



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

**Liberté
Égalité
Fraternité**

dossier n° DP 066 188 22 D0003

date de dépôt : 24 janvier 2022

demandeur : Madame RAVEL MICHELE

pour : DIVISION FONCIÈRE EN VUE DE
CONSTRUIRE

adresse terrain : RUE DES NARCISSES, à Saint-
Pierre-dels-Forcats (66210)

Commune de Saint-Pierre-dels-
Forcats

2022 / 063

**ARRÊTÉ N°
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats**

Le maire de Saint-Pierre-dels-Forcats,

Vu la déclaration préalable présentée le 24 janvier 2022 par Madame RAVEL MICHÈLE demeurant 71 RUE ESCOURBIAT, Saint-Thibéry (34630);

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une DIVISION FONCIÈRE EN VUE DE CONSTRUIRE ;
- sur un terrain situé RUE DES NARCISSES, à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les règles générales d'urbanisme et en particulier l'article L.122-1 et suivants (loi montagne) ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvée en date du 10/05/2016 ;

Vu la mise à jour modifiant les servitudes d'utilité publique par arrêté du 25/01/2019 ;

Considérant que le projet est situé sur la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats, dotée d'un plan local d'urbanisme et soumise à la Loi montagne ;

Considérant que ledit projet consiste en la division en deux lots en vue de construire d'une parcelle située au Nord du village, dans le secteur dit « Foun d'Albe », lequel fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de la zone, définie sous-secteur 1AUa du plan local d'urbanisme ;

Considérant que la division crée une desserte des réseaux et de passage commune aux futurs lots à l'Ouest de la zone, nécessitant l'établissement d'une servitude de passage ;

Considérant que l'article R.421-19 du code de l'urbanisme édicte que les lotissements doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager dès lors qu'ils prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ;

Considérant que le projet présenté nécessite la création d'un espace commun aux différents lots ;

DP 066 188 22 D0003

1/3

**VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A L'ACTE D'URBANISME
N° DP 066 188 22 D0003
EN DATE DU 21/02/2022**

L'Adjoint Délégué FOURNIER Daniel

Accusé de réception en préfecture
066-216601880-20220909-2022-0631-A1
Date de réception préfecture : 09/09/2022

Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur dénommé « Foun d'Albe » prévoit :

- que l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant d'assurer une cohérence dans l'aménagement du secteur, destiné à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat ainsi que des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal ;
- que le secteur constitue la limite visible au Nord de l'urbanisation future du village qui impose un plan qualitatif des aménagements paysagers, lequel assure une bonne transition entre les espaces urbanisés et agricoles, mais également l'intégration d'une trame végétale forte destinée à participer à l'écran paysager du village ;
- que l'aménagement est orienté vers une urbanisation constituée de maisons individuelles groupées avec un objectif de 26 habitations respectant une densité de 15 logements à l'hectare, nécessitant un traitement de l'accès à la zone depuis la Route des Narcisses et imposant que les voies d'accès nouvelles créées soient accompagnées de la plantation d'arbres d'essence locales ;

Considérant que le projet présenté ne respecte pas la cohérence d'aménagement dans le secteur et que les documents fournis n'apportent aucune précision sur la densité et la nature des constructions ou la création des commerces, des services et des équipements publics ;

Considérant que ledit projet ne prévoit pas de transition végétale entre les espaces urbanisés et agricoles, ni de trame végétale forte destinée à participer à l'écran paysager ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de voirie qui permette la desserte globale du secteur « Foun d'Albe » telle représentée dans le document d'orientation et de programmation, remettant en cause le projet d'aménagement de la zone ;

Considérant que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats relatif au secteur « Foun d'Albe » reprend les prescriptions relatives à l'aménagement d'ensemble et y adjoint, en sus de la prescription de les respecter, les obligations édictées aux articles suivants :

- 1AU-2-1 : que toute urbanisation soit réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble après la mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part des logements sociaux représentent au moins 20 % du nombre de logements créés par opération ;

-1AU-3-1 : que les voies nouvelles en impasse soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et la continuité des circulations douces soit assurée ;

-1AU-4-1 et 2 : que toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement en souterrain, mais également garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou, à défaut, réaliser les aménagements nécessaires ;

-1AU-12 : qu'une place de stationnement complémentaire pour deux logements pour les visiteurs pour deux logements devra être aménagée dans le cadre des opérations d'aménagement ;

Considérant projet ne présente pas le caractère d'une opération d'ensemble au sens des prescriptions imposées dans le secteur « Foun d'Albe », ne répond pas aux obligations de financement et de réalisation effective des équipements, d'aménagement, d'habitat, de voirie, de déplacements et de transports, de logement social ;

Considérant que le projet comporte une voie en impasse non aménagée pour permettre d'effectuer un demi-tour ;

Considérant que le projet n'est pas raccordé aux réseaux souterrains et ne présente pas le traitement réservé à l'écoulement des eaux pluviales ;

Considérant que le projet ne comporte aucun stationnement complémentaire pour les visiteurs ;

Considérant que le projet présenté ne respecte pas l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Foun d'Albe » et les articles 1AU-2-1, 1AU-3-1, 1AU-4-1 et 2, 1AU-12, du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats ;

Considérant dès lors que le projet doit être présenté sous la forme d'un permis d'aménager ;

DP 066 188 22 D0003

**VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A L'ACTE D'URBANISME
N° DP 066 188 22 D0003
EN DATE DU 21/02/2022**
L'Adjoint Délégué FOURNIER Daniel



Accusé de réception en préfecture
066210601880-20220909-2022-063-A1
Date de réception préfecture : 09/09/2022

ARRÊTE**Article 1**

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Article 2

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

A Saint Pierre Des Forcats
Le 21/02/2022.

L'Adjoint délégué



**VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A L'ACTE D'URBANISME
N° DP 066 188 22 D0003
EN DATE DU 21/02/2022
L'Adjoint Délégué FOURNIER Daniel**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).