desservie par des socles intégralement minéraux. Pas de prise en compte de ce patrimoine dans les villes particulièrement dotées.

#### CASOTS, REFUGES PASTORAUX, ABRI DE RANDONNÉES

- . Eléments à l'abandon, réhabilitation disqualifiantes. Une dynamique de valorisation sur la Côte Vermeille.

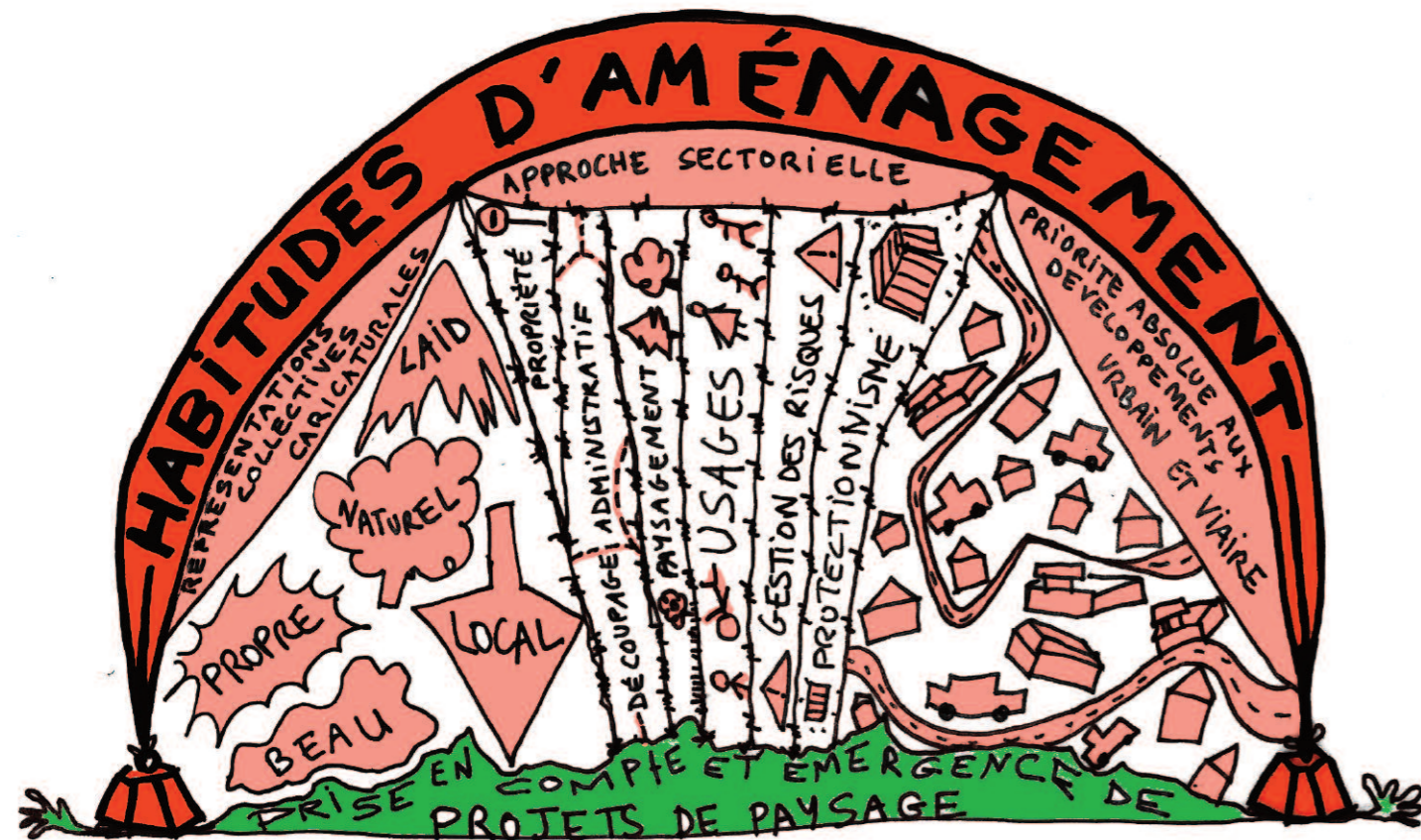
#### EXPLOITATION DE VENTE DIRECTE, AGROTOUTISME

- . un développement des pratiques mais des sièges d'exploitation pas toujours valorisants pour l'accueil des visiteurs. Une image précaire des stands de vente directe en bord de route

#### EXTENSIONS ET NOUVEAUX BÂTIMENTS AGRICOLES

- . des blocages qui limitent les projets de construction des agriculteurs. Des projets d'extensions qui détériorent la mise en scène existante des mas. Des bâtiments massifs mal intégrés à la topographie.

Ce diagnostic met en avant le rôle déterminant du paysage dans la qualité du cadre de vie qu'offre le PPM, ainsi que la valeur fédératrice de son approche transversale et sensible. Or aujourd'hui, le paysage est généralement convoqué en aval des projets, par obligation, et pour cautionner tout et n'importe quoi. L'approche qu'entend mettre en avant cette charte est autrement ambitieuse. Le paysage doit tenir un rôle actif, à la fois comme déclencheur de projets d'aménagement et comme cadre dans toutes ses phases, de la conception à la gestion en passant par la mise en oeuvre. De même, l'approche paysagère doit s'adapter et participer à la définition des différentes échelles que convoque l'aménagement du territoire : cela va de l'ouverture à l'urbanisation d'une vaste zone jusqu'à l'implantation d'une clôture de jardin. Reconnaître, sensibiliser, transmettre, initier : en se basant sur la charte paysagère, chacun, selon son niveau d'action et de responsabilité, peut contribuer à préserver et à créer des paysages de qualité.



SCHÉMATISATION DES PRINCIPAUX BLOCAGES EMPÊCHANT LA PRISE EN COMPTE ET L'ÉMERGENCE DE PROJETS DE PAYSAGE

CONDITIONS POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

APPROFONDIR ET TRANSMETTRE LA CONNAISSANCE DES PAYSAGES

La base commune de connaissance sur les paysages est aujourd'hui restreinte, peu disponible, superficielle et rarement spatialisée. Les domaines à abonder sont nombreux afin d'étayer une politique de paysage à l'échelle du pays. Les outils du paysage : cartographie, dessin, bloc-diagramme, maquette, coupe, photographie sont peu employés.

La prise en compte du paysage passe par la mise en place et l'animation d'une base commune de connaissance. En particulier sur les paysages agricoles et forestiers afin qu'ils ne soit pas considérés comme des espaces vides, par défaut. Les opérations exemplaires en terme d'aménagement devraient être repérées et leur présentation constituer un pilier de la formation au paysage.

FAIRE ÉVOLUER LES PERCEPTIONS, ENCOURAGER L'EXPÉRIMENTATION

Si le paysage apparaît au premier abord comme un angle d'approche consensuel, certains points sont plus polémiques et demandent un effort pédagogique particulier. Sur le pays les domaines concernés sont le patrimoine industriel notamment minier, les dynamiques hydriques naturelles (paysage fluvial du Tech, paysage d'érosion des Aspres), la gestion forestière en lien avec l'histoire de la forêt, enfin la gestion agricole et le statut de la friche. Sur ces sujets, l'ouverture à l'expérimentation doit être encouragée, elle passe par la mise en place d'un partenariat avec les milieux de recherche appliquée, les écoles supérieures d'architecture et de paysage.

RÉVÉLER DES ESPACES DE PROJETS

Sans mise en place d'un espace de dialogue correspondant aux échelles d'enjeux du paysage, le projet ne peut émerger. Il faudrait définir et animer des territoires de projets correspondant à des échelles (entité, sous entité, sites) ou à des thématiques cohérentes.

FORMER LES PROFESSIONNELS AMÉNAGEURS DU TERRITOIRE

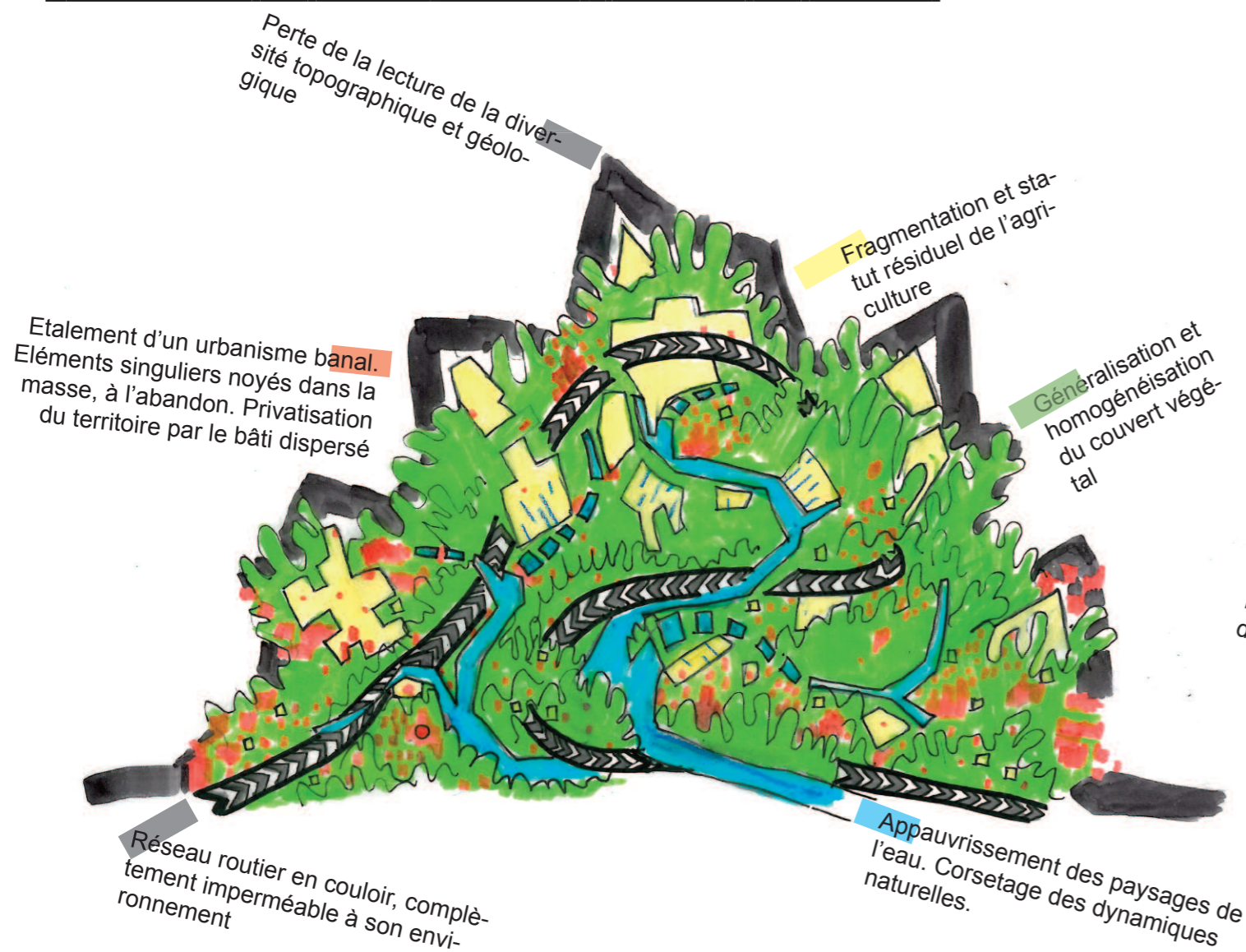
La sectorisation dans les approches des aménageurs quotidien du territoire ne produit pas un paysage de qualité. Faute d'une culture commune, les enjeux techniques, les habitudes, les images caricaturales prévalent sur la cohérence paysagère.

SENSIBILISER LE GRAND PUBLIC AUX ENJEUX DE L'HABITAT ET DES PAYSAGES

Par la suite, le débat ne devra pas se limiter aux élus et techniciens, le grand public doit être sensibilisé pour avoir un rapport informé à son territoire de vie et en devenir un acteur.



SCHÉMATISATION DES GRANDES TENDANCES D'ÉVOLUTION DES PAYSAGES



SCHÉMATISATION DES GRANDES PISTES DE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



