



Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité N°1

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

PLU approuvé le 10 mai 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 2

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

..... 4

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF..... 4

1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES..... 6

1.3. LA PROCEDURE 6

2. DECLARATION DE PROJET 7

2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET 7

2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET..... 7

LE SECTEUR DE LA ZONE 3AU REPRESENTE UNE SUPERFICIE D'ENVIRON 1 HECTARE DONT SEULEMENT 0,4HA DOIVENT ETRE OUVERTS A L'URBANISATION, EST ACTUELLEMENT BLOQUEE A L'URBANISATION ET ELLE EST DESTINE A RECEVOIR A LONG TERME UNE URBANISATION SOUS FORME PRINCIPALEMENT D'HABITAT. 9

AFIN DE PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE CETTE ZONE, IL EST DONC NECESSAIRE DE PROCEDER A SON OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE..... 9

2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE 15

2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL..... 21

3. MISE EN COMPATIBILITE 27

3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE 27

3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 28

3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 34

ANNEXE 1 48

TABLE DES MATIERES.....	49
--------------------------------	-----------

PROVISORE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** ». Au titre de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-15 du code l'urbanisme.

L'article L 153-54 du code de l'urbanisme prévoit qu'« une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

A l'issue de l'enquête publique, la commune décide de la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Saint Pierre dels Forcats souhaite donc procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

1.1.2. L'évaluation environnementale

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où elle emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Article R.104-11 du Code de l'urbanisme : « I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II ».

Article 153-31 du Code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'article L103-2 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée par la loi du 7 décembre 2020 prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de faire participer le public dans le domaine de l'urbanisme et ce, avant l'examen conjoint prévu à l'article L.153-54...

1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors adaptées dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation, que constitue le présent dossier** spécifique à la présente procédure, faisant état des modifications apportées, de l'intérêt général du projet ainsi que l'évaluation environnementale.
- Les **Orientations d'Aménagement et de programmation, pièce n°3 du PLU**, sur lesquels des adaptations sont portées sur les secteurs « Centre du Village » et « Lous Escoumails ».
- Le **plan de zonage n° 4.1. Territoire communal** et le **plan de zonage n°4.2. Village** sur lesquels les adaptations de zonage sont portées.
- **Le règlement écrit.**

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

1.3. LA PROCEDURE

Cette procédure permet donc à la commune de Saint Pierre dels Forcats de se prononcer sur l'intérêt général de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU en vue de permettre l'installation d'un médecin sur le village, liée à la création et la mise à disposition d'un local de soins pour un médecin ou un infirmier résident sur la commune au sein du « Centre du Cambre d'Aze », lequel accueille déjà des travailleurs saisonniers pour leur logement temporaire tout au long de l'année, ainsi que pour favoriser la réalisation d'une zone d'habitation résidentielle principale sur le secteur 1AUc situé dans le prolongement du « Centre du Cambre d'Aze » et d'engager à cette fin la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de Déclaration de Projet prévoit que les dispositions proposées, pour assurer la mise en compatibilité du plan fassent l'objet d'un examen conjoint, à l'initiative de la commune, avec les personnes publiques associées.

Une enquête publique sera menée. À l'issue de celle-ci, le Conseil Municipal adoptera la Déclaration de Projet et approuvera la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de l'enquête.

2. DECLARATION DE PROJET

2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Cette procédure a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU, située à l'extrémité Est du village de Saint-Pierre-Dels-Forcats au lieu-dit « Lous Escoumails », ainsi que la modification de la destination de la zone 1AUc déjà ouverte à l'urbanisation par la précédente révision du PLU.

Sur ce secteur 3AU, la parcelle cadastrées A341 a déjà été construite il y a de nombreuses années. La déclaration de projet régularisera cette situation existante en requalifiant cette parcelle pour la rattacher à la zone UB contigu. Le parcelle A351 sera, quant à elle, reclassée en zone agricole en raison de son enjeu environnemental.

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera :

- De modifier le règlement graphique pour intégrer une partie de la zone 3AU en zone 1AUd, ouverte à l'urbanisation, et opérer à la régularisation des parcelles restantes pour les requalifier en zone UB et A (cf. ci-avant),
- De modifier le règlement écrit pour préciser la destination de la zone 1AUc et intégrer une servitude de résidence principale
- D'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Lous Escoumails » et « Centre du Village »,
- D'adapter le tableau des surfaces.

2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet, puis de réaliser une analyse sur :

- L'état actuel du site ;
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise ;
- Le contexte environnemental.

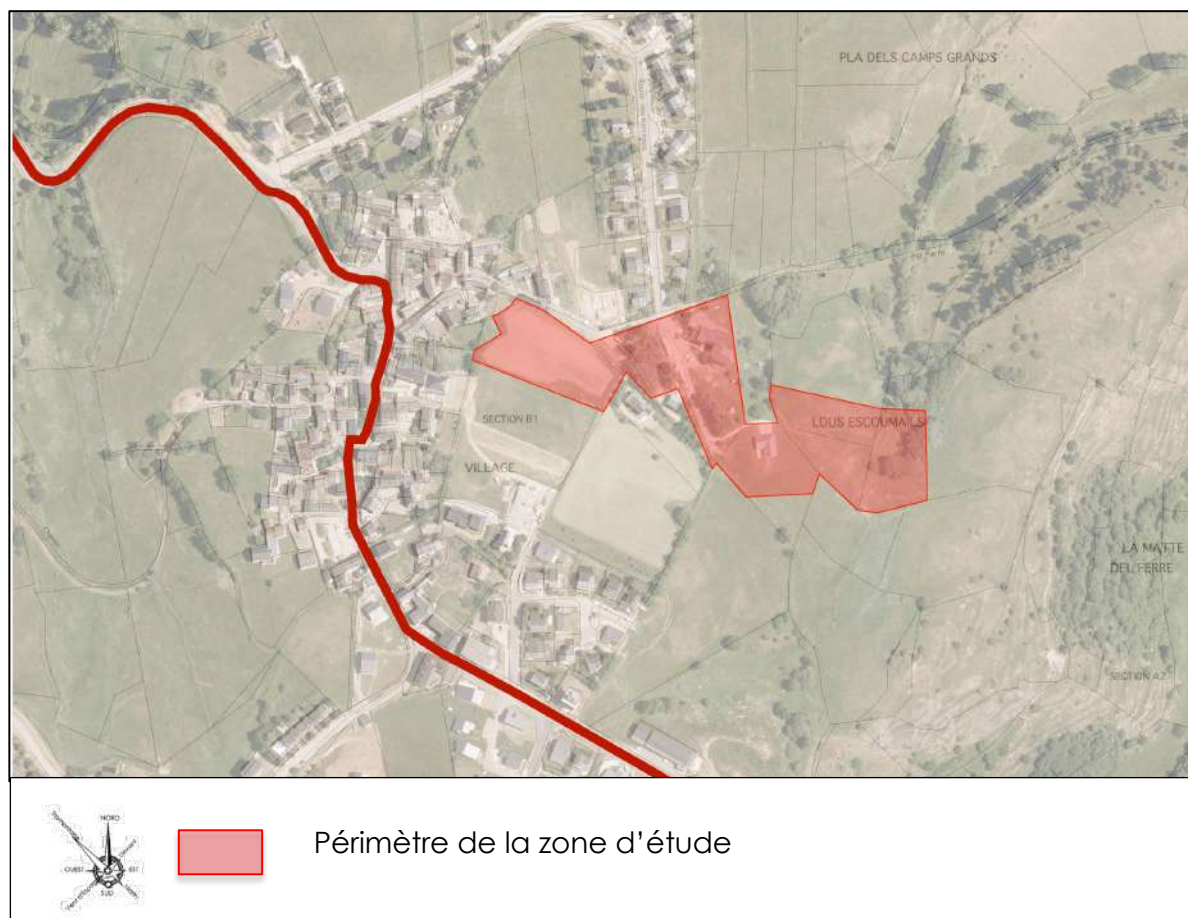
2.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude

La zone concernée par la présente procédure comprend un certain nombre de parcelles : 4 parcelles situées en zone 3AU. Il s'agit des parcelles cadastrées : A341/ A350/ A351/ A349.

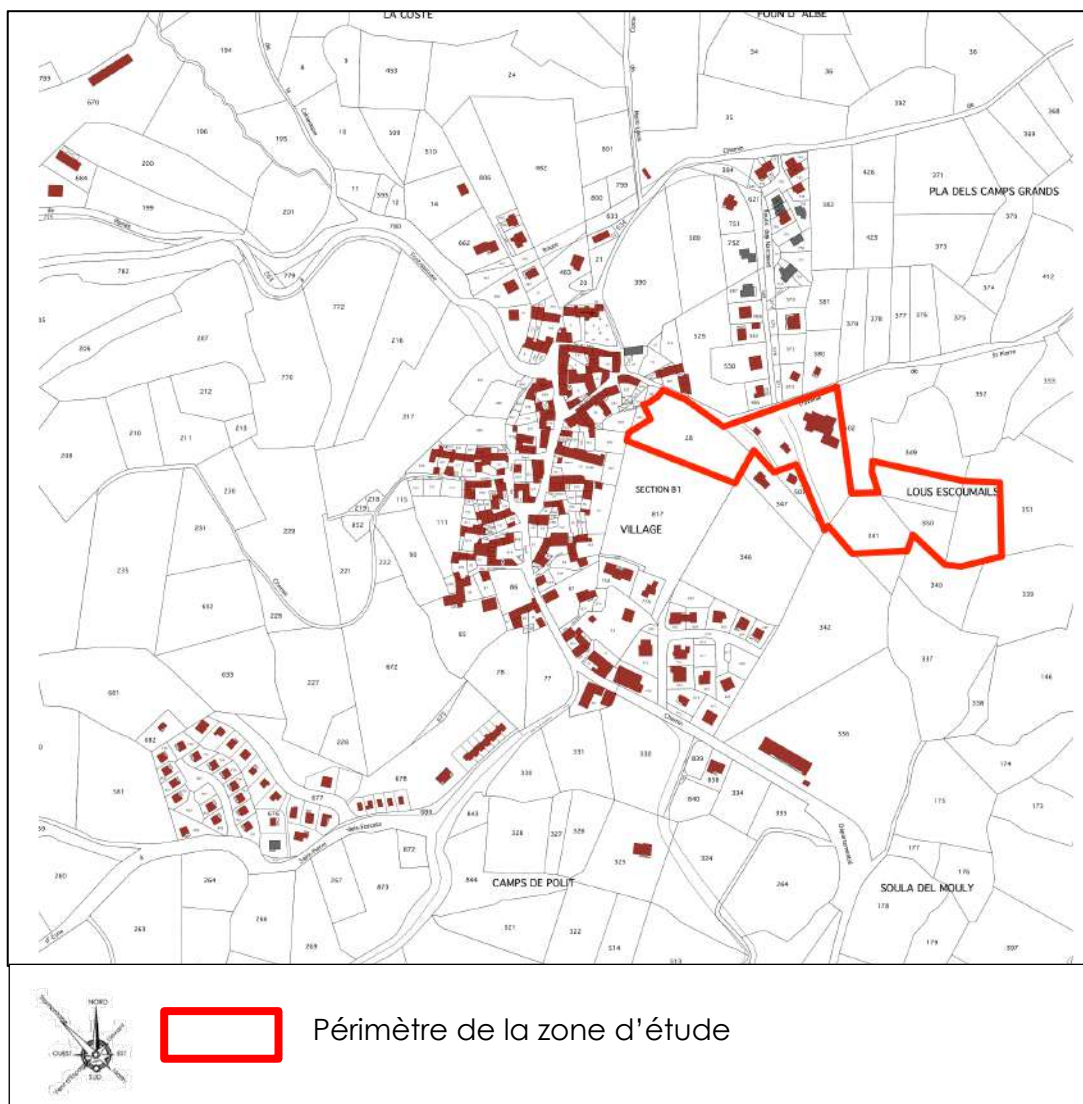
La parcelle cadastrée B28 située en zone 1AUc, fait elle-aussi partie de la zone d'étude ainsi que les parcelles cadastrées A1002, A1003 et A1004 situées en zone UB.

Le site d'études se situe sur les parties Centre et Est du village.

Localisation de la zone d'étude



Situation cadastrale de la zone d'étude

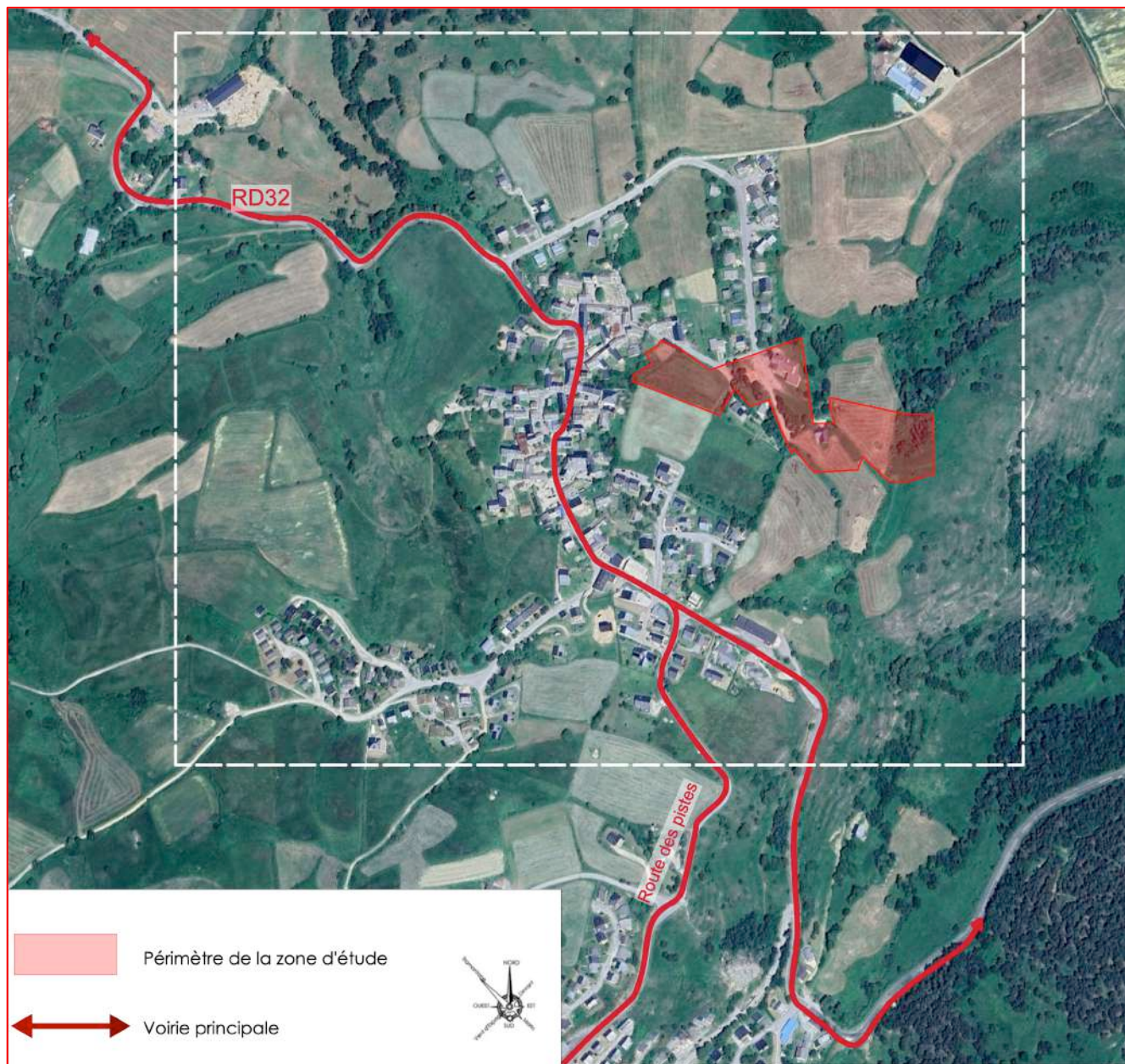


Le secteur de la zone 3AU représente une superficie d'environ 1 hectare dont seulement 0,4ha doivent être ouverts à l'urbanisation, est actuellement bloquée à l'urbanisation et elle est destinée à recevoir à long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

Afin de permettre l'aménagement de cette zone, il est donc nécessaire de procéder à son ouverture à l'urbanisation partielle.

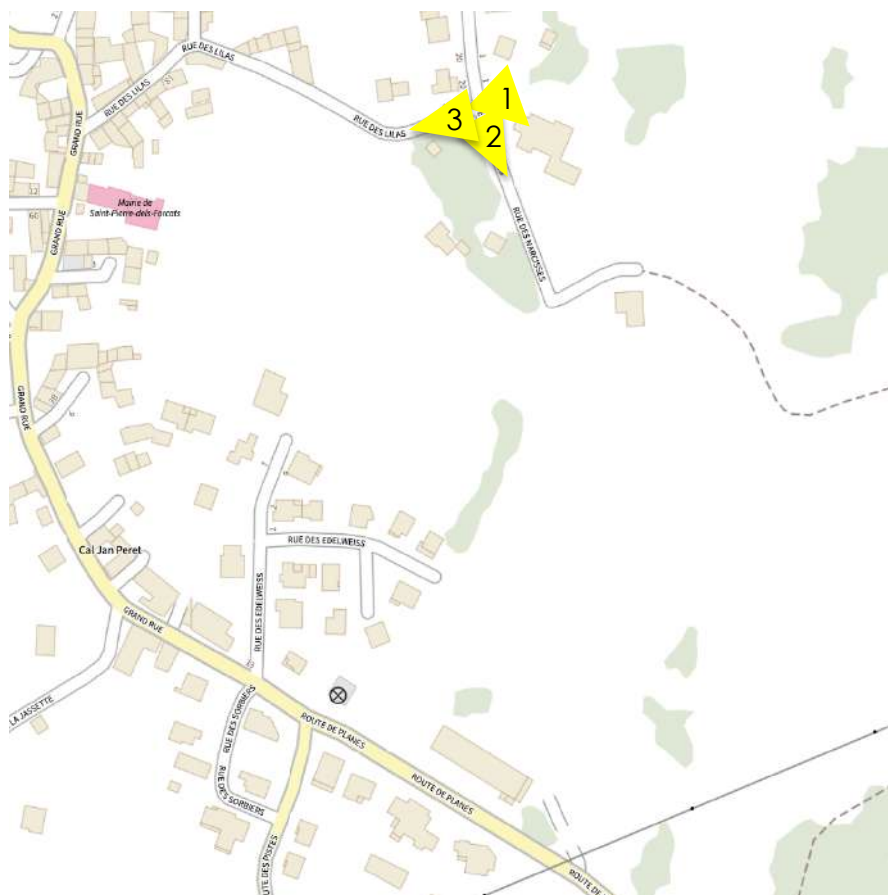
2.2.2. Desserte de la zone d'étude

Desserte de la zone d'étude



L'accès principal au site s'effectue actuellement au Nord-Ouest du village par la Route des Narcisses.

Sur la zone 3AU, un traitement du chemin existant sera effectué lors de l'urbanisation du site.



Vue 1



Vue 2



Vue 3

2.2.3. Topographie et occupation des sols

2.2.3.1. Topographie (Cf. Dossier Evaluation Environnementale – CRBE)

2.2.3.2. Occupation des sols (Cf. Dossier Evaluation Environnementale – CRBE)

2.2.4. Risques majeurs

2.2.4.1. Risques naturels

- Risque inondation

Bien que la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats ne soit pas dotée d'un PPRi formel, le Document Communal d'Information (DCI) édicté en août 2020 contient une cartographie directive inondation et un atlas des zones inondables, notamment en aval de Mont-Louis et de la station de ski, où les débordements de la Têt sont fréquents.

Ces cartes, appuyées par les diagnostics du DDRM départemental, confirment l'exposition à des crues éclaircies déjà survenues (15 juin 2017, janvier 1992, novembre 1982). Les impacts subis, notamment les coulées de boue, débordements et dommages aux infrastructures linéaires, résidentiels et touristiques, justifient une attention particulière.

Cependant, la zone d'étude est peu concernée par le risque inondation.

- Risque sismique

Selon les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la totalité de la zone d'étude se situe en zone de sismicité moyen (niveau 4). Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments (habitation, établissements recevant du public, etc.).

Les mesures préventives, et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique, devront par conséquent être prises en compte.

L'ensemble de la commune de Saint Pierre dels Forcats est soumis à un risque sismique moyen.

- Risque mouvement de terrain

Les cartes d'exposition communales issues du BDMVT (BRGM/SDS), accessibles via Géorisques, indiquent que Saint-Pierre-dels-Forcats est soumise à des risques variés : glissements de terrain en versant, chutes de blocs en zone rocheuse, retrait-gonflement des argiles sur les secteurs argileux/marneux, ainsi qu'effondrements potentiels liés à des cavités souterraines.

La zone d'étude n'est pas impactée par le risque mouvement de terrain

- Risque radon

La commune de Saint-Pierre-dels-Forcats est classée en **zone 3** selon l'arrêté du 27 juin 2018, ce qui indique un **potentiel radon significatif**. Cette classification est fondée sur la présence de formations géologiques riches en uranium et radium, favorisant la remontée du radon vers la surface. Bien que cette classification ne garantisse pas une concentration élevée de radon dans toutes les habitations, elle souligne la nécessité d'une vigilance accrue, notamment dans les zones souterraines mal ventilées telles que les caves, les vides sanitaires ou les sous-sols.

2.2.5. Contexte environnemental

Cf. annexe « Évaluation Environnementale » joint au présent rapport.

2.2.6. Réseaux

2.2.6.1. Le réseau d'eau potable

La gestion de l'alimentation en eau potable et assainissement est intercommunale puisqu'elle s'effectue via le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et Assainissement du Cambre d'Aze (SIAEPA). Ce dernier comprend les communes de Saint Pierre Dels Forcats, La Cabanasse et Mont- Louis.

Ce réseau est alimenté par deux points d'approvisionnement en eau situés au sein de la forêt communale de Saint-Pierre Dels Forcats sur la parcelle n°572 au lieu-dit « Collade dels Cerdans, à savoir les sources Clots de Rhodes et la source des Canons.

Les sources du Clot de Rhodes sont au nombre de quatre. Le SIAEPA (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable) du Cambre d'Aze est autorisé à prélever 11L/s soit 950 m3/jour, sachant que la capacité minimale d'alimentation du réseau par les sources en période hivernal est de 1250 m3/jour en moyenne.

La source des Canons n'a jamais fait l'objet d'une procédure administrative de régularisation. La capacité d'alimentation est de 290 m3/jour en période hivernale contre 793 m3/jour en période estivale.

Les eaux captées au niveau des sources Clôt de Rhodes et la source des Canons sont désinfectées par ajout manuel hebdomadaire de chlore au sein des deux réservoirs de tête dont celui de Saint- Pierre-dels-Forcats. Les résultats de l'analyse bactériologique sont conformes aux exigences qualité fixées pour les eaux destinées à la consommation humaine. Par ailleurs, l'ensemble des paramètres physico-chimiques est conforme aux exigences de qualité. Cette eau peu minéralisée est caractéristique des terrains traversés.

En définitive, l'eau distribuée à Saint-Pierre-Dels-Forcats ne subit pas de traitement avant distribution. Le dernier rapport du 16/05/2024 sur la production, fait apparaître des taux de conformité chimique et bactériologique de 100 % pour les paramètres recherchés. L'eau distribuée est très peu minéralisée.

2.2.6.2. L'assainissement

L'ensemble des eaux usées est collecté gravitairement jusqu'à la station d'épuration intercommunale du SIAEPA (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement) sur la commune de la Cabanasse. Les effluents traités sont rejetés dans le Jardó, cours d'eau marquant la limite communale entre La Cabanasse et Saint-Pierre-dels-

Forcats, et rejoignant la Têt à la limite du territoire de Saint-Pierre-dels-Forcats. Aucun poste de refoulement n'est recensé sur le réseau communal, ni de déversoir d'orage.

Un programme de travaux a été établi à l'échelle du SIAEPA dans le cadre du schéma directeur d'assainissement. Différentes erreurs de branchements avaient été identifiées dès 1993 ainsi que la connexion d'un avaloir entraînant la collecte d'eaux météoriques dans le réseau d'assainissement. Ces travaux ont été réalisés pour la mise en service de la station d'épuration.

Cette station d'épuration présente une capacité de 6 000 E.H. Le principe de traitement est celui d'une « Boue activée » moyenne charge avec prétraitements physiques et traitements poussés de la pollution azotée. Les eaux traitées sont rejetées dans le Jardó, affluent de la Têt. Les boues issues du traitement sont déshydratées naturellement et valorisées par les filières agricoles.

PROVISORE

2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

Au regard notamment des éléments indiqués supra (Analyse de l'état actuel du site), il s'avère que la zone d'étude pour permettre la réalisation de ce projet communal global, apparaît opportun au regard de plusieurs critères, à savoir :

2.3.1. Une bonne accessibilité

Aujourd'hui, le périmètre de la zone d'étude est accessible depuis le village directement par la RD32. L'accès principal au site s'effectue actuellement au Nord-Ouest du village par la Rue des Narcisses.

2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés

Les réseaux possèdent les capacités suffisantes pour accueillir le nouveau lotissement communal dans la zone déjà ouverte 1AU du PLU, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU. La zone étant déjà viabilisée.

Les réseaux existants sont aussi suffisants pour la future extension du site du Centre du Cambre d'Aze.

2.3.3. Une situation hors aléa

Le site est situé en dehors des zones inondables, aucun PPRI n'est présent sur la commune. Le projet répond ainsi aux orientations du PGRI imposant d'orienter le développement de l'urbanisation prioritairement sur des zones non exposées à un risque d'inondation.

2.3.4. Contexte environnementale

Cf. annexe « Évaluation Environnementale » joint au présent rapport.

2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet

2.3.5.1. Analyse sur l'enveloppe urbaine du village et sur les potentiels de dents creuses

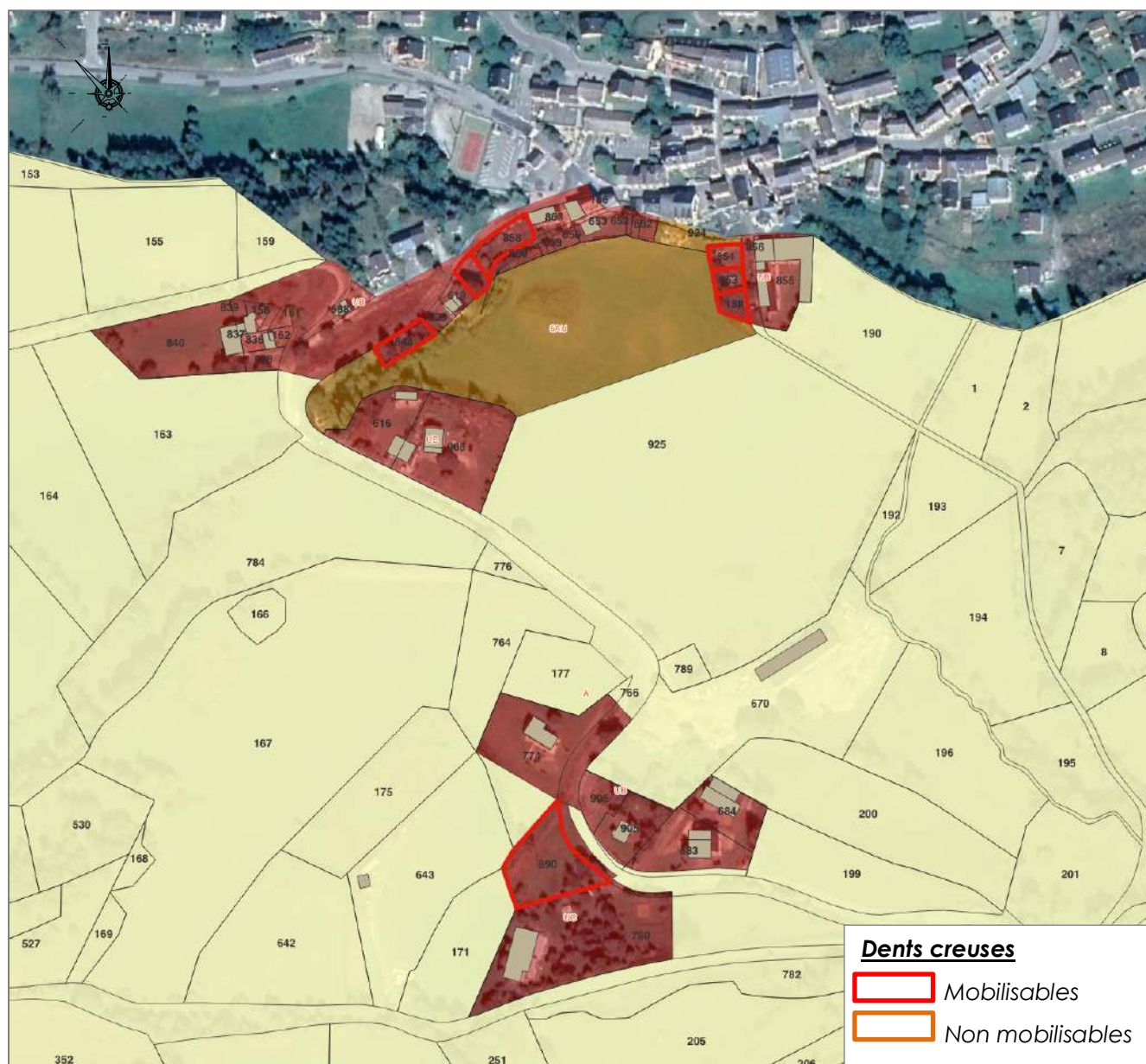
La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU située à l'Est du village doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'Urbanisme).

Par conséquent, le tissu urbain de Saint-Pierre-Dels-Forcats a été étudié afin d'évaluer le potentiel d'espaces disponibles. La commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats est étendue et elle détient différents secteurs sur son territoire : La Cabanasse, le village et la station. L'analyse a donc été faite sur ces trois secteurs de façon différenciée.

Sur la base d'une analyse cadastrale, de la photo aérienne, et du plan des servitudes, le potentiel en zone U (zone urbaine permettant l'accueil de commerces, de services,

d'équipements publics et d'habitats) et AU (zone à urbaniser à vocation d'habitats, d'activités commerciales, touristiques et d'équipement publics) est analysé comme suit :

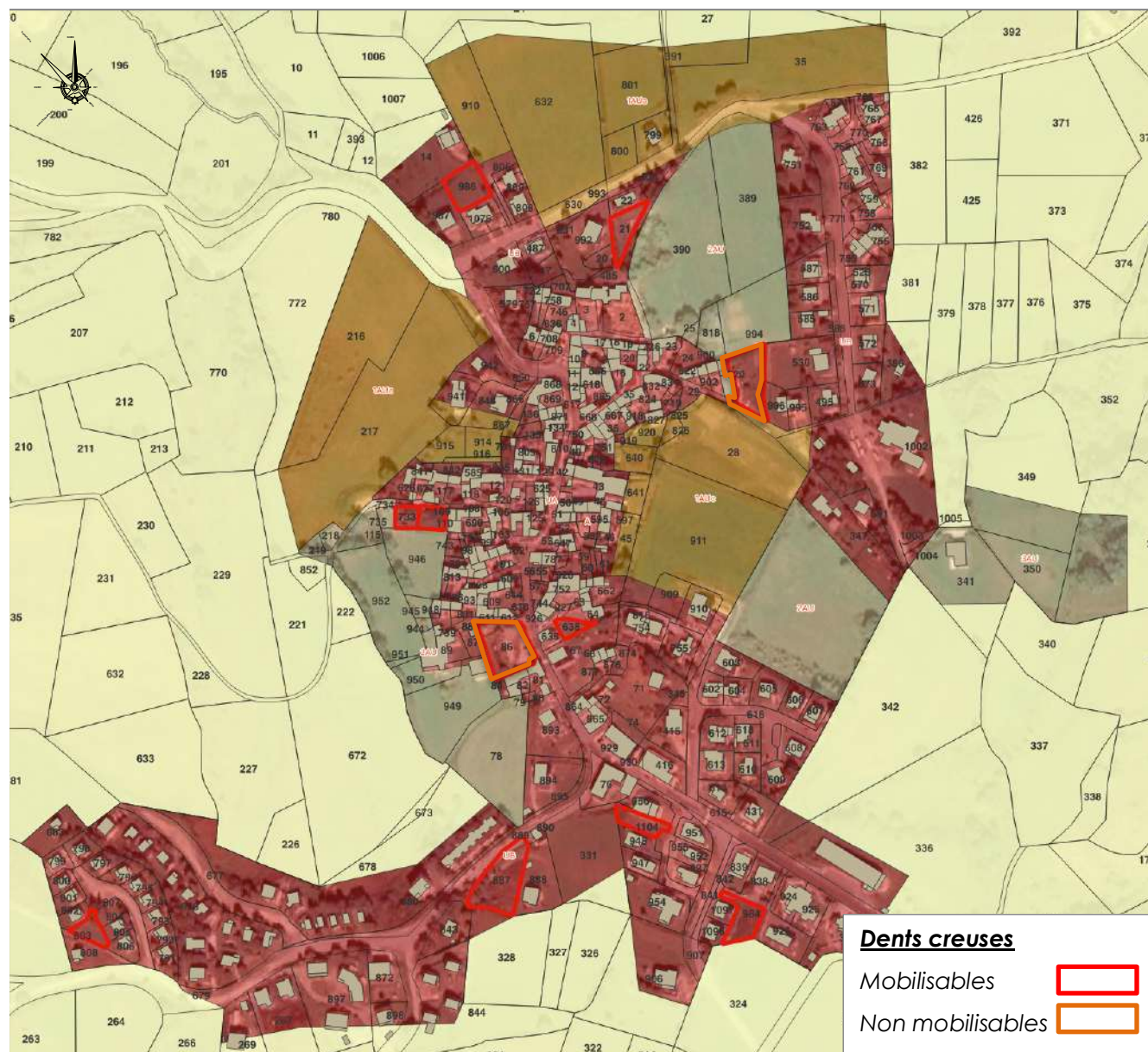
Dents creuses à la Cabanasse



Sur le secteur de la Cabanasse, 7 dents creuses ont été identifiées.

Les parcelles sont généralement de petites tailles et peuvent donc contenir une seule construction sauf la parcelle B 890 qui pourrait en 2. Ainsi, 8 constructions potentielles pourraient être construites sur ces dents creuses.

Dents Creuses au village de Saint-Pierre-Dels-Forcats



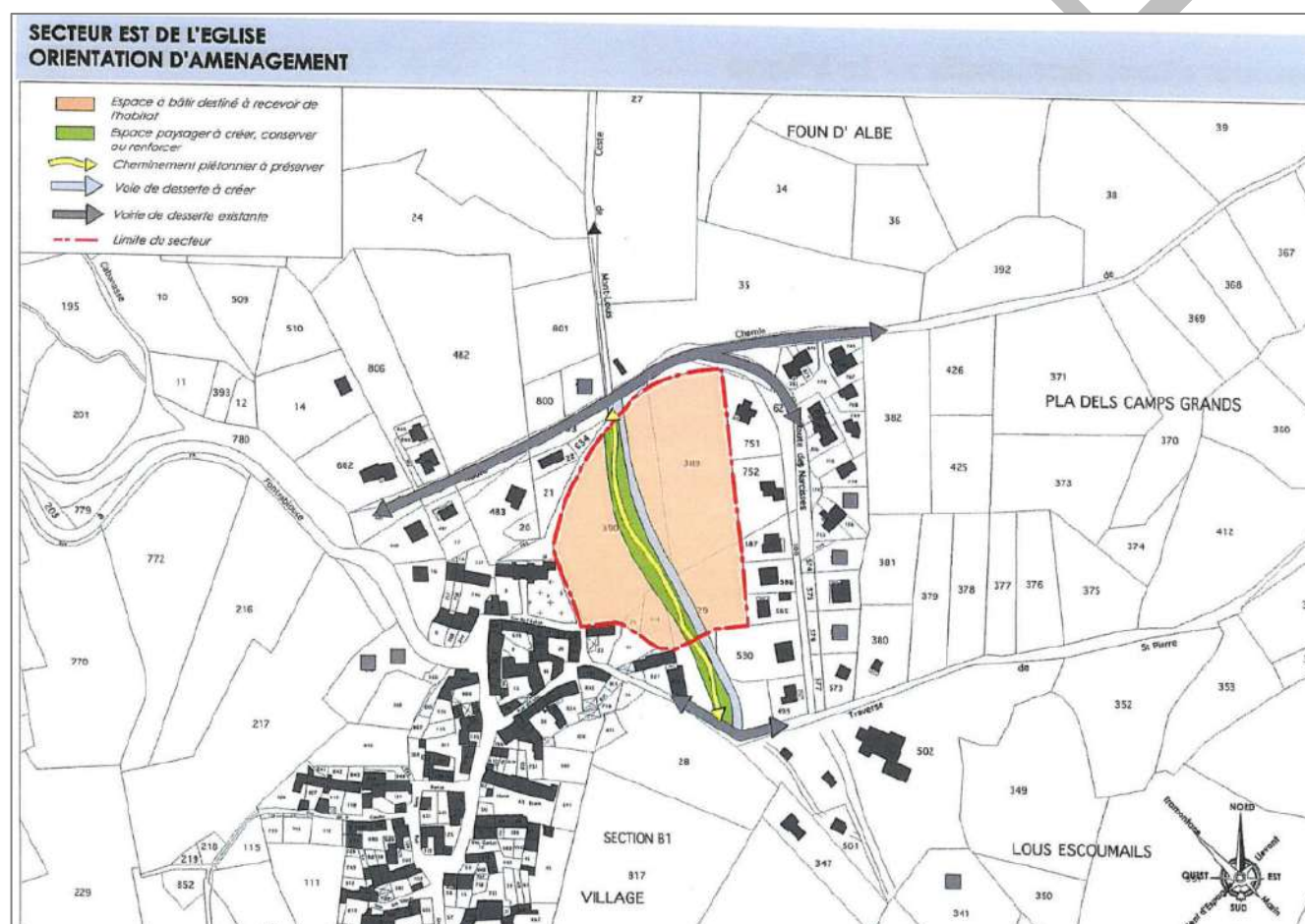
Zoom sur deux parcelles du village : B86 et A 994



Sur le secteur du centre du village 11 dents creuses ont été identifiées. Toutefois, deux d'entre elles ne sont pas mobilisables pour densifier.

La parcelle B86 est une parcelle communale qui est utilisée en tant que parking public pour les habitants du village. Cet espace permet de réduire le stationnement sauvage sur la RD32 voie principale du village. La commune a requalifié cet espace afin d'améliorer son accessibilité et sa sécurité et de le compléter avec des équipements intergénérationnels (terrain de pétanque, aire de jeu, aire de grillade).

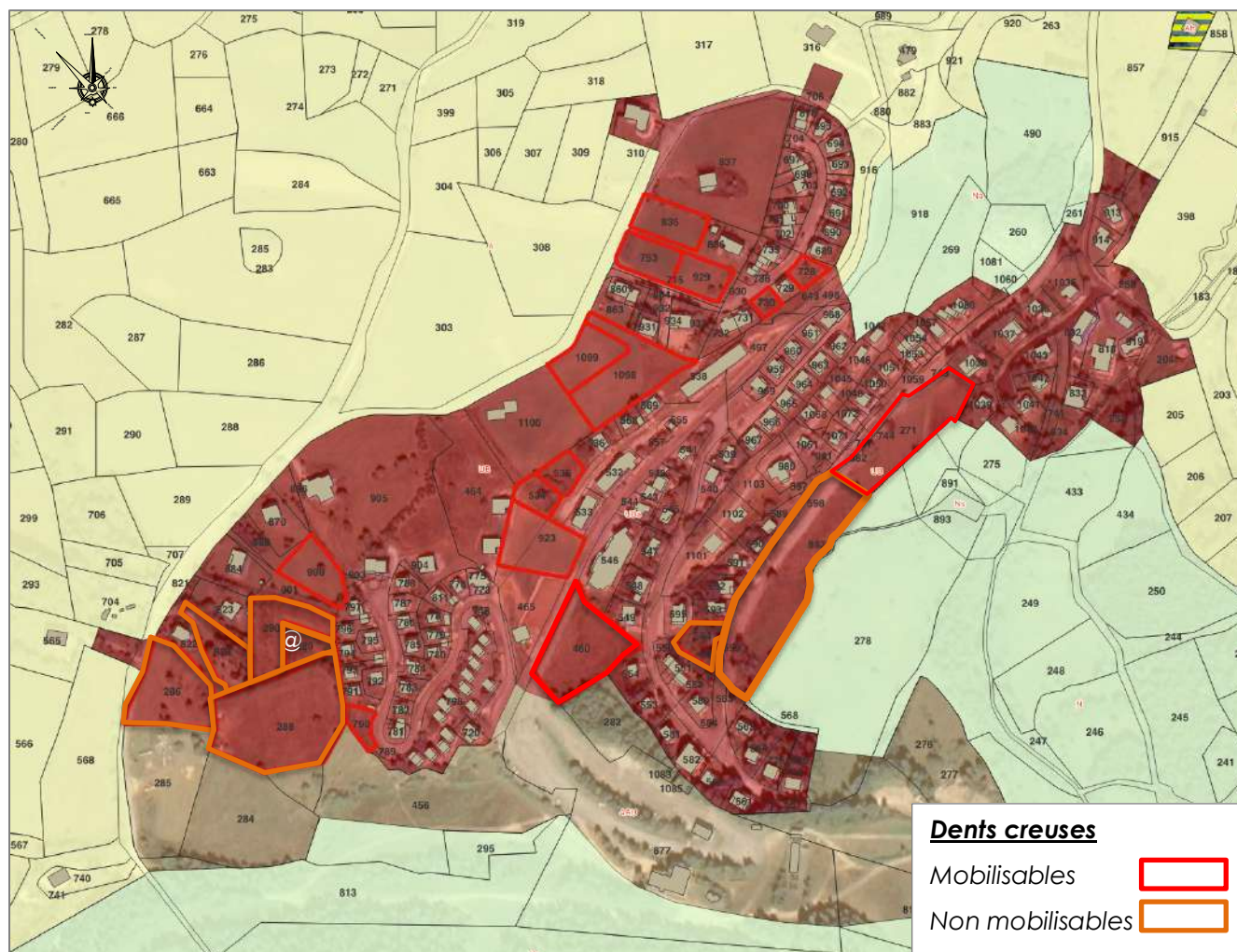
La parcelle A994 est une parcelle non urbanisée, sur laquelle une orientation d'aménagement programmée sur le secteur « Est de l'Église » a été réalisée et prévoit la création d'une voie de desserte.



Les parcelles B 86 et A 994 ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel de constructions.

Les dents creuses se situant dans le village sont de tailles moyennes et peuvent contenir une seule construction. Ainsi, 9 constructions potentielles pourraient être construites sur les 9 dents creuses réellement mobilisables.

Dents creuses sur le secteur de la station



Sur le secteur de la station, 21 dents creuses ont été identifiées. Toutefois, 7 d'entre elles ne sont pas mobilisables pour densifier.

Un permis d'aménager a été déposé et accordé sur les parcelles A 286 – 288 – 289 – 290. Un autre permis d'aménager est en cours d'instruction sur la parcelle A 892.

Les parcelles A 824 et A 594 sont des parcelles boisées et permettent de créer des respirations dans l'enveloppe bâtie.

PARCELLE CADASTREE	SURFACE (M²)	DENSITE (LOG/HA)	NB DE LOGEMENTS ESTIMES
A 271	3 640	10	3
A 728	417		1
A 535	676		1
A 534	669		1
A 730	291		1
A 790	504		1
A 923	2354	10	2
A 929	1074	10	1
A 835	1408	10	1
A 1099	1500	10	2
A 753	1174	10	1
A 900	1556	10	2
A 1098	3046	10	3
A 460	3030	10	3
TOTAL			23

23 constructions potentielles pourraient être intégrées sur ces dents creuses.

Bilan :

Au total dans les zones urbaines, la commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats détient 30 dents creuses mobilisables. Sur ces dents creuses, pouvant accueillir potentiellement 40 logements, il est effectivement possible de les diviser mais elles ne permettent pas d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, comme l'impose le PLU. Elles ne permettent pas non plus de réaliser de la mixité de logement comme le prévoit également le règlement du PLU. De plus, dernier obstacle, ce sont des parcelles privées et la commune n'ont aucun pouvoir sur elles.

Une majeure partie de ces terrains ne peut accueillir un projet d'aménagement à court terme en raison de la topographie du site ou de son accessibilité.

L'enjeu du développement futur de la Commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats est d'offrir des terrains constructibles de manière à permettre l'accueil de nouveaux résidents permanents et de diversifier les types de logements existants (villas, maisons groupées, appartements en semi collectifs ou petits collectifs, en acquisition ou en location, social ou non). Aujourd'hui, le parc immobilier de Saint-Pierre-Dels-Forcats est relativement uniforme et ne s'adresse qu'à certaines catégories de population. Ce développement nécessaire devra être réalisé en s'attachant également à préserver l'identité de Saint-Pierre-Dels-Forcats, et à travailler sur la hiérarchisation des voiries et la connexion entre les quartiers et le centre du village par des cheminements doux notamment dans un objectif de réorganisation fonctionnelle du village. Par ailleurs, le développement de la zone s'étalera sur du court à moyen terme (2025-2035).

C'est dans cette logique que la commune souhaite intégrer l'ouverture de la zone 3AU dans un projet global avec la zone 1AUc et le Centre du Cambre d'Aze.

2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

2.4.1. Présentation du projet

Cette partie permet de présenter de manière succincte le futur projet objet de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

L'objet de la procédure porte en premier lieu sur la zone 3AU du PLU. Il s'agit du secteur « Lous Escoumails ». L'accès au secteur s'effectue via le Centre du Cambre d'Aze. Ce secteur est destiné à recevoir, à long terme, une urbanisation aérée, de type maisons individuelles, conditionnée par la réalisation d'un traitement paysager de qualité.

Ce secteur bénéficie d'un contexte paysager remarquable. La volonté est de permettre la réalisation de constructions individuelles, à l'image de celles existantes sur le secteur, tout en préservant la qualité paysagère du secteur.

La condition d'aménagement de ce secteur sera étroitement liée à la réalisation de plantations sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation. Le règlement imposera, sur chaque parcelle, l'implantation d'au moins 25% d'espaces verts.

Toute urbanisation, installation et construction nouvelles immédiates sont interdites jusqu'à adaptation des documents d'urbanisme dans l'objectif d'ouvrir effectivement à l'urbanisation cette zone.

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et de transports.

La commune de Saint Pierre dels Forcats souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 3AU pour permettre l'accueil d'un médecin qui souhaiterait s'installer sur la commune. Cette zone 3AU sera classée après modification dans un nouveau sous-secteur 1AUd de la zone 1AU, ouverte immédiatement à l'urbanisation et qui imposera, pour chaque parcelle, le maintien ou à la création d'au moins 25% d'espaces verts. Cette zone doit également permettre d'accueillir des activités libérales.

Après des campagnes de terrains pour évaluer les enjeux environnementaux, il s'avère que la parcelle cadastrée A 351 est concernée par des enjeux forts. Afin d'éviter les atteintes à l'environnement, la commune a décidé d'exclure cette parcelle des zones à urbaniser pour répondre à la séquence ERC « Éviter, réduire, compenser ». La parcelle A 351 sera par conséquent reclassée en zone A.

Il est à noter que le classement de cette partie de la zone 3AU en zone 1AUd s'accompagne d'une modification des limites de la zone : afin de prendre en compte une construction existantes (antérieures au classement en 3AU) et de faire preuve de cohérence, la parcelle cadastrée A 341, déjà raccordée à l'ensemble des réseaux et supportant déjà une habitation, est classée en zone UB.

- **La régularisation d'une habitation existante sur la parcelle A 341 non répertoriée à ce jour en zone UB,**
- **Le site correspond à la demande d'un médecin désirant s'installer à l'année sur la commune.**

- **La parcelle A 351 a été volontairement soustraite de cette zone afin de conserver en l'état la partie du vallon où s'écoule un ruisseau pour préserver la zone humide.**

La zone 3AU représente dans le PLU en vigueur une superficie de 1 ha. La présente modification vient donc reclasser :

- 0,3 ha en zone UB, intégrant la partie urbanisée.
- 0,4 ha en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.
- 0,3 ha en zone agricole pour tenir compte des enjeux environnementaux.

Il s'agit également de créer un secteur stratégique lié au « Centre du Cambre d'Aze ». Ce bâtiment laissé vacant par les Éclaireurs et Éclaireuses de France a été racheté en 2022 par la municipalité, dans le cadre d'un portage assuré par l'EPFO. Depuis cette date, la commune y a développé une activité importante d'accueil à l'année des travailleurs saisonniers qu'ils soient de Saint Pierre dels Forcats ou des villages alentours, activité qui tente de répondre à la pénurie de logements pour ce type de public qui touche l'ensemble du plateau cerdan. Actuellement, dans le cadre de « baux mobilités », le taux de remplissage avoisine les 100% sur 10 mois de l'année, ce qui démontre la réalité du besoin de logement pour les travailleurs du plateau non-résidents. Un emploi à temps partiel permanent a été créé par la commune pour assurer les prestations liées à ces logements meublés (accueil, nettoyage, lingerie, suivi des réservations, etc.).

Le « Centre du Cambre d'Aze » devient, dans ce projet, la pièce angulaire de la commune. Un local de soins va par conséquent être créé à l'intérieur des locaux au rez-de-chaussée afin qu'il soit accessible à tous, la présence d'un médecin résidant à l'année sur la commune permettant désormais de formaliser la création de ce service à la population ouvrière du plateau.

Une partie de la zone 1AUc est intégrée dans le projet car la commune souhaite voir se réaliser un lotissement communal, sous maîtrise d'ouvrage directe, au cœur du village et à proximité du Centre du Cambre d'Aze. Ce lotissement sera à vocation d'habitation principale. La commune va instaurer sur cette zone, une servitude de résidence principale telle qu'elle est prévue par le dispositif de l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, afin de prioriser le logement des employés, salariés et autres travailleurs indépendants vivant et travaillant sur le plateau.

2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet

Conformément aux articles L.300-6 et R.153-15 à 17 du Code de l'urbanisme, une collectivité peut engager la procédure de mise en compatibilité du PLU au moyen d'une déclaration de projet lorsqu'un projet présente un caractère d'intérêt général. Il incombe alors à la commune de motiver de façon précise cet intérêt général. La jurisprudence récente est venue confirmer l'application de cette procédure dès lors que le projet poursuit des objectifs portant sur des enjeux économiques, sociaux et urbanistiques.

A travers cette procédure, la commune de Saint Pierre dels Forcats entend renforcer sa politique volontariste favorisant le logement sous forme de résidence principale destinée aux actifs se heurtant à la difficulté de se loger sur le plateau cerdan, dans le cadre d'un lotissement communal, ainsi qu'elle souhaite garantir la pérennisation de la structure d'accueil des travailleurs saisonniers dans le « Centre du Cambre d'Aze » en offrant une prestation médicale dédiée (en créant un local de soins).

La création d'un lieu de soin passe par l'installation d'un médecin en résidence sur la commune, lequel prendra en charge le financement et la réalisation de son logement dans une

partie de la zone 3AU ouverte à l'urbanisation. Le logement du médecin sur la commune garantit la possibilité d'un fonctionnement régulier d'un local de soins prévue au « Centre du Cambre d'Aze ». La commune souhaite par conséquent développer un projet global qui va intégrer une partie des parcelles situées en zone 3AU de son PLU, une partie de la zone 1AUc ainsi que le Centre du Cambre d'Aze.

L'objectif de la procédure est de pouvoir accueillir un médecin sur son territoire, tout en favorisant la réalisation de résidences à l'année en zone 1AUc et de permettre la poursuite du développement du Centre du Cambre d'Aze comme élément structurant et central de Saint Pierre.

2.4.2.1. Répondre à l'absence de soin sur la commune : un intérêt social et sanitaire fort.

La commune est confrontée à une absence totale de médecin sur son territoire, ce qui constitue un déficit majeur dans l'accès aux soins, particulièrement pour les résidents permanents et les travailleurs saisonniers.

L'arrivée d'un médecin ayant sa résidence principale sur la commune et la création d'un petit local de soins au sein du Centre Cambre d'Aze vise à instaurer une présence médicale régulière, même si le praticien est rattaché à un centre médical situé sur une commune voisine, car sa résidence à l'année à proximité immédiate du « Centre du Cambre d'Aze » garantit une offre de soins de proximité structurée, accessible et réactive.

Le projet d'accueillir un médecin en résidence permanente sur la commune s'inscrit dans le cadre du projet urbain de la commune de prendre en charge l'offre de logement des travailleurs saisonniers face à la défaillance de l'offre privée sur ce type de logement, en intégrant une offre de soin de première nécessité qui n'existe pas aujourd'hui sur le territoire communal et destinée à ces travailleurs résidant loin de leur domicile habituel, projet qui, pris globalement, constitue une action ou opération d'aménagement au sens des dispositions des articles L. 300-1 et L. 300-6 du code de l'urbanisme

Le local qui sera ainsi créé, pour permettre au praticien d'intervenir, sera prioritairement destiné aux travailleurs résidant au « Centre Cambre d'Aze » mais il sera également ouvert au reste de la population et aux tiers, en cas d'urgence médicale, et, évidemment, il sera mis à disposition du médecin de garde sans contrepartie.

La jurisprudence du Conseil d'État considère que l'installation d'équipements de santé ou de services publics de proximité constitue un objectif d'intérêt général, à condition qu'il réponde à une insuffisance réelle dans le territoire concerné. Bien que les contextes varient, l'extension de la couverture médicale en zone peu pourvue est régulièrement admise lorsqu'elle contribue à combler une fracture territoriale dans l'accès aux soins. Le projet y répond pleinement étant donné que le « Centre Cambre d'Aze » accueille un public vulnérable (saisonniers) et relève d'un besoin local concret et d'ores-et-déjà existant.

En outre, la création d'un local destiné à permettre une offre de soins de première nécessité et/ou de premier secours dans un lieu central du village contribuera à renforcer la sécurité sanitaire collective et l'attractivité résidentielle de la commune. Ce renforcement de l'offre de santé, actuellement inexistante sur la commune et sur la station, s'accompagnera d'un impact positif sur la cohésion sociale en instaurant un repère commun et un service durable. Ainsi, au-delà de la simple construction, le projet facilite l'émergence d'une véritable dynamique de santé locale, vectrice de bien-être, de prévention et d'inclusion, et répond ainsi pleinement aux exigences de l'intérêt général.

Le projet permet de proposer une offre de santé inexistante aujourd'hui sur la commune, en assurant la présence permanente d'un médecin résidant à l'année sur le territoire communal et de répondre à une demande de ses habitants avec la création d'un local de soins au Centre du Cambre d'Aze.

2.4.2.2. Répondre à l'explosion des logements saisonniers et résidences secondaires : une mixité résidentielle à renforcer en imposant la création de résidences principales.

Le projet aura un impact positif sur le dynamisme économique de la commune.

La commune de Saint-Pierre-dels-Forcats présente un paysage résidentiel particulièrement déséquilibré puisque 76,5 % des logements sont des résidences secondaires, contre seulement 17,9 % de résidences principales en 2022. Cette situation crée une dynamique économique et sociale saisonnière, caractérisée par une surfréquentation estivale et hivernale, et un désert démographique hors saison, limitant la viabilité des services municipaux, des commerces et de la vie associative tout au long de l'année.

Pour corriger ce déséquilibre, le projet prévoit la réalisation d'un lotissement communal en zone 1AUc assorti d'une servitude de résidence principale à 80 %, conformément à l'article L 151-14-1 du Code de l'urbanisme. Cette mesure, applicable dès que les résidences secondaires dépassent les 20 % sur le territoire communal, garantit que le parc créé contribuera à engager un rééquilibrage de la mixité résidentielle, à la stabilisation démographique et à la vitalité permanente du village.

Le contexte spécifique de Saint-Pierre-dels-Forcats, station-village en zone de montagne, est marqué par un parc locatif saisonnier dense, notamment avec près de 70 annonces de locations saisonnières en ligne, allant des studios aux chalets grandes capacités. La proportion importante de ce parc renforce la nécessité d'un rééquilibrage vers des résidences permanentes. Le projet de servitude ne concerne que les nouveaux logements qui seront créés dans la zone 1AUc, évitant ainsi la remise en cause du parc existant tout en favorisant une transition ciblée vers un habitat à l'année, facteur clé d'intégration au bénéfice de l'intérêt général.

En inscrivant cette volonté « d'habiter toute l'année » au cœur du projet de lotissement, la commune s'engage à renforcer l'offre de logements durables, à soutenir les activités locales et à garantir l'accès pérenne aux services. Ces objectifs se traduisent par une démarche de revitalisation urbaine cohérente, visant à inscrire Saint-Pierre-dels-Forcats dans un développement équilibré entre saisonnier et permanent. L'implantation de ménages toute l'année permet d'assurer la fréquentation continue des structures locales (école, commerces, transports) et de renforcer la cohésion sociale du village.

Ainsi, la servitude de résidence principale qui sera inscrite dans le PLU, pour la zone 1AUc, transformera l'habitat en levier d'équilibre territorial, justifiant pleinement son inscription dans la déclaration de projet valant mise en compatibilité, par son influence directe sur l'intérêt général démographique, social et territorial du village.

Par suite, le lotissement communal qui sera créé en zone 1AUc avec servitude de « résidence principale » constitue à la fois un outil juridique robuste de lutte contre l'essor des résidences secondaires et un levier opérationnel pour revitaliser le centre communal, justifiant pleinement, par sa dimension socio-urbaine, la qualification de d'intérêt général dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

2.4.2.3. Une volonté de dynamisation et de cohérence territoriale autour du Centre du Cambre d'Aze

Le projet s'inscrit dans une logique de qualification urbaine et de dynamisation du territoire.

À Saint Pierre dels Forcats, le « Centre Cambre d'Aze », ancien centre d'accueil transformé en 24 logements saisonniers collectifs, représente aujourd'hui un pôle structurant majeur pour l'ensemble du village et de la vallée.

Il convient également de préciser qu'une partie des locaux du « Centre Cambre d'Aze » accueille également la cantine interscolaire du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) du plateau et que celle-ci, dotée d'une cuisine professionnelle et d'une salle de restauration de **120** places, assure le repas de midi des enfants des écoles primaires des communes de Saint Pierre dels Forcats, La Cabanasse, Mont-Louis, La Llagonne et Planès.

Situé à deux pas de la station ce centre se situe sur un emplacement stratégique qui contribue à rendre l'environnement rural plus attractif tout au long de l'année.

La parcelle cadastrée A1002 où se situe le centre, offre aussi un potentiel d'extension future, permettant d'ancrer davantage ce secteur comme point névralgique de la commune. Cette extension planifiée offre une opportunité de consolider un pôle de vie, autour duquel s'articuleront habitat, activités, services et équipements.

Aujourd'hui, le centre propose un lieu de vie aménagé pour tous les travailleurs saisonniers. Le centre accueille toute personne faisant une demande d'hébergement soit en chambre simple soit en chambre double. Il possède également des espaces communs qui sont des lieux de vie fonctionnant dans le respect et en maintenant un niveau élevé de propreté et d'hygiène.

Ces lieux de vie disposent de nombreux équipements spécifiques tels qu'une grande cuisine commune, destinée à l'ensemble des locataires, aménagée et entièrement équipée (réfrigérateurs, congélateurs etc.), une salle à manger commune avec télévision, tables, bibliothèque, une buanderie commune (machines à laver, fer à repasser...) mais aussi des salles de détente, dont une équipée de tout le matériel de sport et fitness.

Une employée communale spécialement affectée au « Centre » (et logeant sur place) est également présente tout au long de l'année pour assurer l'entretien du lieu, ainsi qu'assurer les entrées/sorties, les réservations et recueillir les demandes des occupants du lieu.

Tous ces aménagements montrent bien l'importance de ce lieu pour les travailleurs saisonniers et la volonté de la commune de rendre le centre du Cambre d'Aze le plus fonctionnel possible ;

L'ouverture partielle de la zone 3AU pour permettre l'accueil d'un médecin qui doit y réaliser sa résidence principale sur ses propres deniers, sur une parcelle à proximité immédiate du « Centre », permet ainsi l'implantation d'un local de soins au sein du centre, lequel est couplé au projet de lotissement communal en zone 1AUc destiné à la résidence principale d'actifs travaillant sur le plateau, s'inscrit dans un projet global et cohérent, pensé comme un pôle de vie mixte et durable.

La mixité des fonctions médicales et résidentielles renforce l'attractivité du territoire au-delà des seules périodes touristiques. De plus, l'association des logements saisonniers existants à un projet résidentiel pérenne prioritairement pour des travailleurs permanents encourage un équilibre territorial entre activité économique (tourisme) et vie locale continue. Ce dispositif

permet à la commune de structurer l'espace et de renforcer sa cohésion, en capitalisant sur le Centre Cambre d'Aze comme centre de gravité pour les services, les soins et l'habitat permanent.

Ainsi, la convergence de ces trois composantes – installation d'un médecin sur la commune permettant de créer un service de soins, hébergement saisonnier, logement permanent à proximité et services – confère à ce pôle une dimension stratégique et structurante pour le développement communal, offrant un discours d'intérêt général clair dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

2.4.2.4. Gestion foncière maîtrisée et valorisation du patrimoine communal à Saint-Pierre-dels-Forcats

À Saint-Pierre-dels-Forcats, commune rurale d'environ 261 habitants répartis sur près de 654 logements, dont 76 % sont dédiés aux usages saisonniers, la préservation et la valorisation du foncier communal constituent un enjeu stratégique. Consciente de cet enjeu, la commune a conclu avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) une convention opérationnelle de portage foncier, permettant à la collectivité d'acquérir progressivement, puis de céder de manière maîtrisée, les parcelles destinées au projet et notamment la zone 1AUc. Cette opération permet de conjuguer plusieurs objectifs : sécuriser l'approvisionnement foncier pour les logements permanents, limiter les effets de spéculation liés au marché touristique, et garantir une gestion durable du territoire communal.

La portée de cette démarche est particulièrement forte dans le contexte local : face à un état des lieux où la densité est très faible (20 hab/km²) et le bâti largement saisonnier, le portage EPFO permet d'éviter la fragmentation du foncier, d'assurer une continuité territoriale entre les zones d'habitat et les espaces naturels protégés (zone Natura 2000), et de structurer un pôle de vie cohérent au Centre du Cambre d'Aze.

Ce mode d'intervention publique garantit également que les parcelles seront affectées à des projets conformes à l'intérêt général : le lotissement à résidence principale à 80 %, et le développement du centre-ville.

Sur le plan économique et social, cette requalification foncière contribue à maintenir et à renforcer les services publics locaux, les commerces et les activités associatives, fragilisés en l'absence d'habitat permanent. Elle offre aussi la possibilité d'une valorisation raisonnée du patrimoine communal, intégrant les contraintes environnementales : Saint-Pierre-dels-Forcats se trouve en zone de montagne, sur un territoire à forte valeur écologique (zones Natura 2000 et ZNIEFF). Elle offre aussi la possibilité d'une valorisation raisonnée du patrimoine communal, intégrant les contraintes environnementales : Saint Pierre dels Forcats se trouve en zone de montagne, sur un territoire à forte valeur écologique (zones Natura 2000 et ZNIEFF).

Ce choix d'aménagement fondé sur la sobriété foncière s'inscrit dans la stratégie du PLU de préservation des espaces naturels, de lutte contre l'étalement urbain, et de renforcement de la résilience territoriale.

En définitive, l'opération menée avec EPFO ne se limite pas à un simple acte foncier : elle constitue un levier de gouvernance territoriale, garantissant l'adéquation des usages à visée résidentielle, médicale et sociale dans un contexte géographique et démographique particulièrement fragile.

Elle incarne ainsi la volonté de la commune de porter un projet structurant, durable et inscrit dans l'intérêt général, répondant aux objectifs du Code de l'urbanisme et aux impératifs écologiques de son territoire.

Le projet de la présente procédure répond donc à 4 axes essentiels :

- Santé : installation d'un service au public manquant,
- Habitat : logements durables et résidentiels pérennes pour rééquilibrer la démographie dans le cadre d'un lotissement communal,
- Territoire : renforcement d'un pôle de vie cohérent répondant à un besoin de logement de travailleurs saisonniers tout au long de l'année,
- Foncier : gestion responsable, protection naturelle, maîtrise de l'aménagement dans le cadre d'une opération sous maîtrise d'ouvrage communale.

Ces quatre piliers démontrent un impact tangible et structuré répondant clairement à l'intérêt général, tel que défini à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, et illustrent l'engagement de Saint Pierre dels Forcats vers un développement local durable, équilibré et pérenne.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est pleinement justifiée dans la mesure où elle répond à un vrai manque en matière de service médical local, qu'elle apporte une offre de logement résidentiel stable essentielle pour le développement de la commune.

Elle structure aussi un projet communal global, en phase avec les zones AU prévues au PLU et, enfin, elle permet la valorisation d'un foncier maîtrisé via l'EPFO.

Ce dossier, par les motifs qui le fondent, répond aux exigences légales d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

3. MISE EN COMPATIBILITE

3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne » a pour objectif le développement et la protection des espaces de montagne. Elle édicte des règles d'urbanisme spécifiques afin d'assurer la protection des espaces naturels et des paysages, et promouvoir le patrimoine culturel et la réhabilitation du bâti existant.

L'urbanisation doit se faire en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Ces espaces sont délimités par le Plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale. Si la Commune n'est pas dotée d'un tel document d'urbanisme, ces espaces sont interprétés en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

La présente modification s'inscrit dans le cadre du PLU révisé en 2016 qui déjà prévoyait ces différents secteurs à urbaniser et qui étaient compatibles avec la loi Montagne. Le PLU reste compatible avec celui-ci.

3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.2.1. Compatibilité au regard du SCOT Pyrénées Catalanes

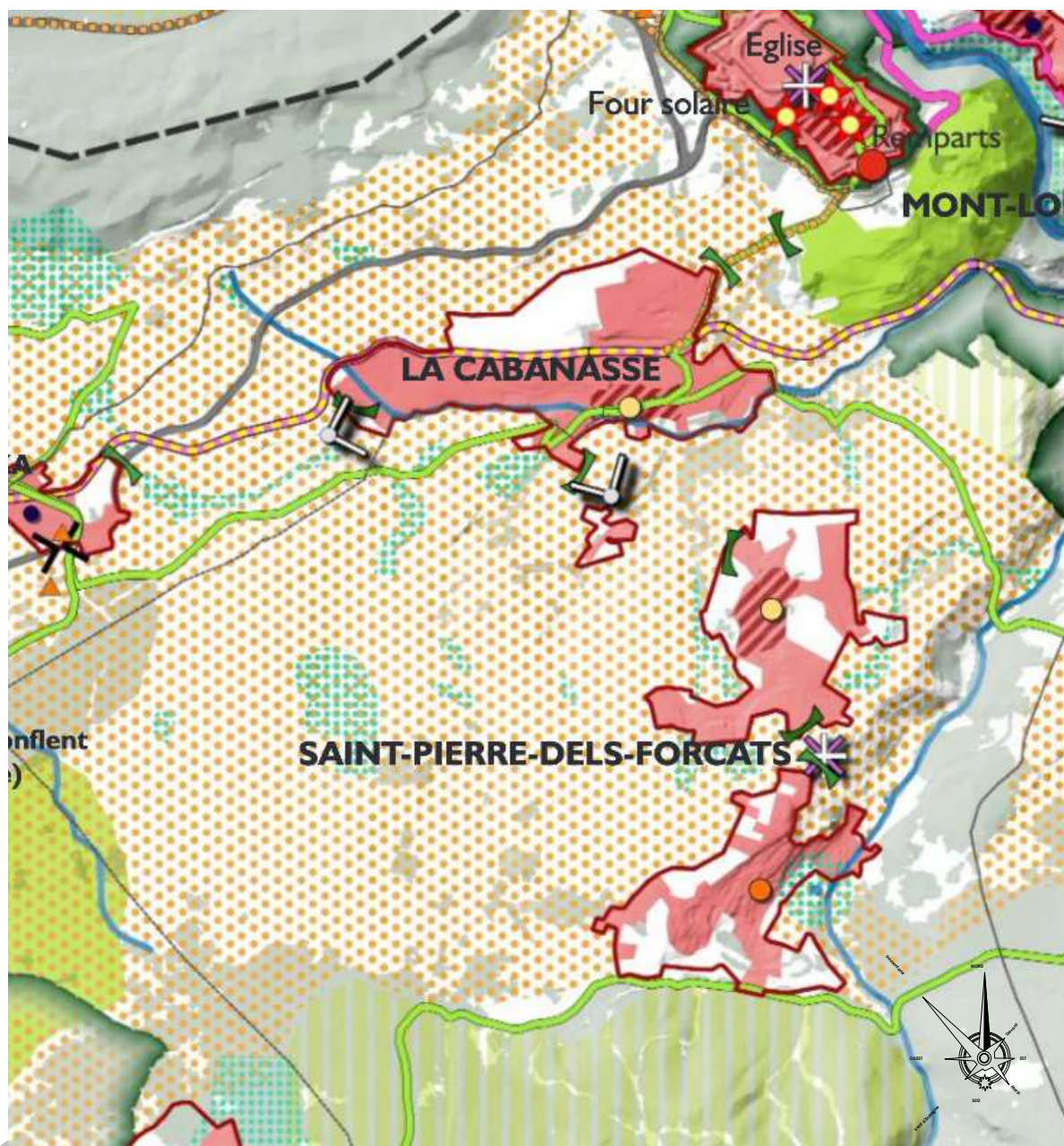
La commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Pyrénées Catalanes. Celui-ci a été élaboré et approuvé en date du 9 mars 2020. Le projet de modification du PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs fixés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Les différents orientations et objectifs qui peuvent concerner le projet sont :

- Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles :
 - Préserver les réservoirs de la biodiversité de la Trame Verte et Bleue, Gérer les abords des réservoirs de biodiversité en conciliant maîtrise de l'urbanisation et maintien des perméabilités naturelles.
- Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat :
 - Privilégier le développement du logement permanent dans les pôles territoriaux, les pôles relais et intercommunaux.
 - Prévoir à minima la production de 45 logements par an à l'échelle communautaire à destination des permanents sur la durée du SCoT (2020-2035), tous gisements confondus. Cela correspond à l'accueil d'une population supplémentaire de 1180 personnes à l'horizon 2035. Ce qui correspond à produire 223 logements sur le Haut Conflent soit une moyenne de 15 logements par/an.

Le projet répond aux préconisations du SCOT Pyrénées catalanes.

Extrait du DOO – Cartographie du Document d’Orientation et d’Objectifs : Sud-Ouest



1.1 Révéler la montagne avant tout comme un espace de nature et de ressources

- **Préserver les sites naturels remarquables**
 - » Les réservoirs de biodiversité à protéger
 - » dont les réservoirs forestiers remarquables
 - » Les secteurs à enjeux (maintien des continuités avec les réservoirs, préservation des milieux)
- **Protéger la Trame Bleue et préserver les zones humides**
 - » Les plans d'eau et lacs de montagne
 - » Les zones humides
 - » dont les zones humides prioritaires
 - » Les cours d'eau primaires
 - » Les cours d'eau secondaires
- **Préciser et spatialiser les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue**
 - » Les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques et humides
 - » Les couloirs de migration pour l'avifaune
 - » Les continuités écologiques liées aux espaces ouverts
 - » Les continuités écologiques liées aux espaces forestiers
- **Mettre en scène les vues sur les grands paysages**
 - » Les lignes de crêtes
 - » Les points de vue panoramiques
 - » Les ensembles paysagers remarquables
 - » Les cols
 - » Les points de dégradation paysagère
 - » Les axes de découverte
 - » dont le Train Jaune et ses gares

1.2 Soutenir l'agriculture et la sylviculture de montagne, garantes des grands équilibres naturels

- **Pérenniser l'activité agricole et permettre le développement d'un projet agricole circulaire**
 - » Les espaces agricoles stratégiques
 - » Les estives et parcours pastoraux
- **Dynamiser la filière bois et ses débouchés**
 - » Les espaces forestiers productifs

1.3 Reconnaître le patrimoine bâti comme bien commun et faire de Mont-Louis (UNESCO) le centre culturel névralgique du territoire

- **Préserver l'identité des centres de villages anciens du territoire**
 - » Les vues sur les silhouettes villageoises
 - » Les coupures d'urbanisation
 - » Les tissus anciens bâtis
- **Protéger et valoriser les éléments de patrimoine dans leur diversité**
 - » Les éléments de patrimoine majeur et leurs abords
 - » dont les gares du Train Jaune
 - » Les éléments de patrimoine naturel
 - » Les itinéraires autour du patrimoine des villages existants et à créer

2.1 Soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et diversifier l'offre touristique globale

- **Poursuivre la diversification des activités hors ski alpin et des activités à l'année**
 - » Zone d'Activité Touristique de Matemale
 - » Les itinéraires de randonnées existants
 - » Les itinéraires de randonnées à créer
 - » Les itinéraires cyclables existants
 - » Les itinéraires cyclables en projet
 - » Les plans d'eau et lacs de montagne

2.4 Les UTN structurantes

- » Localisation des UTN structurantes

3.1 Organiser les besoins en logement selon les trois bassins de vie de l'armature territoriale

- **Limiter la consommation d'espaces par l'urbanisation pour le logement**
 - » Les enveloppes urbaines
 - » Les secteurs maximum de potentiel urbanisable
 - » Les pôles territoriaux : 29 lgts/ha
 - » Les pôles relais : 20 lgts / ha
 - » Les villages et hameaux : 15 lgts / ha
 - » Les stations de montagnes : 20 lgts / ha

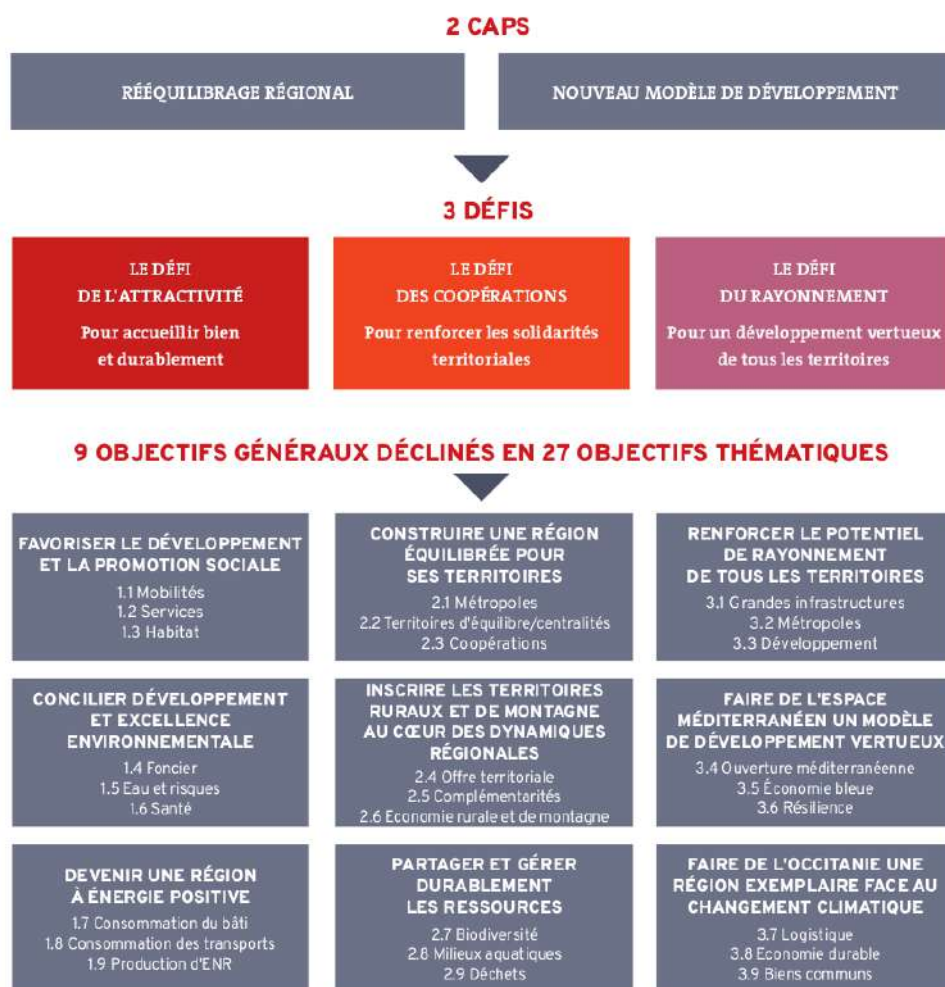
3.2.2. Compatibilité au regard du SRADDET de la Région Occitanie

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Occitanie a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 septembre 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis.

LA STRATÉGIE DU SRADDET EN BREF



Le SRADDET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :



Le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du SRADDET. En effet, le projet est compatible avec ses diverses règles :

- **La mobilité pour tous** : L'accessibilité au projet est aisée.

La zone d'étude est accessible par la route des Narcisses, tous les cheminements sont prévus, le périmètre étant en plein cœur du village.

- **Des services disponibles** : La zone d'étude est située en plein cœur du village, tous les commerces et services présents à Saint Pierre sont à proximité. De plus, le projet prévoit la création d'une infirmerie dans le Centre du Cambre d'Aze.

- **Des logements adaptés aux besoins** : La commune de Saint-Pierre dels Forcats présente un paysage résidentiel particulièrement déséquilibré puisque 76,5% des logements sont des résidences secondaires, contre seulement 17,9% de résidences principales en 2021. Cette situation crée une dynamique économique et sociale saisonnière, caractérisée par une surfréquentation estivale et hivernale, et un désert démographique hors saison, limitant la viabilité des services municipaux, des commerces et de la vie associative tout au long de l'année.

Pour corriger ce déséquilibre, le projet prévoit un lotissement en zone 1AUC assorti d'une servitude de résidence principale à 80%, conformément à l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme. Cette mesure, applicable dès que les résidences secondaires dépassent les 20%, garantit que le parc créé contribuera à la mixité résidentielle, à la stabilisation démographique et à la vitalité permanente du village.

En ce sens, le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

- **Un rééquilibrage du développement** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif

- **Des coopérations territoriales** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

- **Réussir la zéro artificialisation nette** : Le projet ne représente qu'une superficie réduite de 0,6ha ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone 3AU va être soit reclassé en zone UB car une partie était déjà urbanisée avant même la dernière révision du PLU (2016), soit va être intégré à la zone agricole du fait des forts environnementaux présents. La zone est compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, à savoir l'encouragement à la réhabilitation des friches et des espaces délaissés.

- **Atteindre la non-perte nette de biodiversité** : Une partie de la zone d'étude est identifiée comme possédant une valeur écologique notable. Ainsi, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, cette zone à forts enjeux environnementaux sera classée en zone agricole.

- **Région à énergie positive** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

- **Aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau** : Le projet de modification n'aura qu'un impact très faible sur le risque inondation. Le projet sera raccordé au réseau de distribution d'eau potable de la ville, ainsi l'ajout de la projection de consommation d'eau potable sur le réseau, n'aura que peu d'incidence sur celui-ci.

- **Un littoral vitrine de la résilience** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

- **Réduire la production des déchets** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

Pour conclure, le SRADDET Occitanie 2040 concerne un territoire de 7 272 400 ha. Au sein de ce territoire, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du PLU de Saint Pierre dels Forcats représente une superficie de 0,6 ha. L'urbanisation de la zone 1AUC étant déjà prévue dans le PLU et immédiatement ouverte à l'urbanisations ne va pas à l'encontre du SRADDET. Ainsi,

le projet de modification représente moins de 0,0000001% du territoire du SRADDET Occitanie. Pour cette raison, la déclaration de projet du PLU de Saint Pierre dels Forcats n'est pas en mesure de remettre en cause l'équilibre du territoire du SRADDET, ni les objectifs définis par le SRADDET.

3.2.3. Compatibilité au regard du PCET du Département des Pyrénées-Orientales

Concernant le Plan Climat-Energie départemental, **le projet est compatible avec ses orientations :**

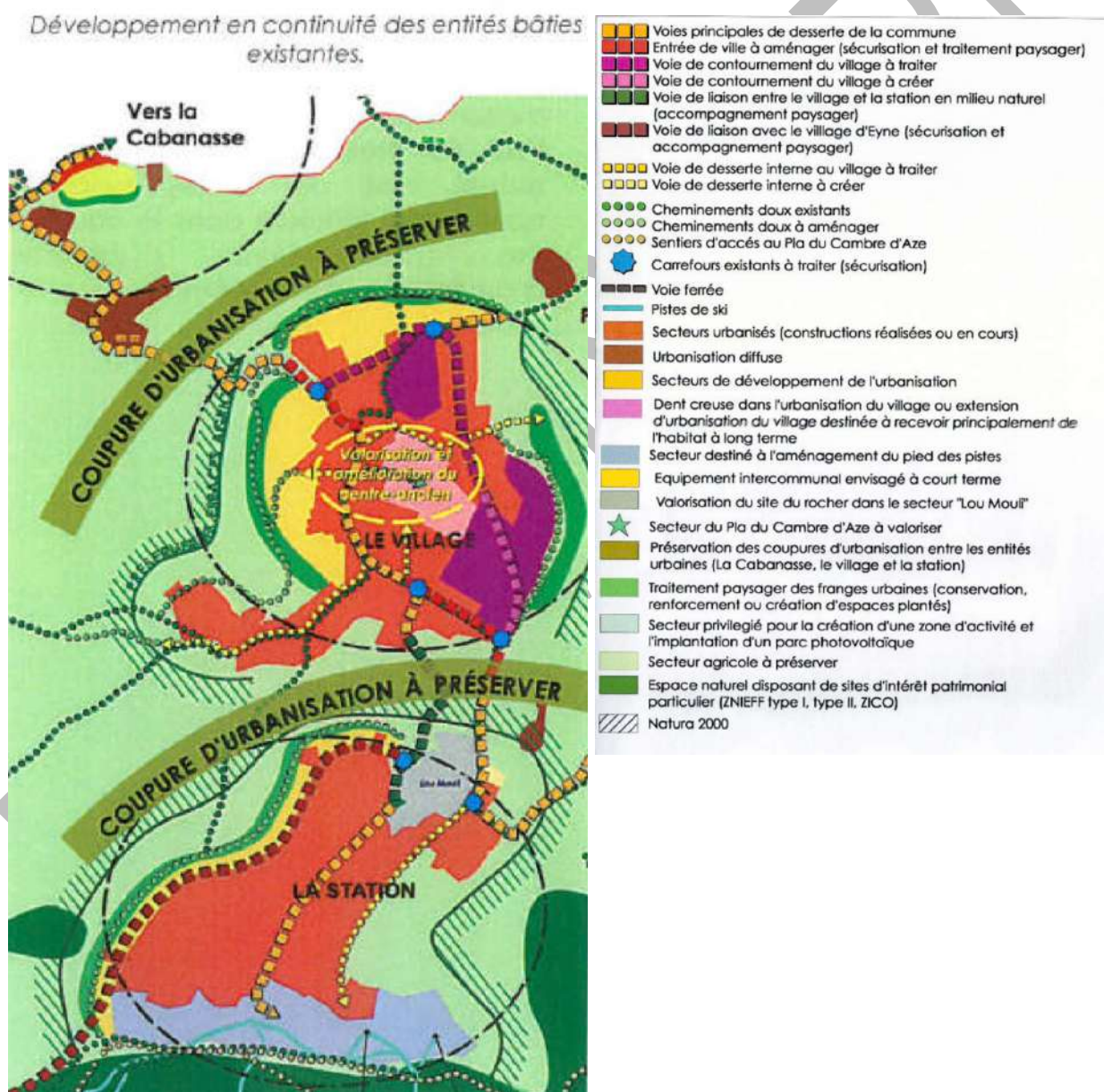
- **Enjeu 1 : Favoriser la préservation des ressources naturelles du département :**
 - o **1.1 Préserver la ressource en eau et anticiper les conflits d'usage :** la ressource en eau a la capacité de répondre aux besoins du projet sans conflit d'usage ;
 - o **1.2 Préserver la biodiversité et les milieux pour maintenir les services écosystémiques rendus :** le projet ne représente qu'une superficie réduite de 0,6 ha et il reclassera un secteur en zone agricole ;
 - o **1.3 Anticiper et s'adapter à l'évolution du trait de côte :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 2 : Accompagner l'adaptation des activités économiques clés :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu
- **Enjeu 3 : Œuvrer en faveur de la santé de tous et d'un cadre de vie agréable et attractif malgré les fortes chaleurs :** le projet répond à cet objectif car le projet va venir créer une infirmerie dans la commune en faisant venir un médecin vivre à l'année sur le territoire communal ;
- **Enjeu 4 : Aider à la sécurisation des personnes, des biens et des réseaux :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 5 : Contribuer à construire une alternative à la voiture individuelle pour favoriser une mobilité durable quotidienne ou de loisirs :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 6 : Impulser la réhabilitation du parc bâti pour améliorer le confort de vie en été comme en hiver :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 7 : Œuvrer en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et aider à garantir le droit à l'énergie pour tous :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 8 : En tant que chef de file, mobiliser le territoire autour du défi de la lutte contre le changement climatique :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu.

3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-Dels-Forcats, la Municipalité prévoyait, la création de nouveaux secteurs d'extension de l'urbanisation à long terme, secteurs violets sur le schéma du développement en continuité des entités bâties existantes, présent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Extrait du PADD du PLU de la commune



Ce projet d'urbanisation est basé sur le constat selon lequel la commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats a connu un accroissement constant de sa population depuis les années 80. Cette augmentation est due à son cadre de vie et à sa proximité des villes et villages plus importants tels que Mont-Louis et Font-Romeu. La commune détient aussi une station de ski qui attire de

nombreux skieurs durant la période hivernale. La station de Saint-Pierre-Dels-Forcats a des prix plus attractifs que les grandes stations aux alentours, ce qui attire de nombreux touristes et sportifs. Cette attractivité provoque une forte augmentation de la population sur quelques mois de l'année. Afin de maintenir ce développement, la commune doit pouvoir répondre aux besoins de sa population.

Le projet de la déclaration de projet permet de répondre à plusieurs orientations générales d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- ❖ **Limiter et maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal** en tenant notamment compte des risques répertoriés et autres contraintes physiques et réglementaires, mais également et surtout de l'impact paysager du développement de la commune.
- ❖ **Favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée d'habitats** notamment en imposant dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble un pourcentage de logements sociaux.
- ❖ **Prévoir et programmer les équipements publics** et les réseaux nécessaires à satisfaire les besoins des habitants actuels et des futurs arrivants, et à desservir les nouvelles constructions.
- ❖ **Phaser les extensions.**
- ❖ **Développer une urbanisation nouvelle en continuité du village dans l'objectif de donner une réelle unité au village** et de combler les « dents creuses » existantes en réfléchissant à leur composition urbaine dans un souci de gestion économe de l'espace, ainsi qu'à la connexion avec les extensions réalisées sous forme de lotissements et le centre du village.
- ❖ **Intégrer dans chaque zone à urbaniser une réflexion paysagère au niveau des franges d'urbanisation dans lesquelles devront être intégrées des cheminements doux** dans l'objectif de conserver et de valoriser la perception du village et des différentes entités paysagères.

L'objectif, dans le cadre de la présente procédure, est donc de pouvoir offrir de nouvelles possibilités de développement dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée.

La zone 3AU, secteur « Lous Escoumails », est destinée à recevoir à long terme une urbanisation aérée sous forme principalement d'habitat. L'urbanisation est conditionnée par un traitement paysager de qualité.

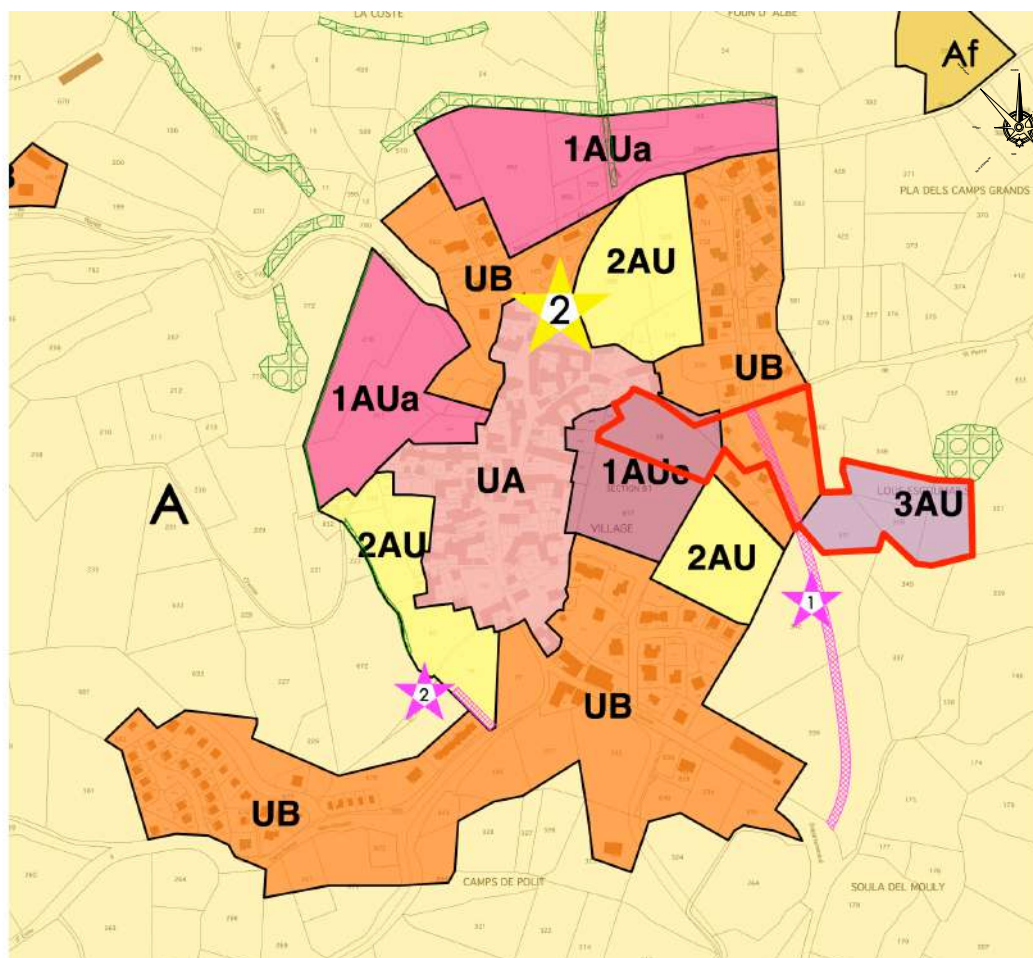
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Toute urbanisation, installation et construction nouvelle immédiate est interdite **jusqu'à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme** dans l'objectif d'ouvrir effectivement à l'urbanisation cette zone.

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

En ce sens, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de procéder à une déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU.

Situation de la zone d'études sur le plan de zonage PLU



 Périmètre de la zone d'études

Cette zone est concernée par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre du Village » et « Lous Escoumaills », situées en plein centre et à l'extrémité Est du village.

3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet

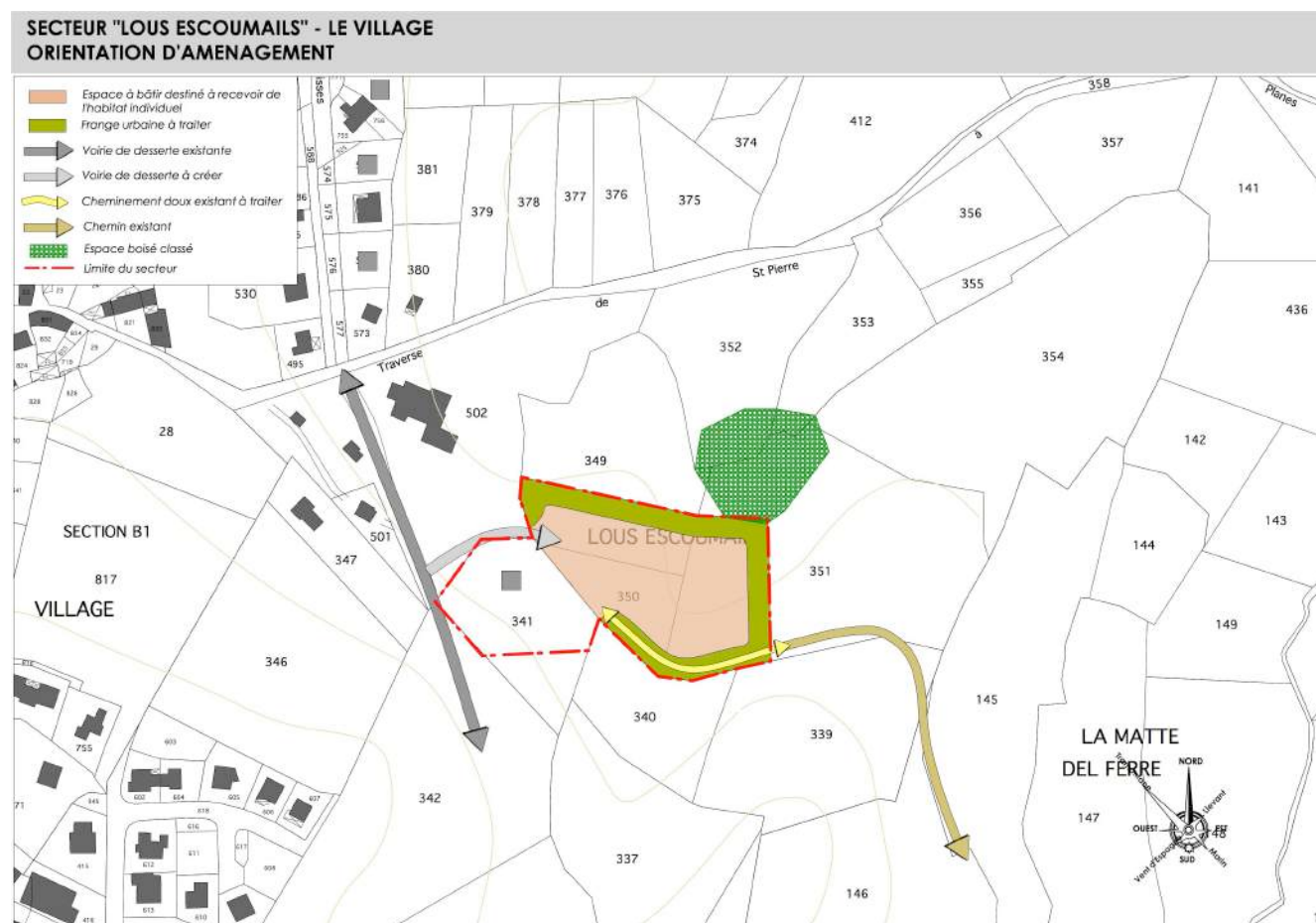
Pour permettre la réalisation de ce projet, les évolutions à apporter au PLU de la commune de Saint Pierre dels Forcats vont porter sur :

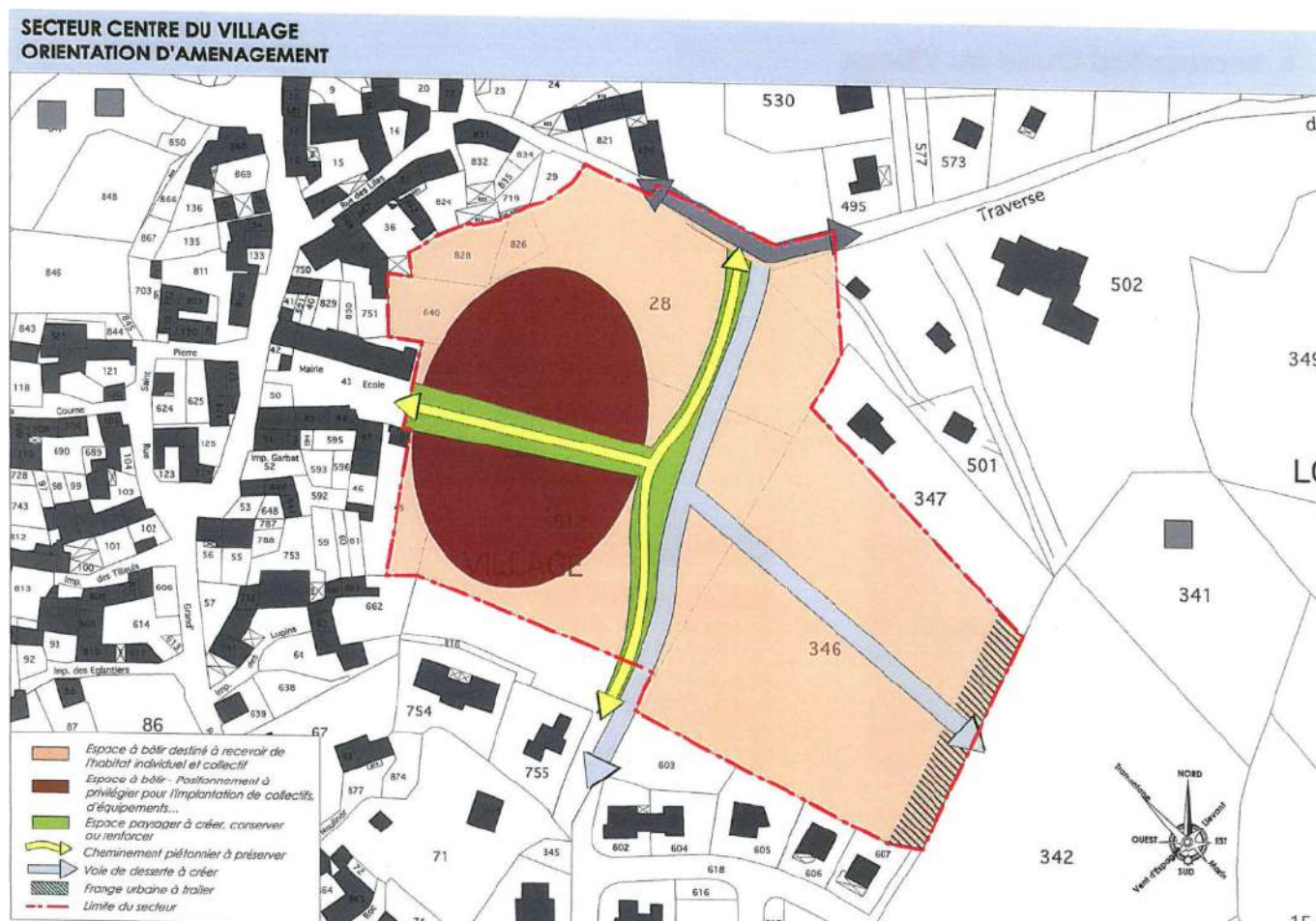
- **Les OAP :** Les modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques ;
- **Le règlement graphique et écrit :** Le reclassement du secteur en zone 1AUd permettant la réalisation d'une zone mixte entre de l'habitation et de la profession libérale ; la régularisation des parcelles A341 en zone UB et de la parcelle A351 en zone A ; la modification de la destination 1AUc pour permettre la réalisation de habitations à caractère principale ;
- **L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU.**

3.3.3. Les adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique

Comme évoqué précédemment, lors de l'élaboration du PLU, une OAP sur le secteur « Lous Escoumails » et une OAP sur le secteur « Centre du Village » ont été créées.

Extrait des OAP avant modification





La présente procédure de déclaration de projet vient adapter ces deux OAP pour tenir compte du nouveau périmètre et de considérer la zone d'étude comme un seul projet global.

Le périmètre de L'OAP secteur « Centre Village » est modifiée en enlevant les parcelles B828, B826 et B28. Des adaptations sont aussi apportées au cheminement et une liaison logique est faite avec l'OAP secteur « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze et Village »

L'orientation « Lous Escoumails » est totalement reconfigurer en intégrant la parcelle B28 issue de l'OAP « Centre du Village » et la parcelle A502 du Centre du Cambre d'Aze. Cette OAP est prévue pour être connectée aux aménagements prévus dans l'OAP précédente. Ce secteur vient faire le lien avec le reste du village et sa partie Est.

Extrait des OAP après modification

1/ Secteur Centre du Village

3. Secteur Centre du Village

Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1,99 hectares.
- **Zonage PLU** : 1AUC, ouverte à l'urbanisation et 2AU, bloquée à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
 - Ce secteur constitue actuellement une dent creuse dans l'urbanisation du village.
 - Le secteur est en pente relativement forte vers l'Est.
 - Le secteur est desservi au Sud par l'impasse des Edelweiss.

Situation du secteur 3



La zone centre du village depuis le quartier à l'Est



Les objectifs

AMENAGEMENT

- Urbanisation réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence des aménagements.
- Destiné à recevoir, à **moyen terme**, une **urbanisation sous forme principalement d'habitat, ainsi que des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal**. Une partie du secteur est classée en zone 2AU bloquée à l'urbanisation dans un premier temps.
- L'aménagement de la zone se fera après mise en place d'un mode de financement, de manière à financer les équipements et les réseaux nécessaires à l'urbanisation de la zone.
- Proposer des traitements paysagers qualitatifs sur la frange urbaine notamment à l'Est du secteur.
- L'enjeu de ce secteur est de créer un centre de vie autour d'équipements (en continuité de la mairie et de l'école actuelle) et de permettre une densification du village.

3. Secteur Centre du Village

HABITAT

- **Nombre de logements estimés : environ 27 logements.**
- **Typologie des logements souhaités :** habitat individuel et collectif mais également des équipements publics, commerces et services.
- **Part de Logements Locatifs sociaux:** 20% du nombre de logements créés sur l'ensemble du secteur (1AUC et 2AU).

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Accès au secteur :**
 - Le secteur devra se connecter aux différentes voies en attentes qui ont été laissées de manière à créer une connexion entre le centre du village et les quartiers existants. Son aménagement permettra de recréer une unité dans le village.
 - Prévoir la connexion à la future voie de contournement du village à l'Est, en continuité de la Route des Narcisses (emplacement réservé).
- **Desserte interne :**
 - Prévoir la continuité des dessertes routières sur le secteur.
 - Prévoir des continuités douces le long des voies à créer et favoriser la mise en place de cheminements doux.
- **Stationnement interne :**
 - Prévoir deux places de stationnement par logement.

DEVELOPPEMENT DURABLE

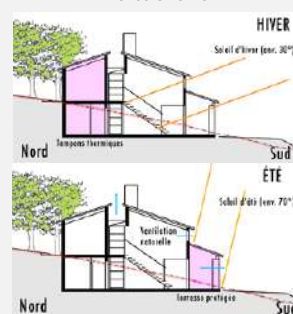
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



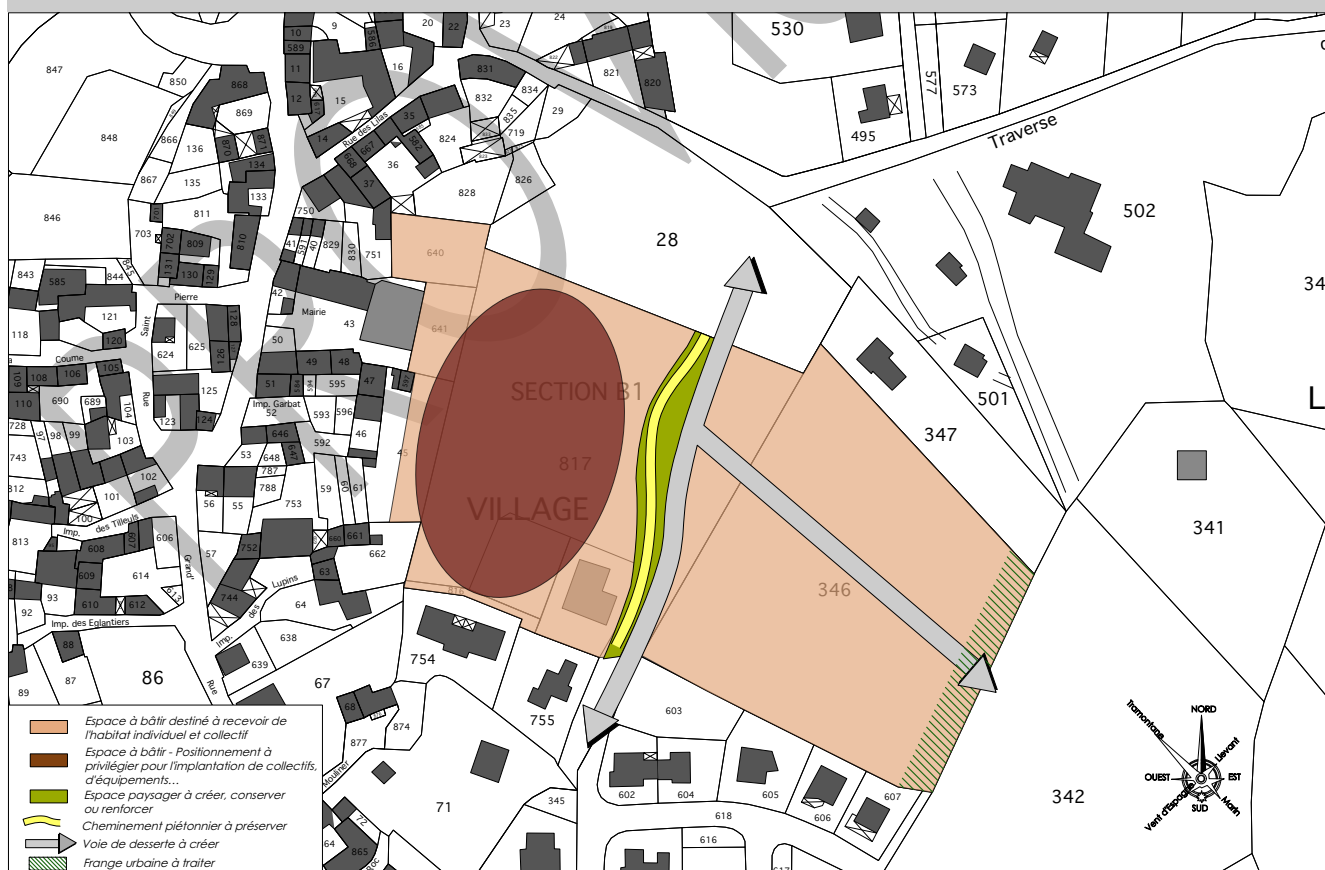
Au Sud, protection de la chaleur en été et laisse passer les rayons du soleil l'hiver.
Au Nord, protection des vents froids.

Orientation de la maison par rapport à l'ensoleillement



Etablir l'orientation optimale pour garantir le meilleur éclairage pour les pièces principales (séjour, cuisine, salle à manger, chambres), le maximum de protection de ces pièces aux intempéries, le plus grand apport thermique gratuit. 14

SECTEUR CENTRE DU VILLAGE ORIENTATION D'AMENAGEMENT



2/ Secteur Lous Escoumails, Centre du Cambre d'Aze et Village

6. Secteur « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze – Centre Ville » - Le Village

Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1,88 hectares.
- **Zonage PLU** : 1AUd et 1AUC, ouvertes à l'urbanisation et UB
- **Situation et contexte** :
 - Secteur situé à l'extrémité Est du village de Saint-Pierre-dels-Forcats.
 - Le secteur est en pente relativement forte entre la zone 1AUC et la zone UB
 - Accès au secteur depuis la route des Narcisses et par rue des lilas.

Situation du secteur 6



Le Centre du Cambre d'Aze depuis la rue des lilas



Les objectifs

AMENAGEMENT

- Ce secteur est destiné à recevoir à long terme une urbanisation aérée de type maison individuelle comprenant également du collectif dans sa partie Ouest, conditionnée par la réalisation d'un traitement paysager de qualité, après adaptation du document d'urbanisme.
- Dans le sous-secteur 1AUC, les logements seront affectés majoritairement à la résidence principale.
- Urbanisation réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence des aménagements en zone 1AUC.
- Ce secteur a un enjeu paysager fort. Les arbres existants devront être conservés.
- Chaque parcelle devra être plantée d'au moins 1 arbre de haute tige pour 25m² de surface non construite.
- Les franges urbaines devront proposer des aménagements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition entre les espaces urbanisés et agricoles.
- L'enjeu de ce secteur est de proposer une continuité et un lien fort avec le Centre du Cambre d'Aze qui devient le point central de la commune avec notamment la création d'un local de soin.

22

6. Secteur « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze – Centre Ville » - Le Village

HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ une dizaine de logements.
- **Densité** : Le secteur devra être très peu dense, il est imposé sur ce secteur une superficie minimale des terrains.
- **Typologie des logements souhaités** : Collectifs, Villas, maisons individuelles groupées, R+1 maximum.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Desserte interne** :
 - Traiter le chemin de desserte existant.
- **Stationnement interne** :
 - Prévoir deux places de stationnement par unité de logement.

DEVELOPPEMENT DURABLE

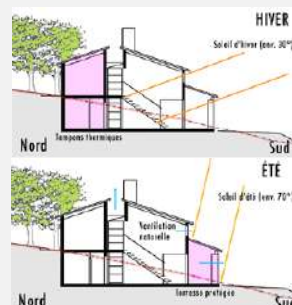
- Prévoir des espèces végétales locales.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



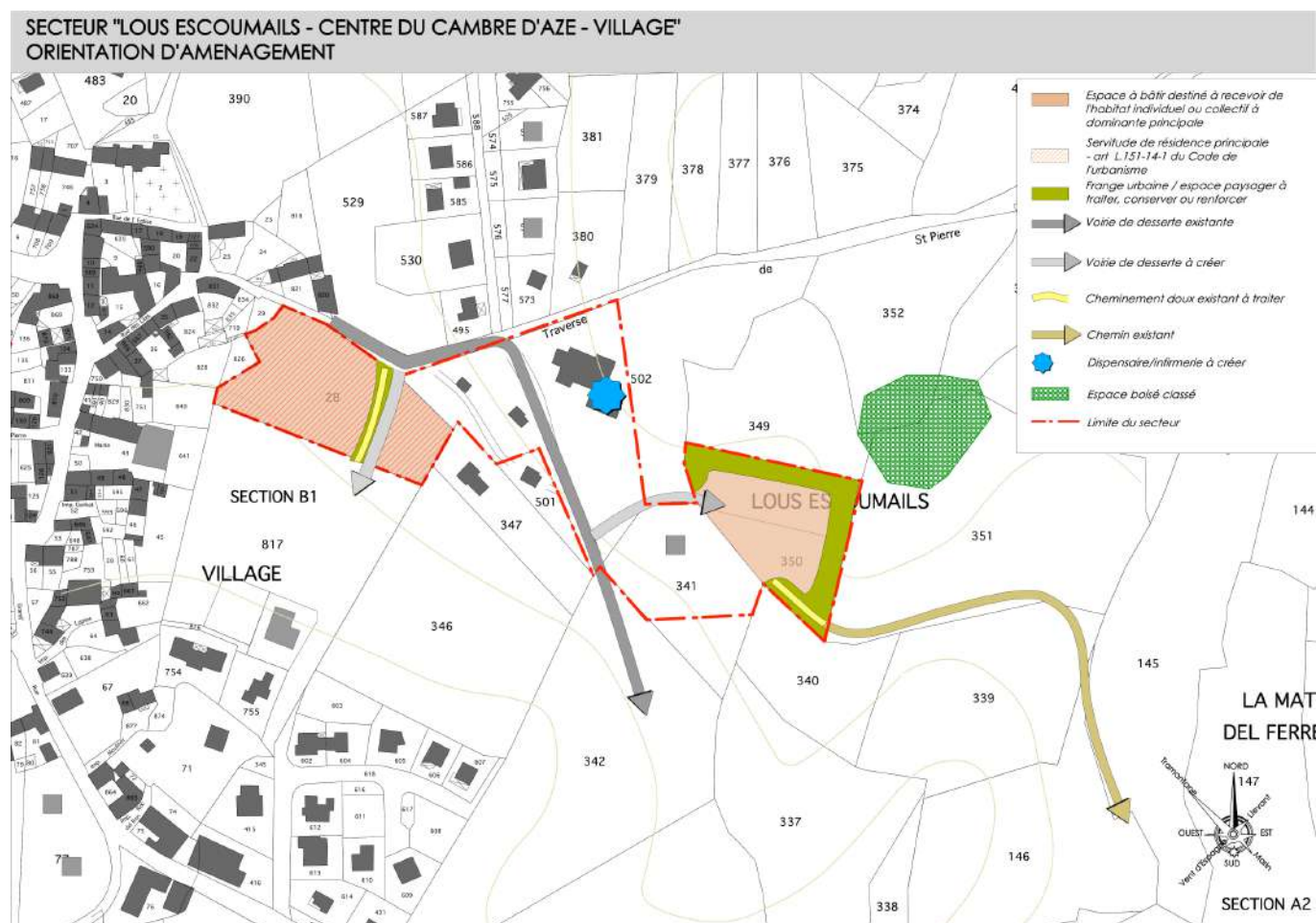
Au Sud, protection de la chaleur en été et laisse passer les rayons du soleil l'hiver.
Au Nord, protection des vents froids.

Orientation de la maison par rapport à l'ensoleillement



Etablir l'orientation optimale pour garantir le meilleur éclairage pour les pièces principales (séjour, cuisine, salle à manger, chambres), le maximum de protection de ces pièces aux intempéries, le plus grand apport thermique gratuit.

23



3.3.4. L'adaptation du règlement graphique et écrit

3.3.4.1. L'adaptation du règlement graphique

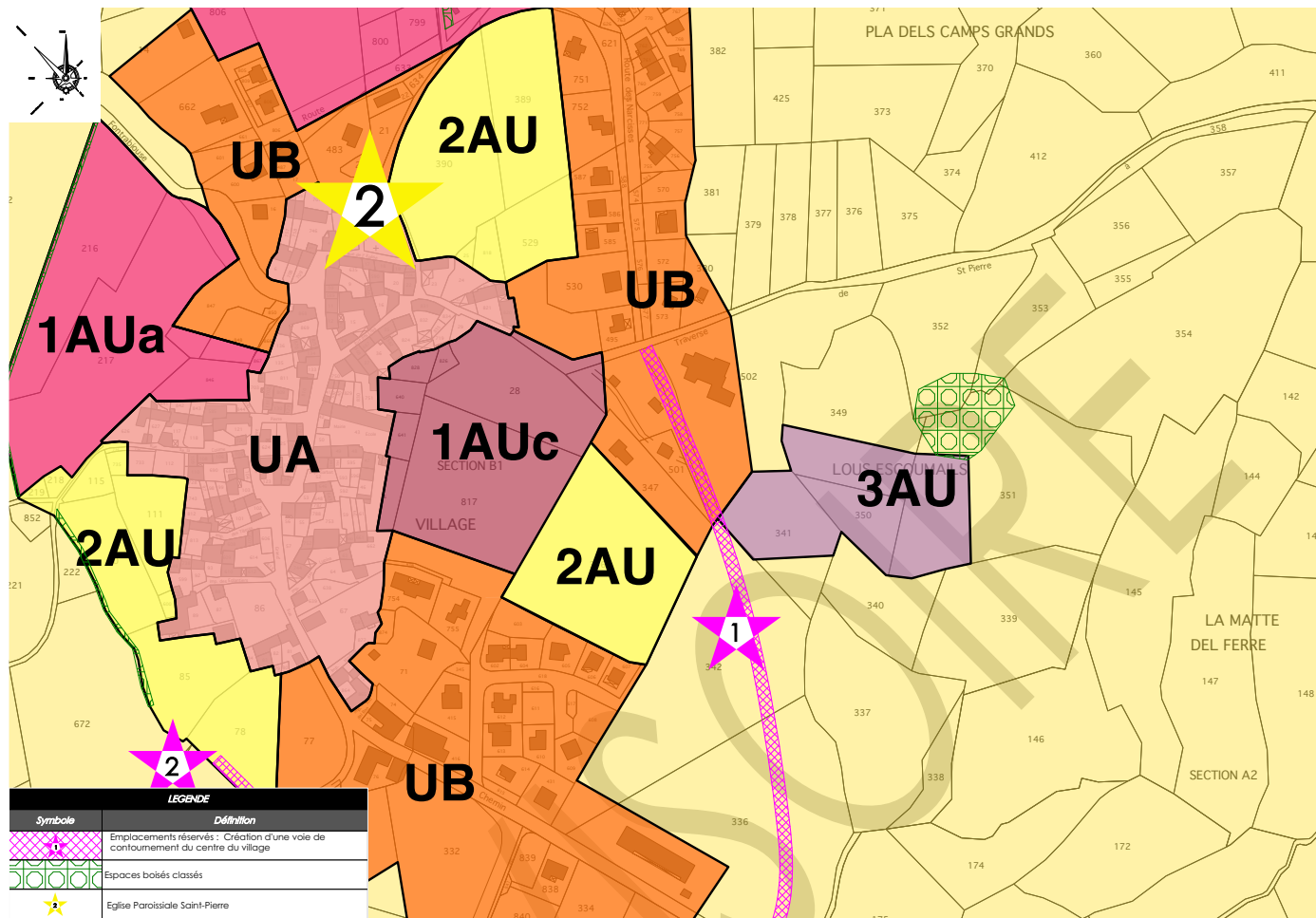
Par la présente procédure, la zone 3AU, « secteur « Lous Escoumails », destiné à recevoir à long terme une urbanisation aérée sous forme principalement d'habitat. », sera en partie classée en zone 1AU, sous-secteur 1AUd conditionné pour chaque parcelle au maintien ou à la création d'au moins 25% d'espaces verts ainsi que la possibilité de voir une mixité entre habitat et activité libérale.

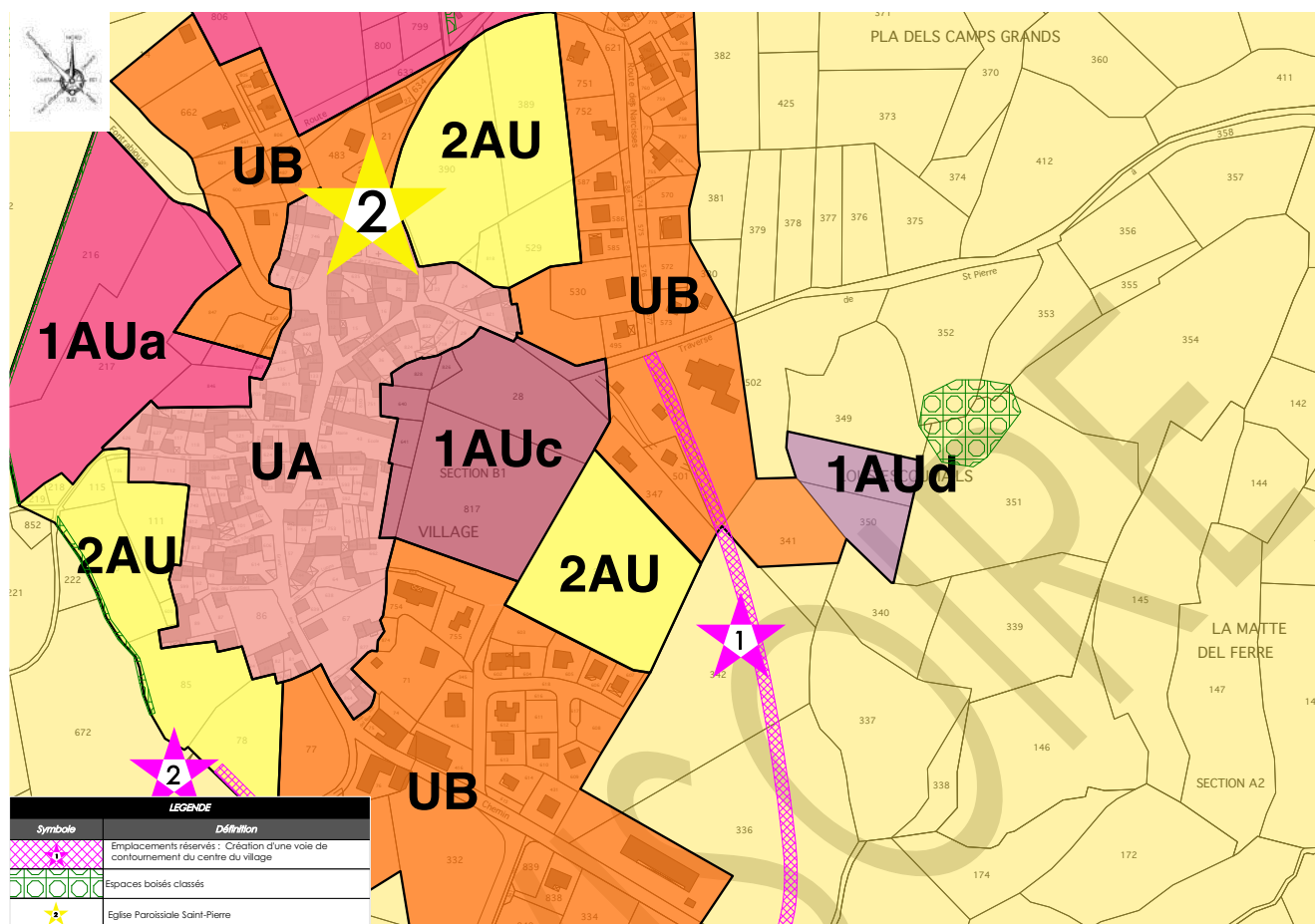
Il est à noter que le classement de cette zone 3AU en zone 1AU s'accompagne d'une modification des limites de la zone :

Après des campagnes de terrains pour évaluer les enjeux environnementaux, il s'avère que la parcelle cadastrée A 351 est concernée par des enjeux forts. Afin d'éviter les atteintes à l'environnement, la commune a décidé de réduire ce secteur pour répondre à la séquence ERC « Eviter, réduire, compenser ». La parcelle A 351 sera reclassée en zone A.

De plus, afin de prendre en compte une construction existante (antérieures au classement en 3AU) et de faire preuve de cohérence, une parcelle est classée en zone UB. Il s'agit de la parcelle cadastrée A341.

1/ Plan de zonage avant Déclaration de Projet



2/ Plan de zonage après Déclaration de Projet**3.3.4.2. L'adaptation du règlement écrit**

Le règlement de la zone 3AU est supprimé car le secteur « Lous Escoumails » était la seule zone 3AU de la commune. Un sous-secteur 1AUd va être créé.

Les modifications vont donc portées sur le règlement de la zone 1AU et plus particulièrement sur le caractère de la zone et les articles 1AU-1 et 1AU-2. Le règlement projeté de la zone 1AU est le suivant :

Complément en rouge

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen termes l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal.

Trois sous-secteurs sont classés en zone 1AU :

- 1AUa : le secteur « Entrée Ouest ».
- 1AUc : la dent creuse au « Centre du Village », destiné notamment à **de l'habitat à dominante principale**, des équipements et services, futur cœur de village.
- 1AUd : le secteur « Lous Escoumails », destiné à **de l'habitat**.

Ces sous-secteurs à urbaniser devront prendre en compte le traitement paysager des franges urbaines.

~~Les sous-secteurs 1AUa sont ouverts immédiatement à l'urbanisation et sont conditionnés par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence des aménagements.~~

~~Le sous-secteur 1AUc est conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence et la maîtrise des aménagements~~

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, excepté dans le sous-secteur 1AUd.

La ou les opérations d'aménagement d'ensemble *et/ou les autorisations d'urbanisme* devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les sous-secteurs.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur 1AUc, toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent être majoritairement affectées à la résidence principale, occupée au moins 8 mois par an sauf exceptions légales.

3.3.4.3. ARTICLE 1AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3.3.4.4. ARTICLE 1AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après 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 de logements locatifs sociaux représentent au moins 20 % du nombre de logements créés sur le secteur, *excepté dans le sous-secteur 1AUd.*

2. Dans le sous-secteur 1AUd, toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone et conditionné pour chaque parcelle au maintien ou à la création d'au moins 25% d'espaces verts.
3. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
4. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
8. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement.
10. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
11. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.
12. Dans le sous-secteur 1AUc, toute construction nouvelle est majoritairement destinée à l'habitation à usage de résidence principale, c'est-à-dire occupée au moins huit mois par an par le locataire ou l'occupant à titre principal, sauf cas de force majeure, raison professionnelle ou sanitaire.

Tableau des superficies des zones AVANT la mise en compatibilité du PLU**Estimation des surfaces et de la capacité d'accueil de la commune à titre indicatif avant et après modification du PLU****Avant modification du PLU**

Les surfaces par zone et par entité (Village et Station) dans le PLU		
Zones	Principes vocations	Surfaces en hectares
Zones urbaines U - Village		
UA	Habitat	3,5
UB	Habitat	15,5
UC	Camping	0,7
Surface des zones U - Village		19,7
Zones urbaines U - Station		
UB	Habitat	16,4
UBa	Habitat	2,7
Surface des zones U - Station		19,1
SURFACE TOTALE DES ZONES U		38,8
Zones à urbaniser AU - Village		
1AUa	Habitat	4,5
1AUc	Habitat/ Equipement	1,6
2AU	Habitat	3,6
3AU	Habitat	1
5AU	Equipement public intercommunal	1,3
6AU	Zone d'Activités Economiques	2,2
Surface des zones AU - Village		14,2
Zones à urbaniser AU - Station		
4AU	Habitat et activités commerciales et touristiques	6,5
Surface des zones AU - Station		6,5
SURFACE TOTALE DES ZONES AU		20,7
Zones agricoles A		
A	Zone Agricole	400,3
Ad	Centre de vacances	0,5
Af	Ferme pédagogique	0,8
Ag	Mini-golf	0,3
Ah	Habitat isolé	0,1
Surface des zones A		408,0
Zones naturelles N		
N	Zone Naturelle	535,32
Na	Rocher d'escalade	2,2
Ns	Station de ski	277,2
Surface des zones N		814,7
Surface totale		1282,0

Après modification du PLU

Zones	Principes vocations	Surfaces en hectares
Zones urbaines U - Village		
UA	Habitat	3,5
UB	Habitat	15,9
UC	Camping	0,7
Surface des zones U - Village		20,1
Zones urbaines U - Station		
UB	Habitat	16,4
UBa	Habitat	2,7
Surface des zones U - Station		19,1
Surface totale des zones U		39,2
Zone à urbaniser AU - Village		
1AUa	Habitat	4,5
1AUc	Habitat/ Equipement	1,6
1AUd	Habitat	0,4
2AU	Habitat	3,6
5AU	Equipement public intercommunal	1,3
6AU	Zone d'activités Economique	2,2
Surface des zones AU - Village		13,6
Zones à urbaniser AU - Station		
4AU	Habitat et activités commerciales et touristiques	6,5
Surface des zones AU - Station		6,5
Surface Totale des zones AU		20,1
Zone agricole A		
A	Zone Agricole	406,5
Ad	Centre de vacances	0,5
Af	Ferme pédagogique	0,8
Ag	Mini-golf	0,3
Ah	Habitat isolé	0,1
Surface des zones A		408,2
Zones naturelles N		
N	Zone naturelle	535,32
Na	Rocher d'escalade	2,2
Ns	Station de ski	277,7
Surface des zones N		815,2
Surface totale		1282,0

La modification du PLU influe sur la superficie des zones à urbaniser (AU), des zones urbaines (U) et de la zone Agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats identifiait 1 hectare de zones 3AU et prévoyait un développement de l'urbanisation immédiate de l'ordre de 6,1 hectares destinés à de l'habitat.

Après modification, la zone 3AU a été répartie entre la zone UB, 1AUd et la zone A. Les surfaces des zones à urbaniser d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU) sont passées de 6,1 à 6,5 hectares. **Toutefois, le zonage projeté a réduit la surface de zone à urbaniser passant de 14,2 ha à 13,6 ha.**

ANNEXE 1

PROVISoire

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE..... 2

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 4

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF..... 4

1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 4

1.1.2. L'évaluation environnementale 5

1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES 6

1.3. LA PROCEDURE 6

2. DECLARATION DE PROJET 7

2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET 7

2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET 7

2.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude 7

2.2.2. Desserte de la zone d'étude 10

2.2.3. Topographie et occupation des sols 12

2.2.4. Risques majeurs 12

2.2.5. Contexte environnemental 13

2.2.6. Réseaux 13

2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE 15

2.3.1. Une bonne accessibilité 15

2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés 15

2.3.3. Une situation hors aléa 15

2.3.4. Contexte environnementale 15

2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet 15

2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL 21

2.4.1. Présentation du projet 21

2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet 22

3. MISE EN COMPATIBILITE	27
3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE	27
3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	28
3.2.1. Compatibilité au regard du SCOT Pyrénées Catalanes	28
3.2.2. Compatibilité au regard du SRADDET de la Région Occitanie	30
3.2.3. Compatibilité au regard du PCET du Département des Pyrénées-Orientales	33
3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	34
3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable	34
3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet	36
3.3.3. Les adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique	37
3.3.4. L'adaptation du règlement graphique et écrit	42
ANNEXE 1	48
TABLE DES MATIERES.....	49