



Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité N°2

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	3
1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF.....	3
1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES	5
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
2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE.....	13
2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL.....	20
3. MISE EN COMPATIBILITE	26
3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE.....	26
3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	27
3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	33
ANNEXE 1	46
TABLE DES MATIERES	47

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 modification 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 la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Les **OAP** sur les secteurs Entrée Ouest et Sud-Ouest à modifier
- Le **plan de zonage 4.1. Territoire communal** et le **plan de zonage 4.2. Village et station** 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 2AU, à l'entrée Ouest du village, en vue de permettre la réalisation d'une zone d'habitation résidentielle principale située dans le prolongement du lotissement communal situé sur le secteur 1AUa 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

La présente procédure de déclaration de projet a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située sur la frange Ouest du village pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements. Ce projet s'inscrit en continuité du lotissement communal sur la zone 1AUa en entrée de ville Nord-Ouest.

Ces modifications nécessiteront :

- L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs Entrée Ouest et Sud-Ouest qui seront ajustées afin d'encadrer ce secteur et d'offrir une cohérence d'ensemble par une approche globale de la zone.
- Modifier une partie de la zone 2AU à l'ouest du village, en créant un nouveau sous-secteur 1AUB, ouvert à l'urbanisation,
- Le tableau des surfaces de zones sera adapté
- La modification du règlement écrit et graphique

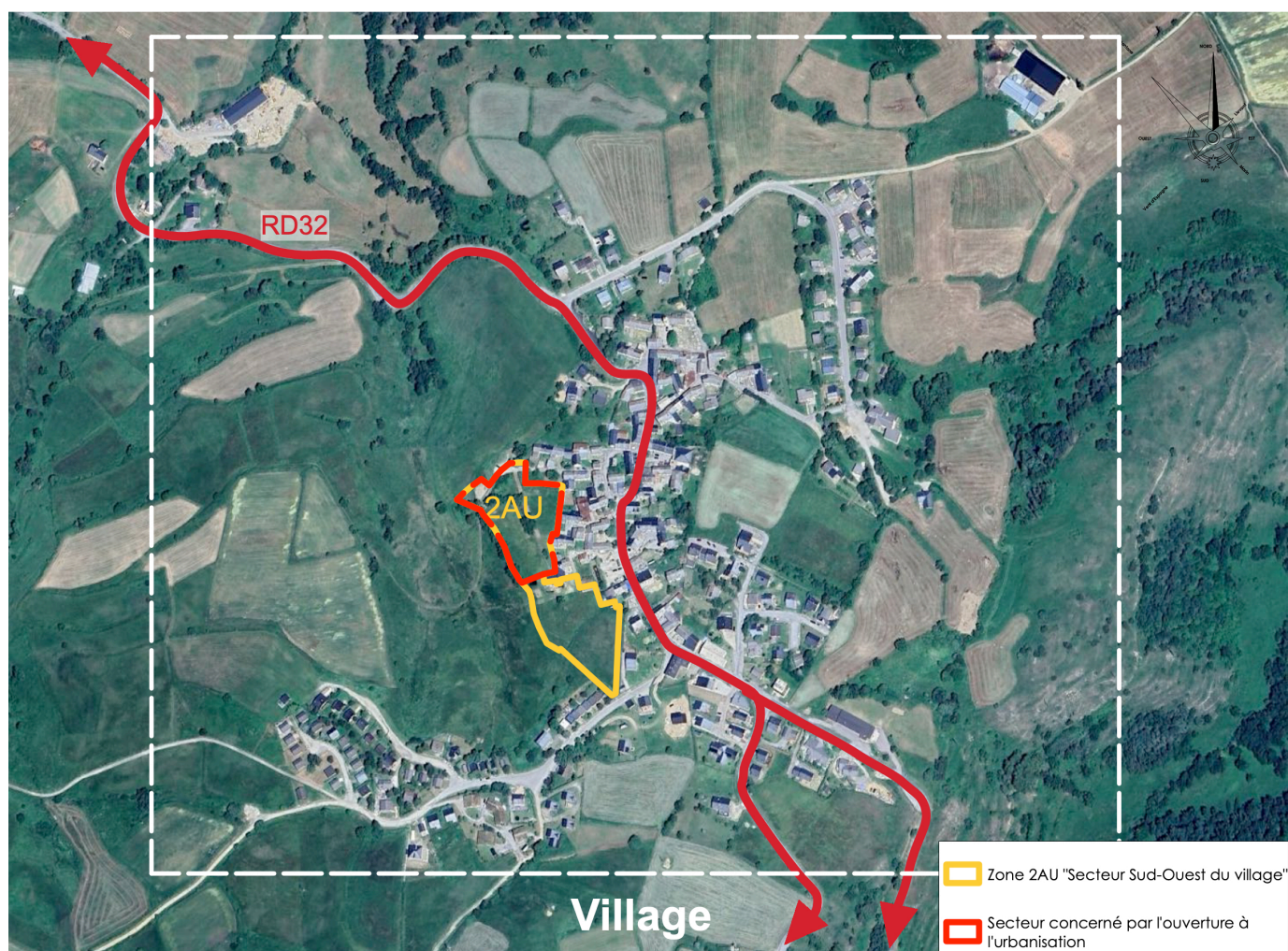
2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

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

Localisation de la zone d'étude

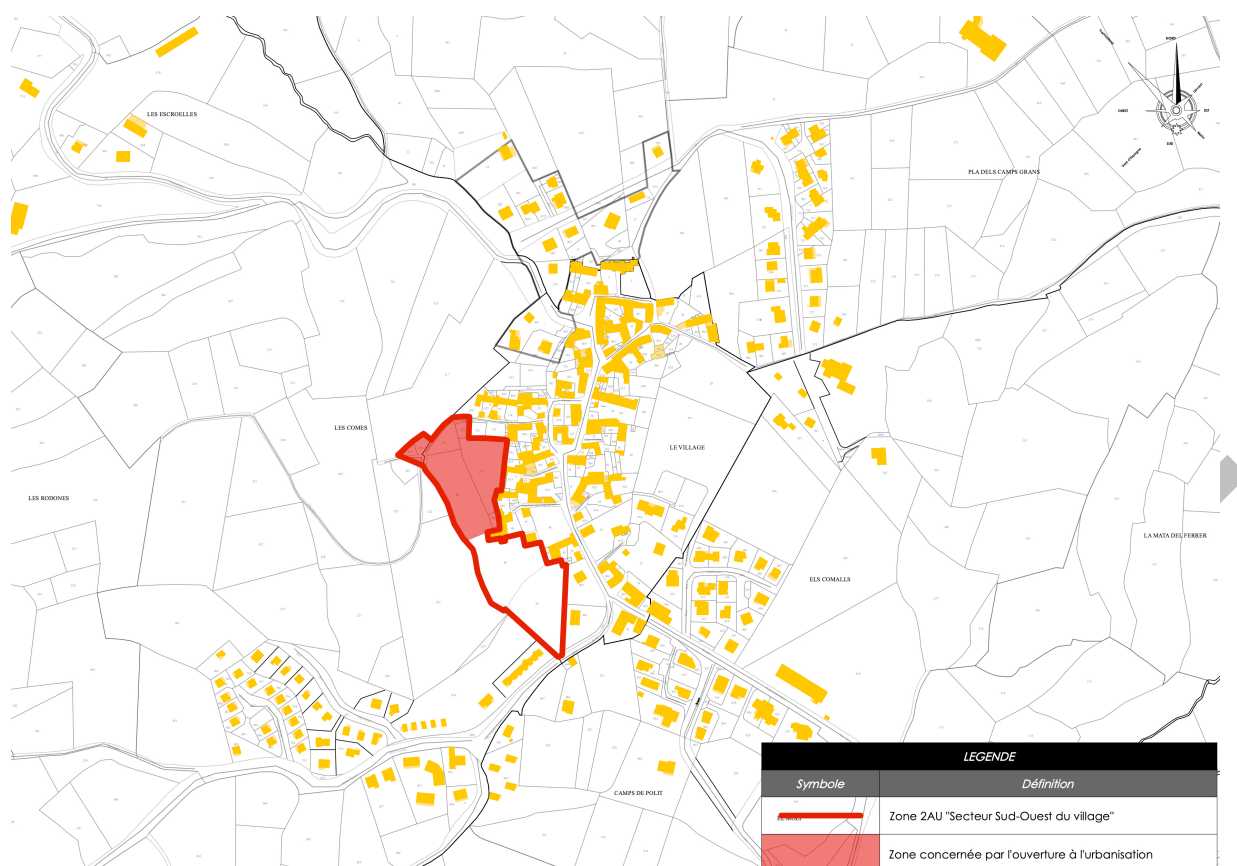


La zone 2AU « Secteur sud-ouest du village » au sud-ouest du village, d'une superficie d'environ 1,3 hectare, est actuellement bloquée à l'urbanisation et est destinée à recevoir à moyen ou long terme une urbanisation à caractère d'habitat.

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

La commune souhaite donc par ce projet développer le village tout en gardant son authenticité

Situation cadastrale de la zone d'étude



Les parcelles concernées par la zone d'étude sont les parcelles B952, B600, B946, B945, B944, B735, B734, B115, B218, B219 pour la zone à ouvrir à l'urbanisation et les parcelles B951, B949, B950 et B78 pour la partie demeurant en zone 2AU. L'emprise totale est d'environ 1,3ha dont 0,70ha à ouvrir à l'urbanisation.

2.2.2. Desserte de la zone d'étude

Desserte de la zone d'étude

L'accès principal au site se fera par la RD 32, route reliant le village à la Cabanasse au Nord et à la station au Sud, puis par la Rue de la Coume au Nord du site et la Rue de la Jacette au Sud.

Une réflexion est depuis longtemps menée sur l'organisation des déplacements à l'échelle du territoire afin de faciliter l'accès à la Station et de créer une véritable continuité des voies entre le centre-ancien, les zones déjà urbanisées généralement sous forme de lotissements et les zones ouvertes à l'urbanisation. En effet, beaucoup de voies se terminent aujourd'hui en impasses et peuvent permettre que soit réalisée une véritable continuité des circulations entre les différents quartiers. Il s'agit donc de fluidifier et sécuriser les circulations.

Il est donc opportun d'améliorer le réseau routier et développer les moyens alternatifs de déplacement.



Vue 1 sur Grand Rue et la Rue St Pierre



Vue 2 sur l'imp. Des Églantiers



Vue 2

Vue 3 sur la Rue de la Jassette



2.2.3. Topographie et occupation des sols

2.2.3.1. Topographie (Cf. Dossier Évaluation Environnementale – XXXX)

2.2.3.2. Occupation des sols (Cf. Dossier Évaluation Environnementale – XXXX)

2.2.4. Risques majeurs

2.2.4.1. Risques naturels et technologiques

- 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/SDES), 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'eau potable est intercommunale puisqu'elle s'effectue via le SIAEPA du Cambre d'Aze qui est le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable et assainissement du Cambre d'Aze. Ce dernier comprend les communes de Saint-Pierre Dels Forcats, La Cabanasse, 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 Clot de Rhodes et la source des Canons.

Au total, l'ensemble de la production des sources du « Clot de Rhodes » et des « Canons » sera autorisé à 2231 m³/j et 93 m³/h. De plus, la commune dispose au total de 450 m³ de réserve d'eau potable et peut desservir l'intégralité des habitations de la commune. Du point de vue de l'alimentation en eau potable, la situation de la commune est ainsi conforme aux attentes réglementaires et présente des réserves en termes de stockage et de production compte tenu de la population desservie. La capacité de réserve actuelle de Saint-Pierre Dels Forcats satisfait aux différentes prescriptions retenues pour l'alimentation en eau potable des collectivités avec une capacité résiduelle de 110 m³. Par ailleurs, la configuration actuelle de la réserve, du réseau et des poteaux de défense contre l'incendie satisfait aux prescriptions en vigueur.

2.2.6.2. L'assainissement

La gestion de l'assainissement est également intercommunale avec Mont-Louis et La Cabanasse. Le traitement des eaux usées est effectué par la station d'épuration située à la Cabanasse au lieudit « Mas Aldebert », créée en 2004, type SBA. Sa capacité a été étudiée pour 6000 équivalents – habitants pour un débit de référence de 1250m³/j. La capacité résiduelle est de 1350 E.H au regard des derniers bilans.

Le principe de traitement est celui d'une « boue activée » moyenne charge avec prétraitement physiques et traitement poussé de la pollution azotée. Les boues issues du traitement sont déshydratées naturellement et valorisées au centre de co-compostage de Thuir.

En conséquence, cette station d'épuration présente un fonctionnement conforme aux exigences réglementaires.

3 secteurs sur la commune de Saint-Pierre Dels Forcats sont équipés d'assainissements non-collectifs :

- « La Jaceta Sud » au Sud-Ouest comportant un centre de vacances représentant 60 E.H ;
- Le secteur « Els Reclots » au Sud-Ouest (2 habitations) ;
- Le secteur « Le Moli » à l'Est du territoire communal.

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, 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 se fera donc par la RD 32, route reliant le village à la Cabanasse au Nord et à la station au Sud, puis par la Rue de la Coume au Nord du site.

2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés

Les réseaux possèdent les capacités suffisantes pour accueillir le nouveau lotissement communal dans la zone à ouvrir du PLU, ce lotissement viendra en complément du lotissement communal sur la zone 1AUa.

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

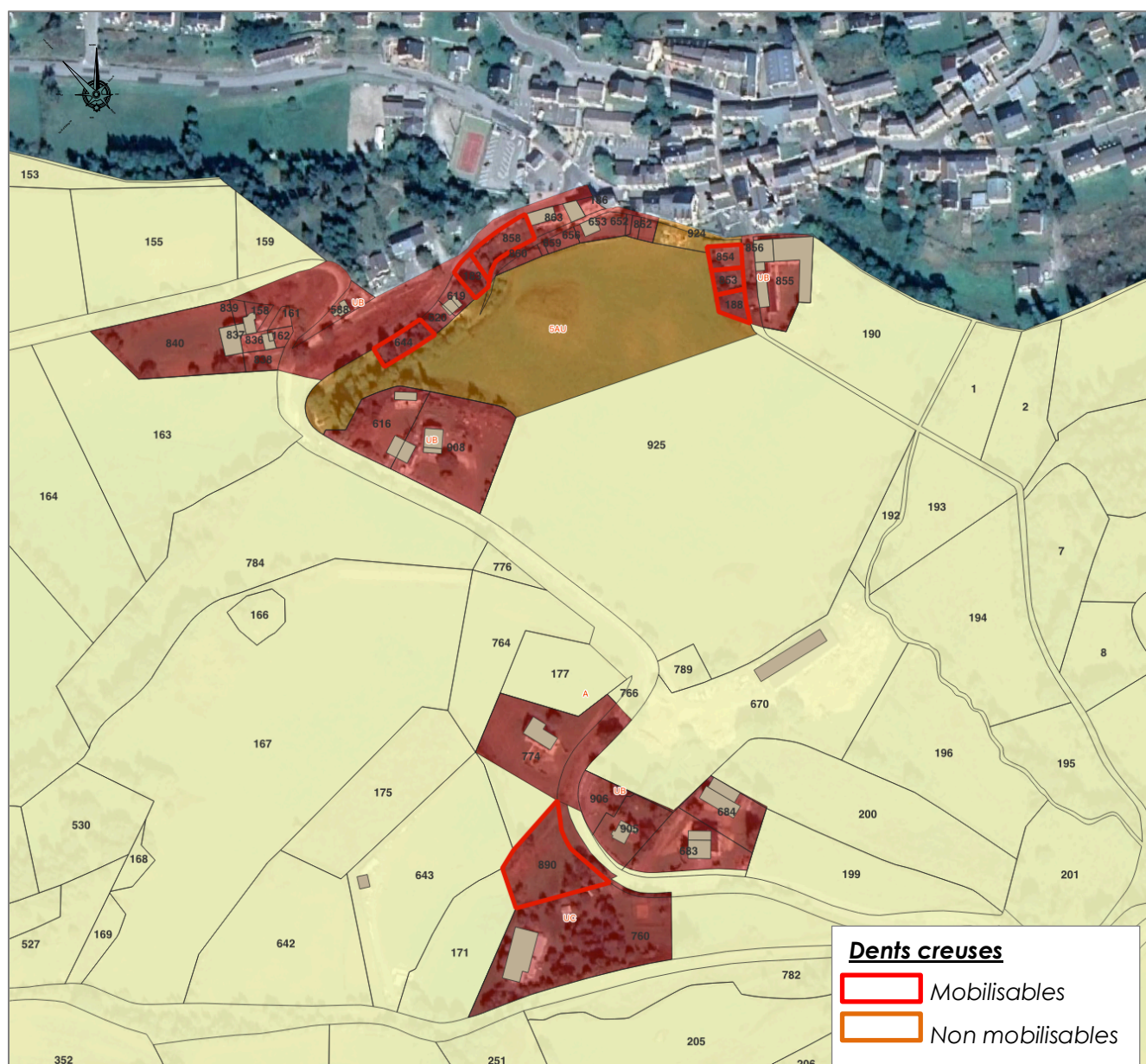
2.3.5.1. Analyse sur l'enveloppe urbaine du village et sur les potentiels de dents creuses

La modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située au Sud-Ouest 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 :

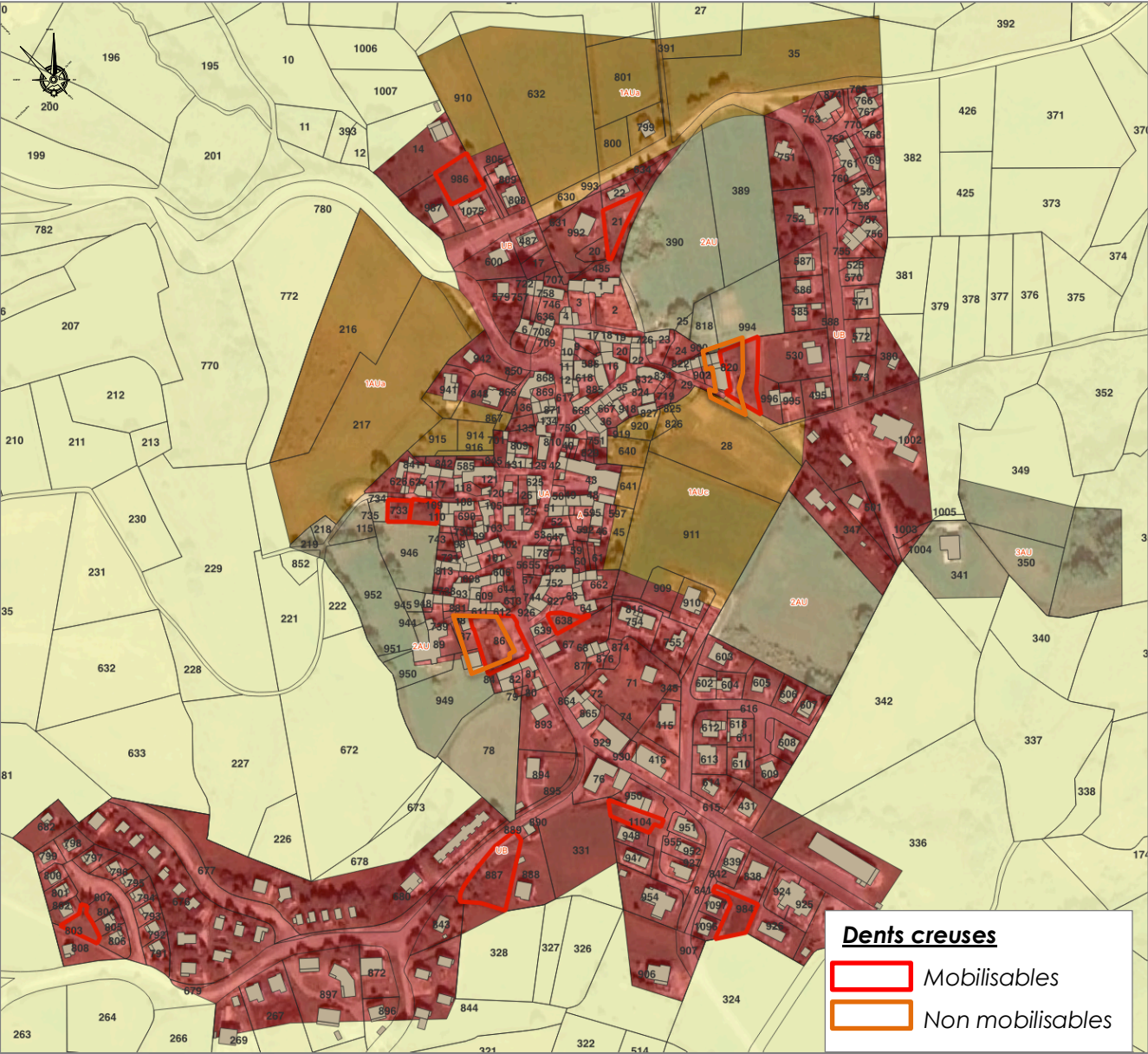
Dents creuses à la Cabanasse



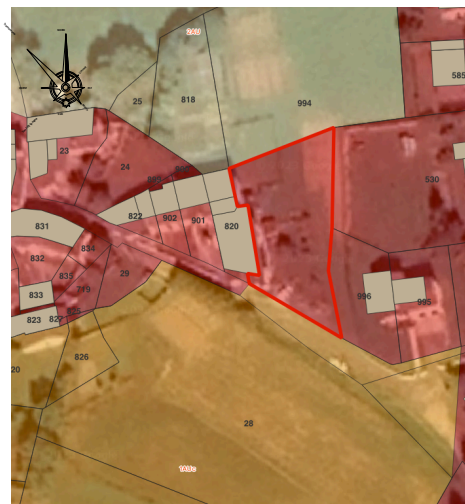
Sur le secteur de la Cabanasse, 7 dents creuses ont été identifiées.

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

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



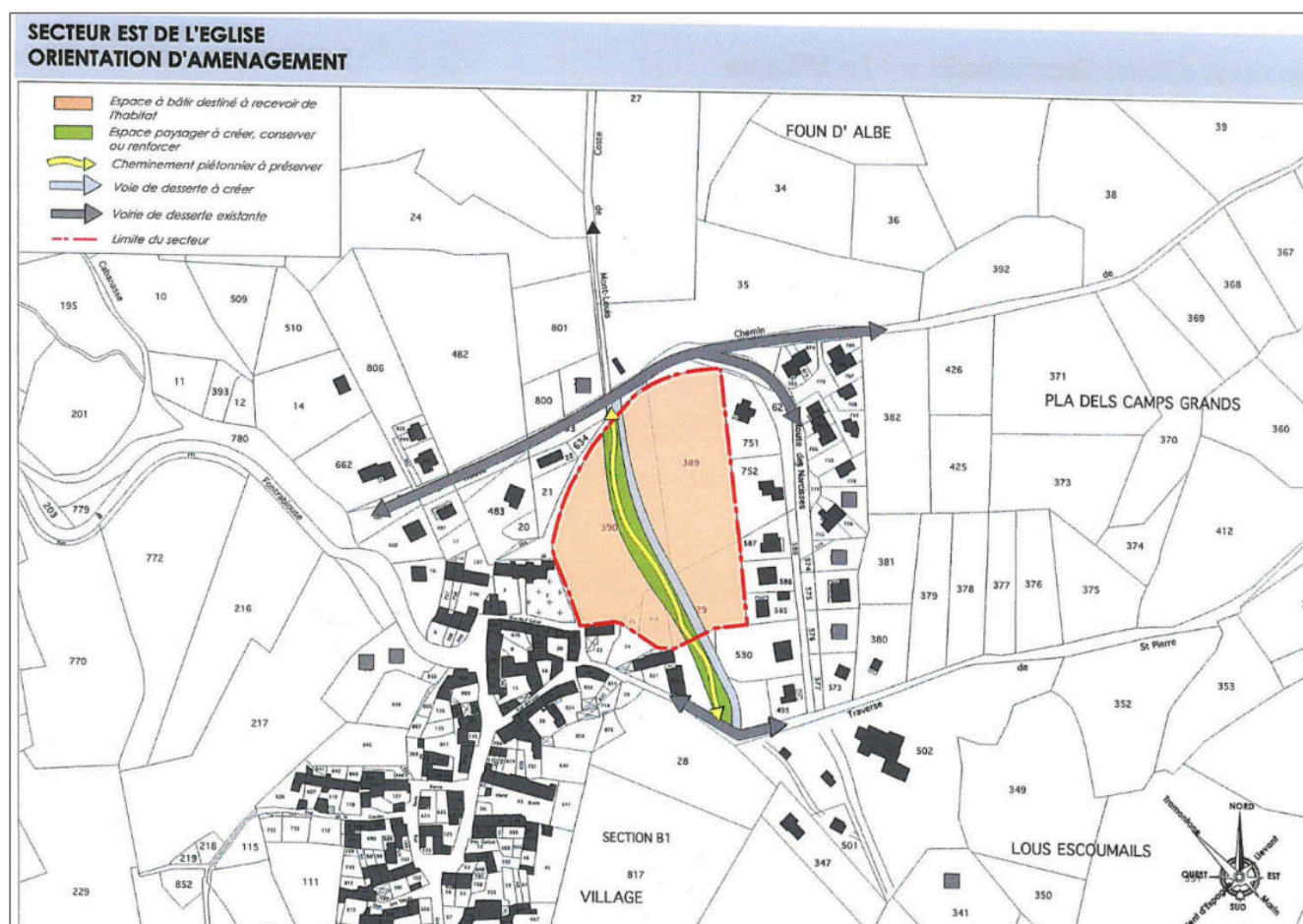
Zoom sur deux parcelles du village : B86 et A 994



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 B 86 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 pour projet de requalifier 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 A 994 est une parcelle non urbanisée, sur laquelle une orientation d'aménagement programmée sur le secteur « Est de l'Eglise » a été réalisée et prévoit la création d'une voie de desserte.



Les parcelle 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.

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.

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).

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est nécessaire pour poursuivre le développement de la commune en cohérence avec le projet de lotissement communal en cours d'étude sur la zone 1AUa au Nord de la zone 2AU.

Au regard de cette analyse des capacités de densification, il s'avère que la zone 2AU est la seule zone disponible pouvant répondre, à court terme, au besoin de développement de la commune pour créer majoritairement du logement permanent.

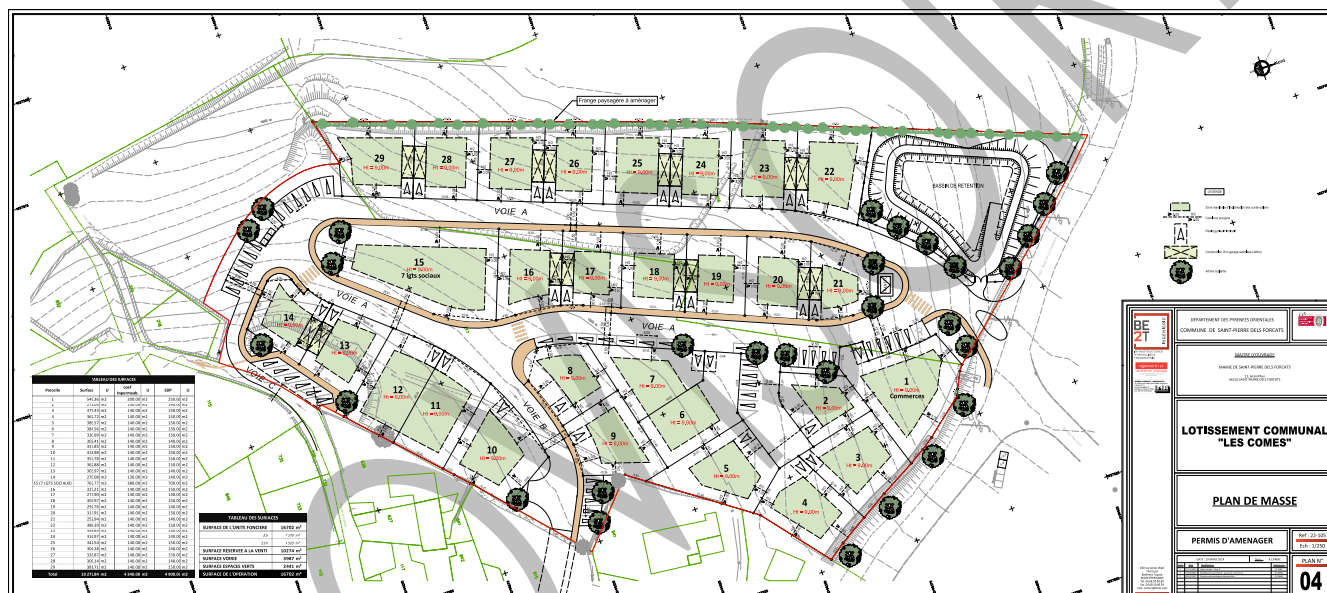
2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

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.

Aujourd'hui, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située sur la frange Ouest du village, et ainsi permettre la réalisation, à court/moyen terme, d'une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensembles afin de satisfaire les objectifs de production de logements et de permettre la réalisation d'équipements publics. Ce projet s'inscrit dans le prolongement du projet de lotissement communal sur la zone 1AUa en entrée de ville Nord-Ouest.

Projet de lotissement communal en zone 1AUa



La commune entend que ce futur quartier soit perçu comme un projet global intégré au reste du territoire communal : un seul ensemble construit, mixte et fonctionnel, plutôt que deux zones dissociées. La planification via OAP et la modification du PLU permettent cette vision unifiée.

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 et en terminant la forme urbaine du village sur sa frange Ouest.

La condition d'aménagement de ce secteur sera étroitement liée à la réalisation de plantations sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation.

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.

Il est à noter que le classement de cette zone 2AU en zone 1AUb s'accompagne d'une modification des limites de la zone : En effet, seule la partie au Nord de la zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation, sa moitié sud restant en zone 2AU « bloquée ».

La commune souhaite donc voir la réalisation d'une ou plusieurs opérations de lotissement et/ou permis groupé (ou valant division) à proximité du cœur du village.

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 majoritairement principale destinée aux actifs se heurtant à la difficulté de se loger sur le plateau cerdan, dans le cadre d'un lotissement communal.

La commune souhaite développer un projet global où l'ouverture partielle de la zone 2AU vient s'inscrire en complément du lotissement communal prévu en zone 1AUa.

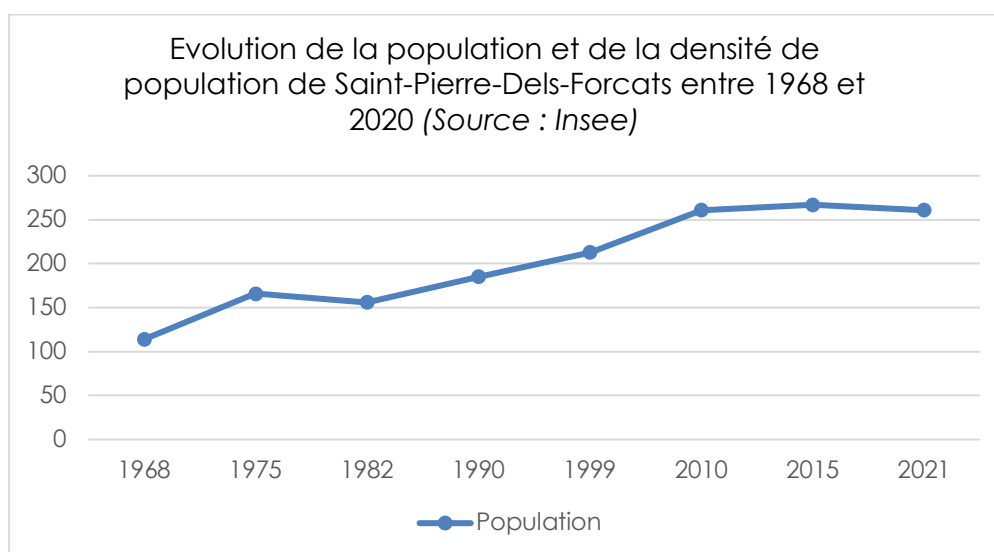
In fine, au regard de l'analyse des capacités de densification, il s'avère que la zone 2AU « Secteur Sud-Ouest du Village » est la seule zone disponible pouvant répondre, à court terme, au besoin de développement de la commune pour créer du logement.

Par conséquent, l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone est nécessaire pour poursuivre le développement de la commune.

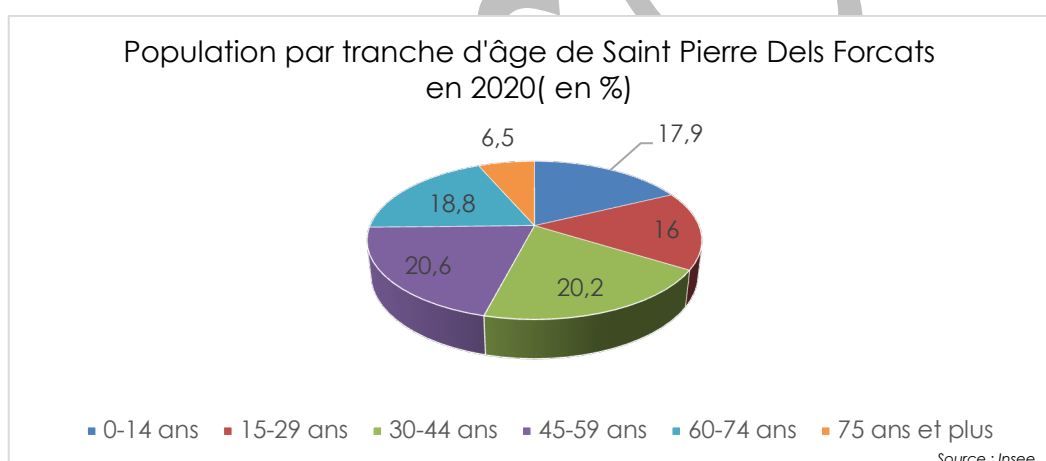
Ce développement se fera en cohérence avec le projet de lotissement communal sur la zone 1AUa à l'ouest du village.

Répondre aux besoins en logements

La commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats a connu une croissance constante de sa population depuis ces dernières années comme le montre le graphique ci-après.



Cette croissance est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux résidents et à un accroissement naturel. En 2021, la commune de Saint Pierre dels Forcats compte 261 habitants.



La commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats possède une population relativement jeune. En 2021, plus de 54 % de la population Pereforcatins est âgée de moins de 44 ans et seulement 25,3 % des habitants sont âgés de plus de 60 ans.

La représentation d'environ 18% de la classe des 0-14 ans laisse penser que la population de Saint-Pierre-dels-Forcats est largement composée de couples actifs avec enfants.

Cette population est attirée par un cadre de vie exceptionnel et calme à proximité des services et de la nature... La principale difficulté de Saint-Pierre-Dels-Forcats est donc aujourd'hui de loger cette jeune population active et d'attirer une nouvelle population sédentaire.

Le projet se localise au sein du village de Saint-Pierre-Dels-Forcats dans le but d'attirer mais aussi de pérenniser cette nouvelle population. L'objectif est de développer une offre de logement tout en conservant l'identité montagnarde du village.

Répondre à l'explosion des logements saisonniers et résidences secondaires : une mixité résidentielle renforcée.

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.

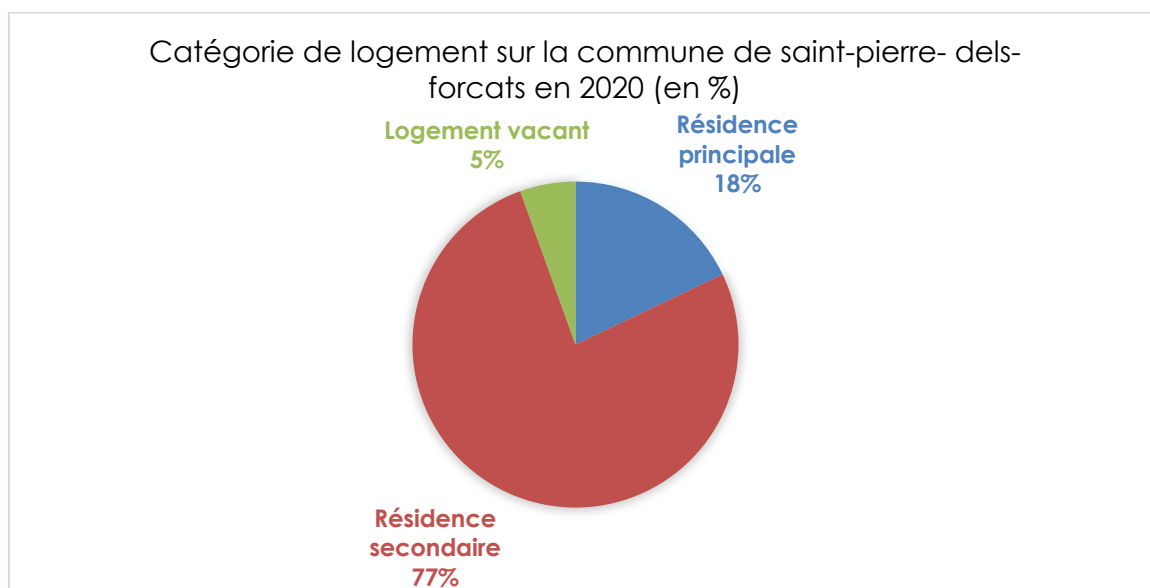
Pour corriger ce déséquilibre, le projet prévoit en complément du lotissement communal ouvert à la production de logements permanents l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU pour réaliser un lotissement assorti d'une servitude de résidence principale à hauteur de 50 %, conformément à 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 1AUb, 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 volonté de la commune est de privilégier majoritairement la résidence principale et 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 qui sera créé en zone 1AUD 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.

Diversifier l'offre de logement

Le parc de logement de Saint-Pierre-Dels-Forcats est donc dominé par les résidences secondaires et par un type de logements spacieux avec de nombreuses pièces. La commune abrite en majorité des maisons ou des appartements composés de nombreuses pièces.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2020 (Source : INSEE 2020)

	2020	%
Ensemble	117	100
1 pièce	2	1,7
2 pièces	6	5,1
3 pièces	17	14,5
4 pièces	36	30,8
5 pièces ou plus	56	47,9

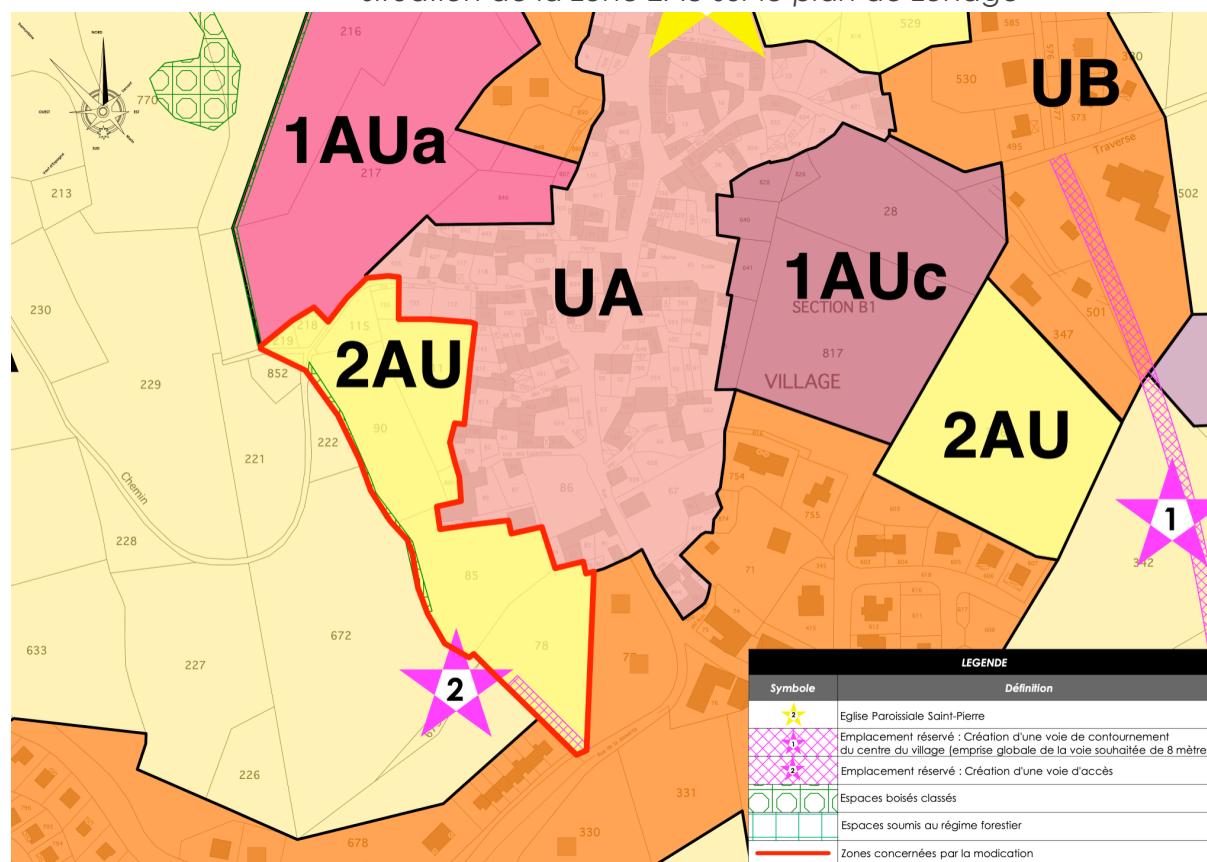
Aujourd'hui, le parc immobilier de Saint-Pierre-Dels-Forcats est relativement uniforme. Le développement du parc de logement de la commune passe donc par l'augmentation de logements principaux mais aussi par la diversification de types de logements. Presque 80% des résidences principales sont des logements de plus de 4 pièces.

Pour attirer une population résidente à l'année, la commune souhaite introduire au sein du village un parc de résidences principales composé de logements diversifiés (forme, typologie, taille) permettant de répondre à la demande de différentes catégories de population.

Ce développement nécessaire devra être réalisé en s'attachant également à préserver l'identité du village. La diversification de l'offre de logements dans le cadre d'un projet apporte une valeur d'intérêt général forte : elle permet de répondre à une pluralité de besoins résidentiels, de promouvoir la mixité sociale, d'encourager un développement urbain durable et d'enrichir le tissu économique et social de Saint-Pierre-dels-Forcats. Ainsi c'est dans cette volonté là que la commune souhaite ouvrir une partie de la zone 2AU.

Choix d'implantation stratégique de ce développement

Situation de la zone 2AU sur le plan de zonage



Le projet de développement de la commune débute avec une urbanisation de la zone 1AUa, déjà ouverte immédiatement à l'urbanisation, située à l'Ouest du village. Ce secteur 1AUa va voir se réaliser un lotissement communal.

L'extension de ce lotissement à travers la zone 1AUB vise à répondre à un besoin urgent de logements permanents et à renforcer l'attractivité du village. L'ouverture de cette zone s'inscrit dans une stratégie d'aménagement cohérente, visant à assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire.

Le choix de l'ouverture partielle de la zone 2AU repose sur plusieurs critères objectifs. Sa proximité immédiate du centre-village, où se concentrent commerces et services, facilite l'accès des futurs habitants aux équipements essentiels.

Cette localisation permet également d'éviter l'étalement urbain, en favorisant une densification raisonnée et une meilleure gestion des espaces, en s'inscrivant comme une fin d'urbanisation en frange Ouest de cette zone. De plus, le secteur est en dehors des zones à risque, garantissant ainsi la sécurité des futurs occupants. Les infrastructures nécessaires, telles que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, sont déjà présentes et dimensionnées pour accueillir de nouveaux habitants, assurant une urbanisation rapide et efficace.

La commune souhaite donc phaser l'aménagement de cette zone ce qui permettra de réguler le rythme de développement, en fonction des besoins et des capacités d'accueil de la commune. C'est pourquoi seule la partie Nord de la zone 2AU, dans le prolongement du futur lotissement communal, est concernée par la présente ouverture à l'urbanisation. Cette approche graduelle assure une intégration progressive des nouveaux habitants, tout en permettant une adaptation continue des infrastructures et des services.

Ainsi, ce projet répond à un intérêt général manifeste, en contribuant à la résorption de la demande en logements, à la revitalisation du tissu urbain existant et à la préservation de l'environnement. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable et de

cohésion sociale, en offrant des logements accessibles dans un cadre de vie agréable et sécurisé.

Conformément aux articles L. 300-6 et R. 153-15 à 17 du Code de l'urbanisme, la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU est adaptée lorsqu'un projet poursuit un intérêt général démontré sur les plans social, économique et urbanistique, ce que la jurisprudence confirme.

La diversification de l'offre de logements à Saint-Pierre-dels-Forcats représente un intérêt général clairement établi :

- Elle permet de répondre à la demande d'une population jeune et active en introduisant des typologies variées : logements intermédiaires, petites surfaces, habitat intergénérationnel ou coopératif, favorisant ainsi la mixité sociale et générationnelle.
- Elle contrebalance un parc existant dominé par les résidences secondaires (> 20 %), en imposant une servitude de résidence principale à 50 % sur les nouvelles constructions, conformément à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 qui permet de préserver l'habitat permanent dans les communes sous tension touristique.
- Elle repose sur une densification raisonnée du foncier disponible, en optimisant les zones 2AU et 1AUa dans un projet global, limitant l'étalement urbain tout en respectant l'identité pyrénéenne du village.
- Elle contribue à la stabilité des services publics et de l'économie locale en attirant des ménages résidents au long cours, ce qui favorise la fréquentation scolaire, commerciale et associative

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).

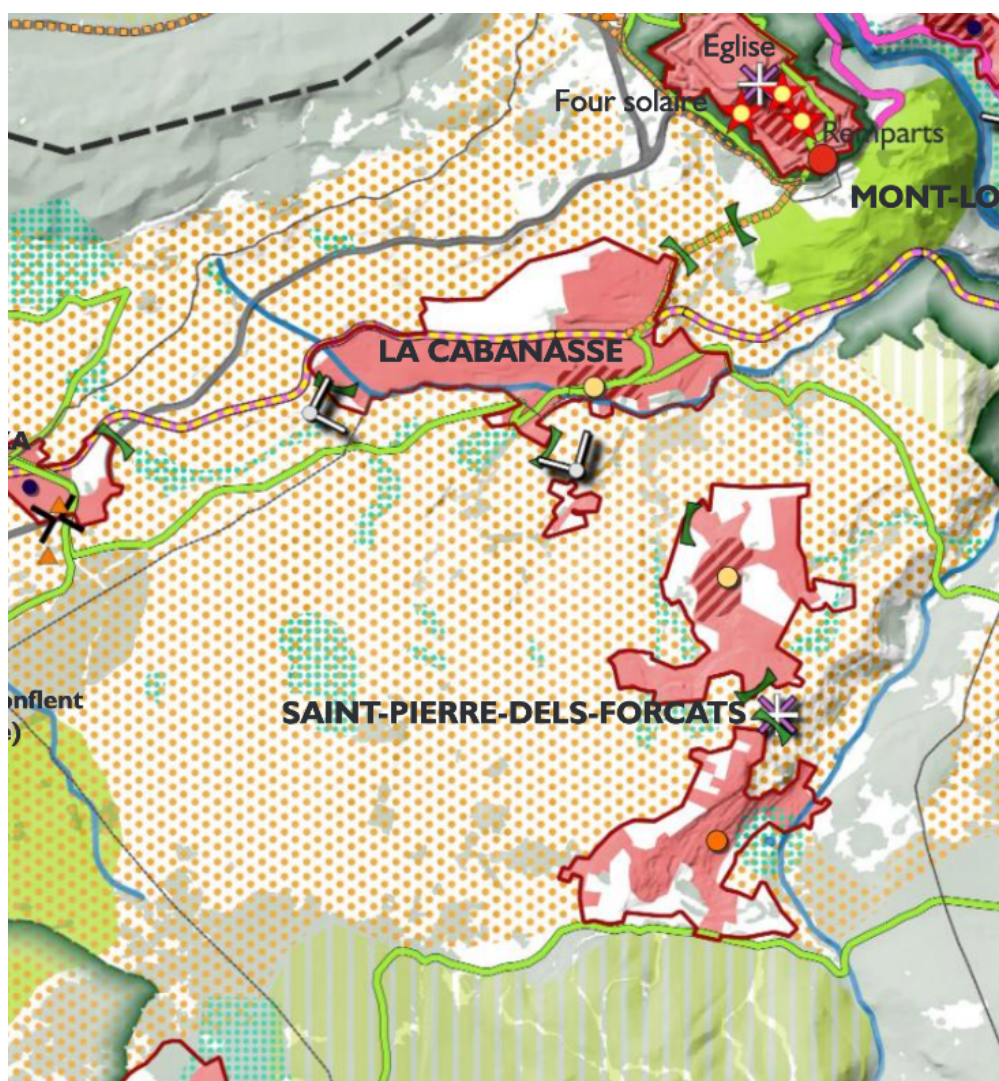
Les différents orientations et objectifs qui peuvent concerner le projet sont :

- 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 Document d'Orientations 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

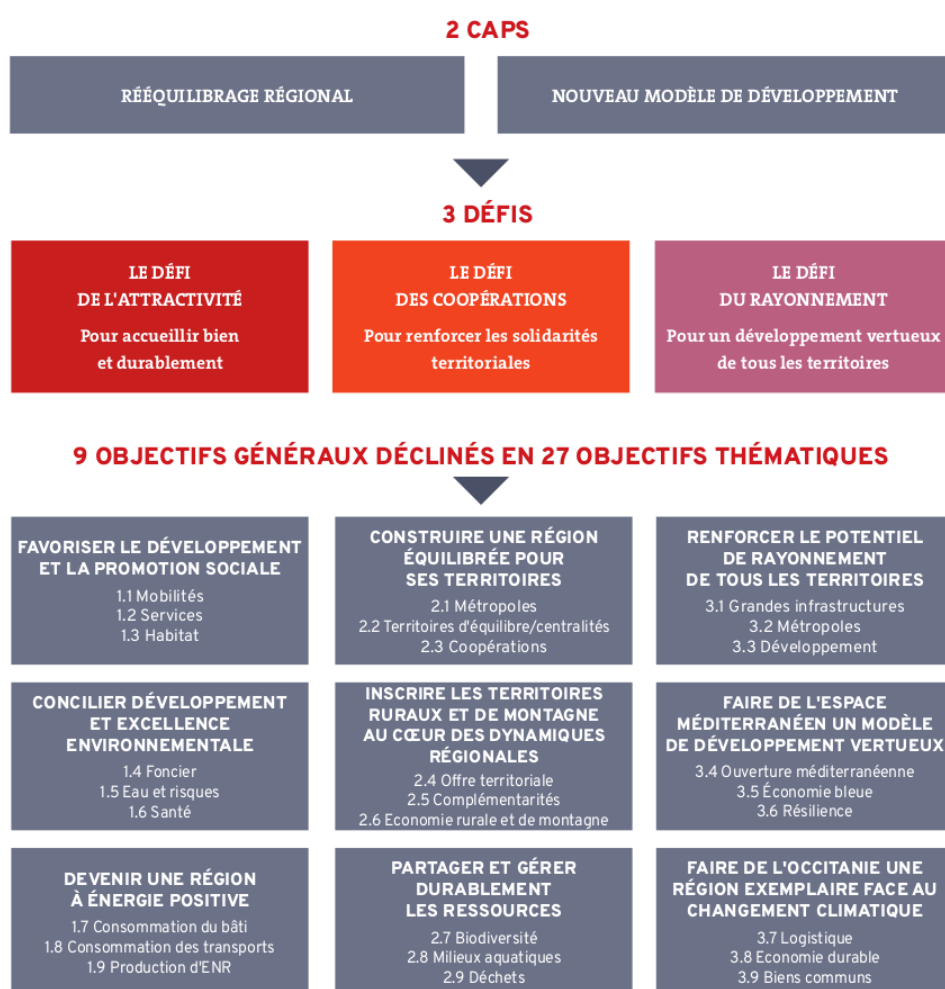
3.2.2. Compatibilité au regard du SRADDET de la Région Occitanie

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 RD32, tous les cheminements sont prévus, le périmètre étant en continuité du lotissement communal et à proximité du cœur du village.

- **Des services disponibles** : La zone d'étude est située à proximité du centre du village, tous les commerces et services présents à Saint Pierre sont proche. De plus le lotissement communal prévu en zone 1AUa prévoit la réalisation de commerce et le projet devrait bénéficier d'une partie dédiée à des services.

- **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 assorti d'une servitude de résidence principale à 50 %, conformément à l'article L 151-14-1 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 d'environ 0,7ha ouverte à l'urbanisation. La zone est compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, à savoir l'encouragement à la réhabilitation des friches, des continuités urbaines et des espaces délaissés.

- **Atteindre la non-perte nette de biodiversité** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

- **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 d'une partie de la zone 2AU du PLU de Saint Pierre dels Forcats représente une superficie de 0,7 ha environ. 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** :

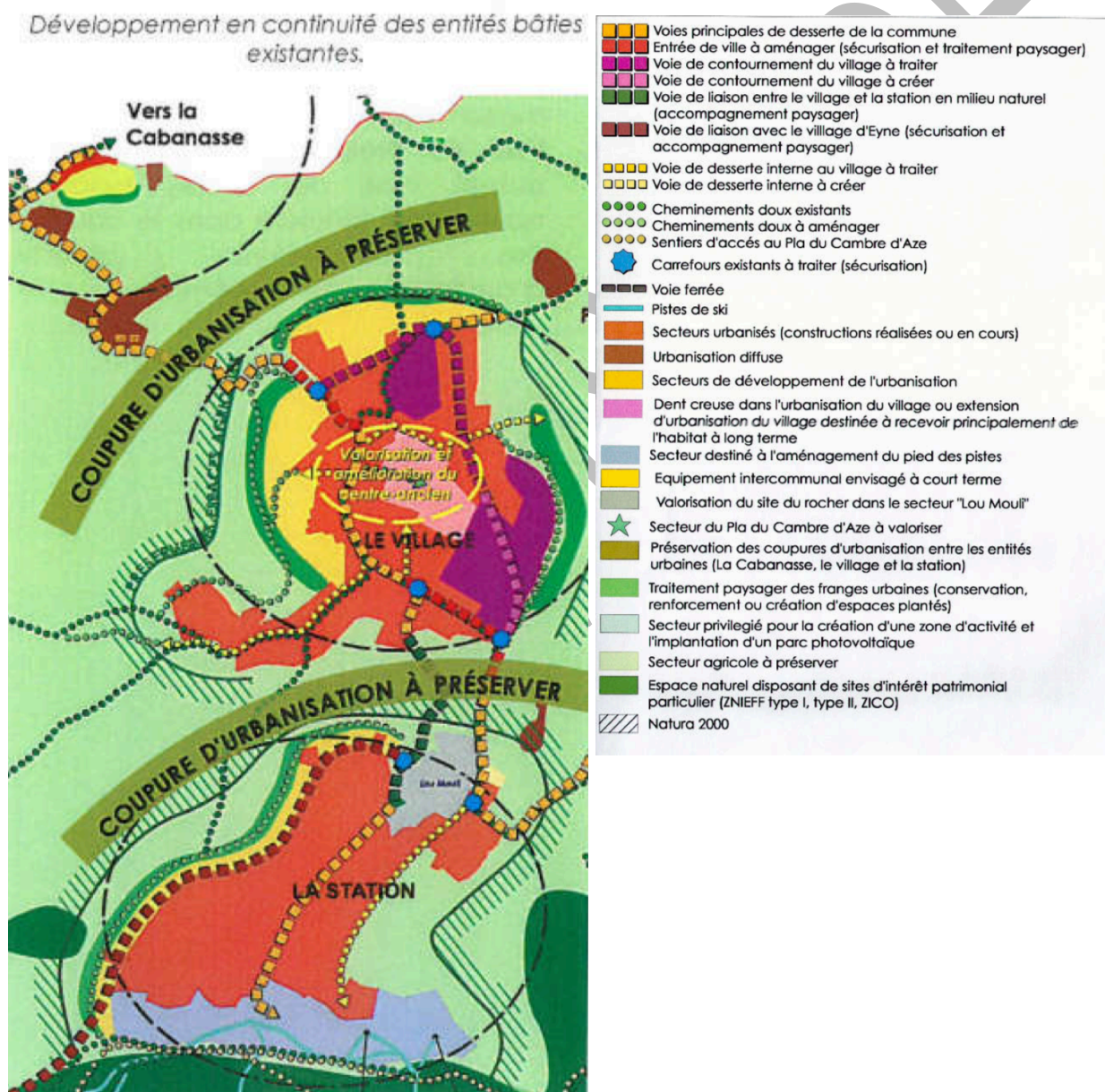
- **Enjeu 1 : Favoriser la préservation des ressources naturelles du département** :
 - o **1.1 Préserver la ressource en eau et anticiper les conflits d'usage** : la ressource en eau a la capacité de répondre aux besoins du projet sans conflit d'usage ;
 - o **1.2 Préserver la biodiversité et les milieux pour maintenir les services écosystémiques rendus** : le projet ne représente qu'une superficie réduite de 0,7 ha ;
 - 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 la zone ouverte à l'urbanisation est aussi prévue pour l'implantation de services ;
- **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 de développement de l'urbanisation, secteurs jaunes 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) :

- ❖ **Limitier et maitriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal** en tenant notamment compte des risques répertoriés et autres contraintes physiques et règlementaires, 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 2AU est destinée à recevoir une urbanisation aérée sous forme principalement d'habitat. L'urbanisation est conditionnée par un traitement paysager de qualité.

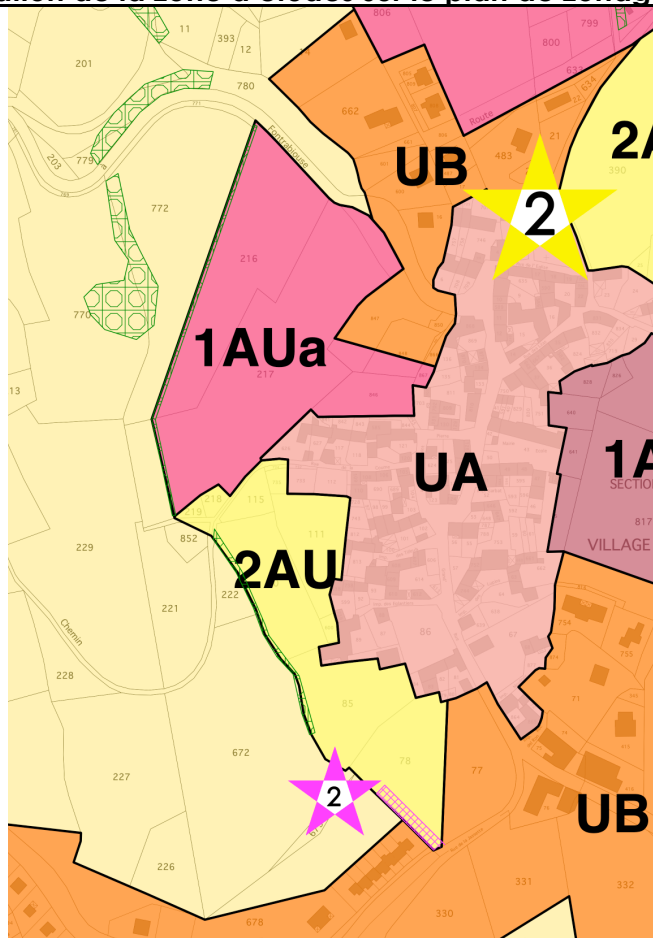
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

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



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

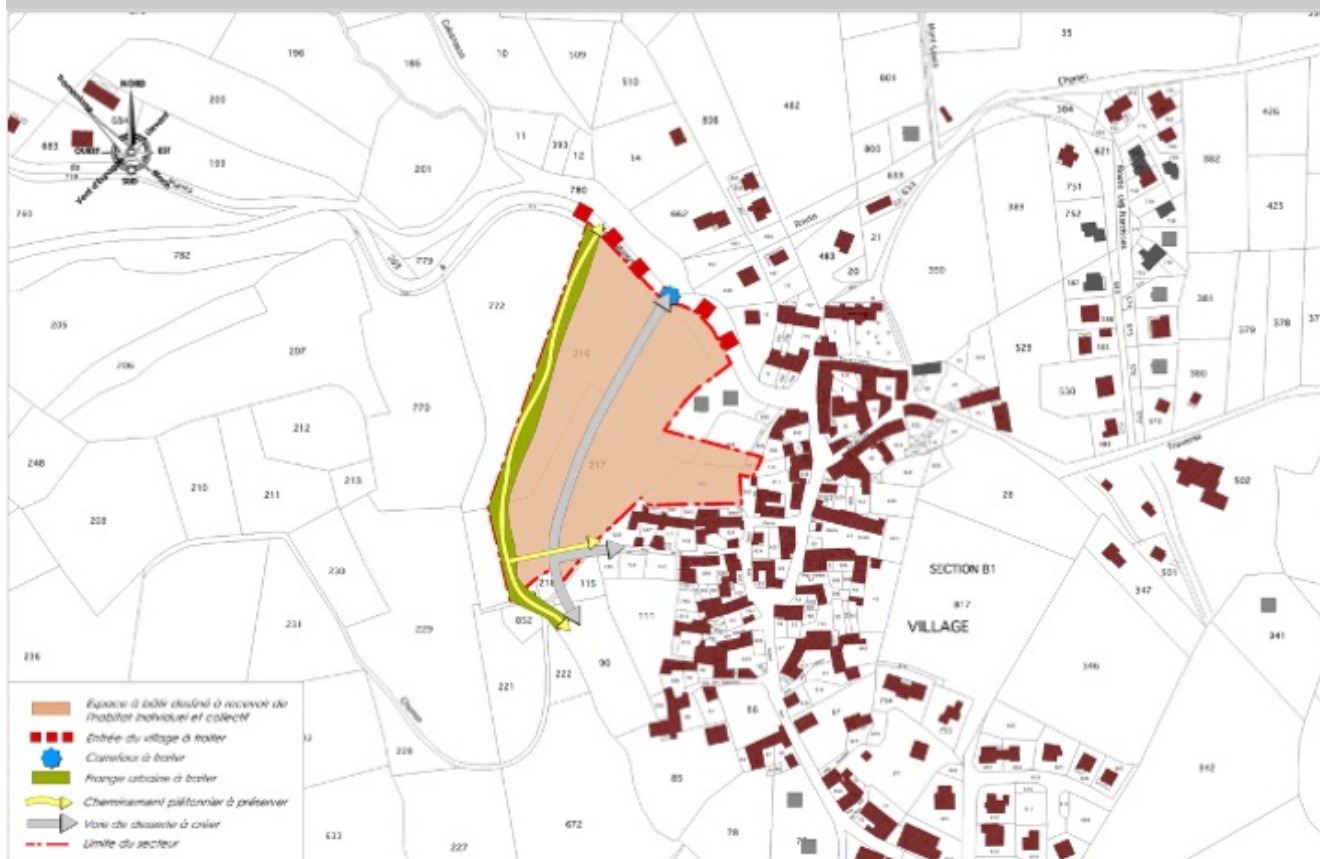
Pour permettre la réalisation de ce projet, les évolutions à apporter au PLU de la commune de Saint Pierre dels Forcats vont porter sur :

- **Les OAP** : Les modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques ;
- **Le règlement graphique et écrit** : L'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur 2AU pour le reclassement du secteur en zone 1AUB permettant la réalisation d'une zone d'habitation à caractère principal ;
- **L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU.**

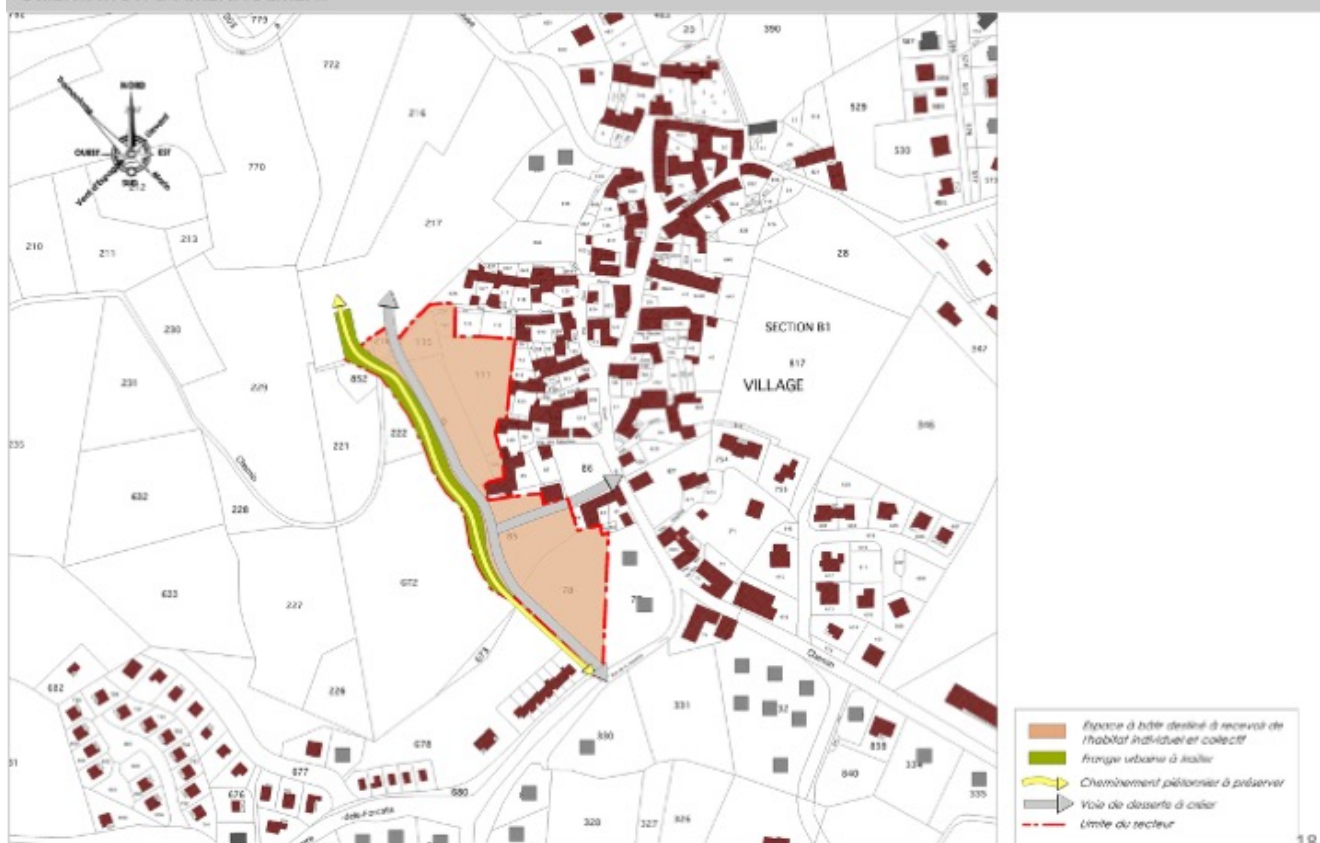
3.3.3. Les adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique

Extrait des OAP avant modification

SECTEUR ENTRÉE OUEST DU VILLAGE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT



SECTEUR SUD-OUEST DU VILLAGE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT



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 « Entrée Ouest Village » est modifiée en intégrant la nouvelle zone 1AUB.

L'orientation « Sud-Ouest du Village » est donc amputer de sa partie qui vient d'être ouverte à l'urbanisation.

Extrait des OAP après modification

1/ Secteur Entrée Ouest du Village

2. Secteur Entrée Ouest du Village

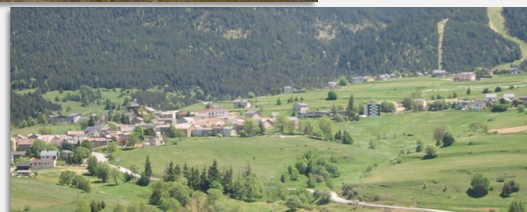
Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 2,7 hectares.
- **Zonage PLU** : 1AUa, ouverte à l'urbanisation, et 1AUB, dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation de 80% du sous-secteur 1AUa.
- **Situation et contexte** :
 - Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation et à l'entrée Ouest du village.
 - Le terrain est en pente vers l'Ouest.
 - Le terrain est desservi au Nord par la Route de la Cabanasse, à l'Est par la Rue de la Coume.
 - Présence d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur ce secteur.

Situation du secteur 2



Vue de la zone vers le Nord



Vue de la zone à l'Ouest du village

Les objectifs

AMENAGEMENT

- Urbanisation 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 à **court terme**, une **urbanisation sous forme principalement d'habitat, ainsi que des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal.**
- Une **servitude de résidence principale est instaurée sur le secteur 1AUB, où 50% des logements sont destinés à des habitations principales**
- Ce secteur constituera à terme une limite de l'urbanisation du village.
- Les franges urbaines situées à l'Ouest du village devront proposer des aménagements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition entre les espaces urbanisés et agricoles.
- L'ensemble des espaces publics qui seront créés (voirie, cheminements doux, espaces verts...) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (matériaux, plantation...).
- L'enjeu de ce secteur est de permettre une densification du village.

10

2. Secteur Entrée Ouest du Village

HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ **38 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

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Accès au secteur** :
 - Le secteur devra se connecter aux différentes voies existantes de manière à créer une connexion avec le centre du village. Son aménagement permettra de recréer une unité dans le village.
- **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

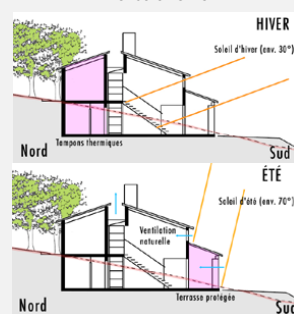
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi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

Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



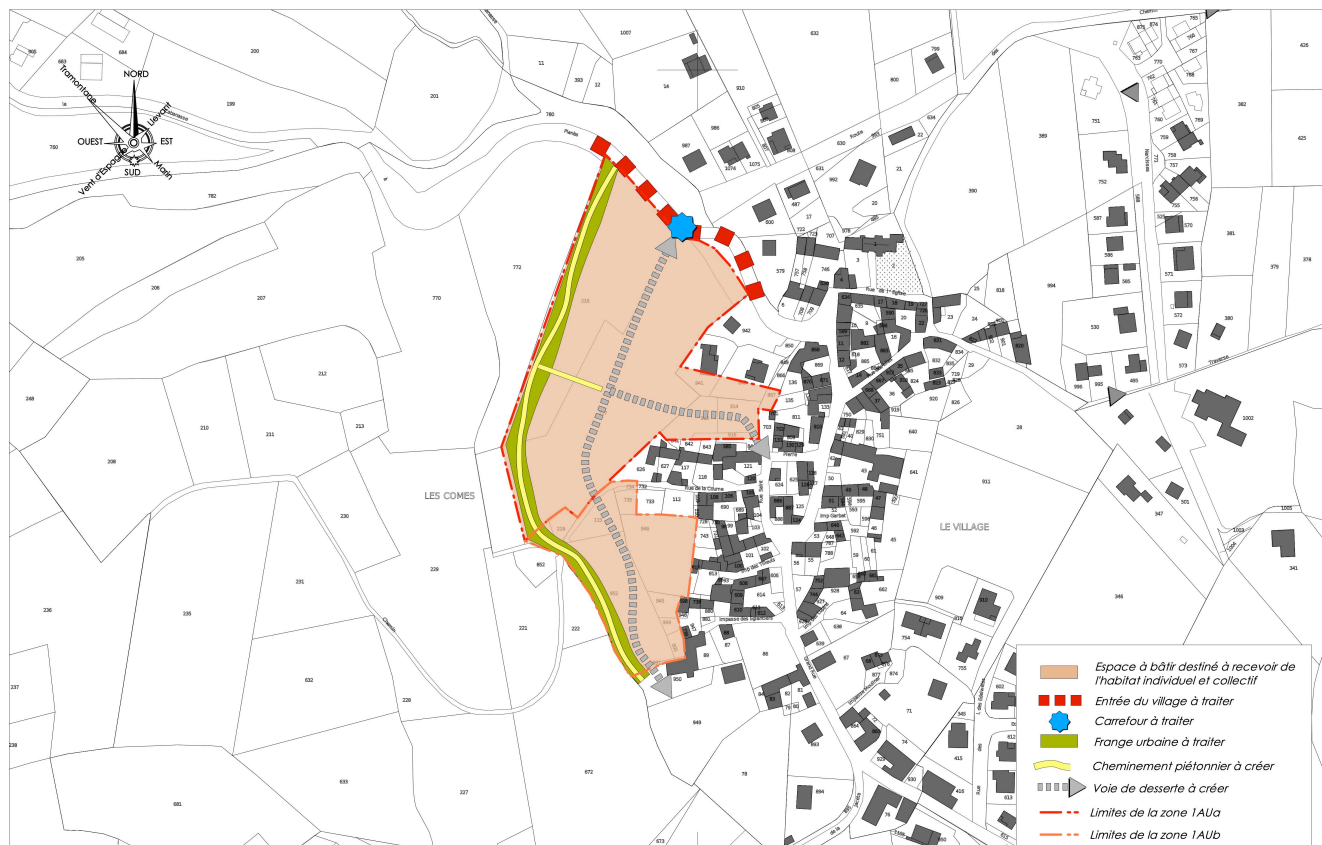
Au Sud, protection de la chaleur en été et laisse passer les rayons du soleil l'hiver.
Au Nord, protection des vents froids.

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. 11

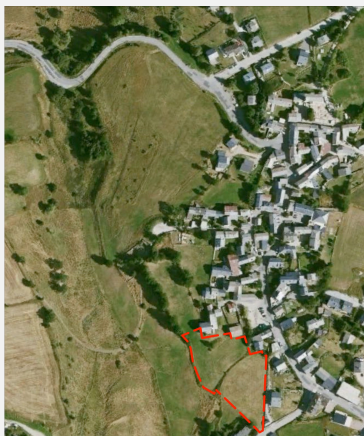
SECTEUR ENTREE OUEST DU VILLAGE ORIENTATION D'AMENAGEMENT



2/ Secteur Sud-Ouest du Village**4. Secteur Sud Ouest du Village****Caractéristiques du secteur**

- **Superficie** : environ 0,6 hectare.
- **Zonage PLU** : 2AU, bloquée à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
 - Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation.
 - Le terrain est en pente vers l'Ouest.
 - Le terrain est desservi au Sud par la Rue de la Jassette et au Nord par la rue de la Coume.
 - Présence d'un EBC sur ce secteur et d'un emplacement réservé n°2 destiné à améliorer la desserte.

Situation du secteur 5



Vue du secteur depuis La Cabanasse

**Les objectifs****AMENAGEMENT**

- Urbanisation 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, à **moyen/ long terme**, une **urbanisation sous forme principalement d'habitat, ainsi que des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal**. Cette zone sera ouverte après adaptation du document d'urbanisme.
- Ce secteur constituera à terme une limite de l'urbanisation du village.
- Les franges urbaines situées à l'Ouest du village devront proposer des aménagements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition entre les espaces urbanisés et agricoles.
- L'ensemble des espaces publics qui seront créés (voirie, cheminements doux, espaces verts...) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (matériaux, plantation...).
- L'enjeu de ce secteur est de permettre une densification du village.
- Ce secteur est destiné à recevoir des équipements sportifs, de loisirs, de détente et un équipement communal qui apporteront du dynamisme au centre du village.
- Réhabilitation et extension du hangar agricole en friche pour l'équipement communal.
- Le parking présent à la limite extérieure de la zone devra être restructuré afin d'éviter tout stationnement sauvage sur la voir principale du village.

16

4. Secteur Sud Ouest du Village**HABITAT**

- **Nombre de logements estimés** : environ 8 logements.
- **Densité** : 20 logements à l'hectare.
- **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.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

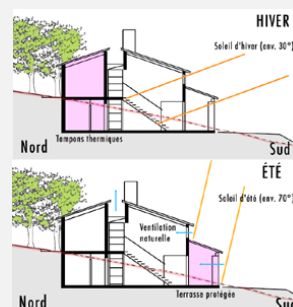
- **Accès au secteur** :
 - Le secteur devra se connecter aux différentes voies existante de manière à créer une connexion avec le centre du village. Son aménagement permettra de recréer une unité dans le village.
- **Desserte interne** :
 - Prévoir la continuité des dessertes routières sur le secteur.
 - 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 logements.

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.

17

**SECTEUR SUD-OUEST DU VILLAGE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT**



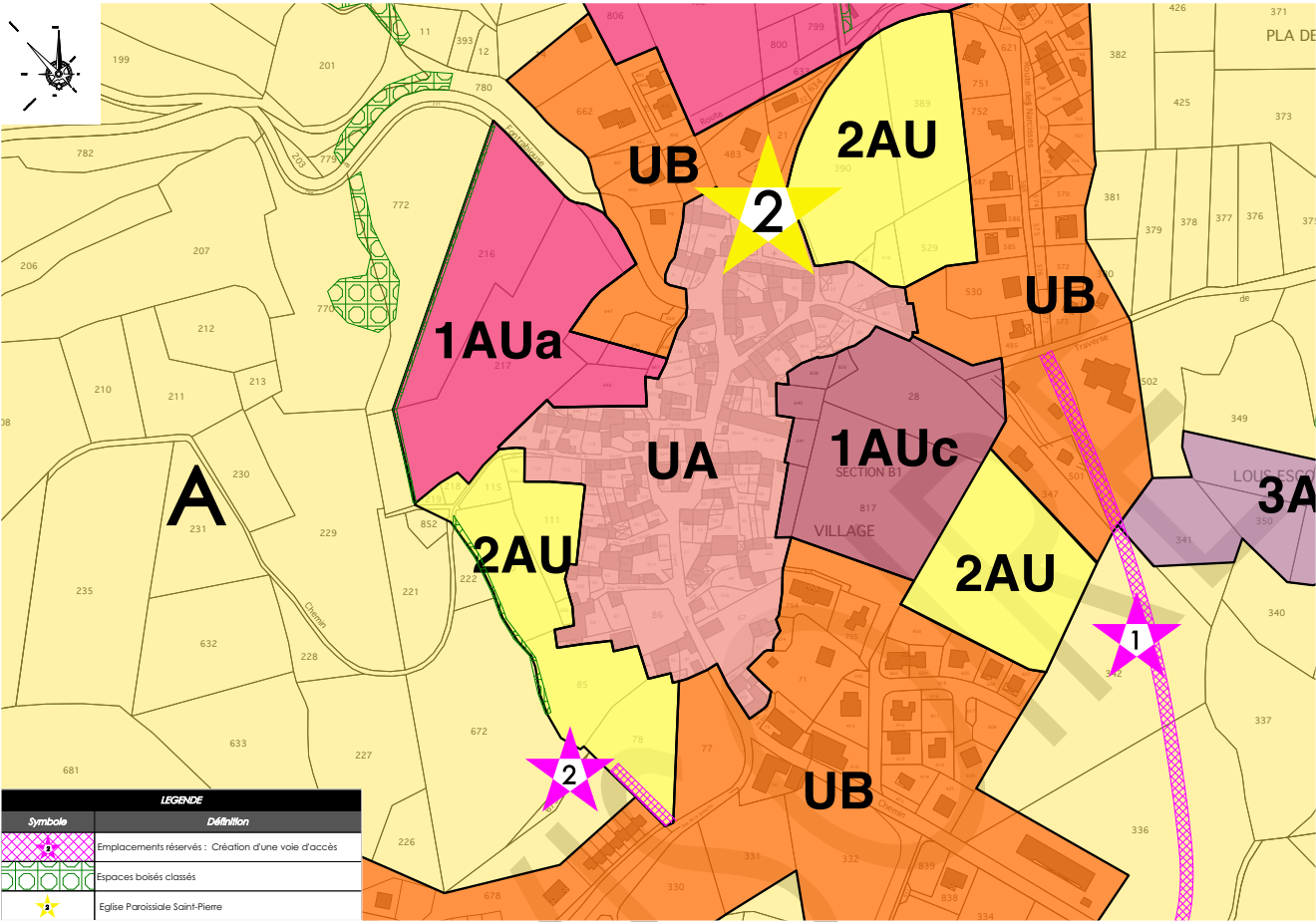
3.3.4. L'adaptation du règlement graphique et écrit

3.3.4.1. L'adaptation du règlement graphique

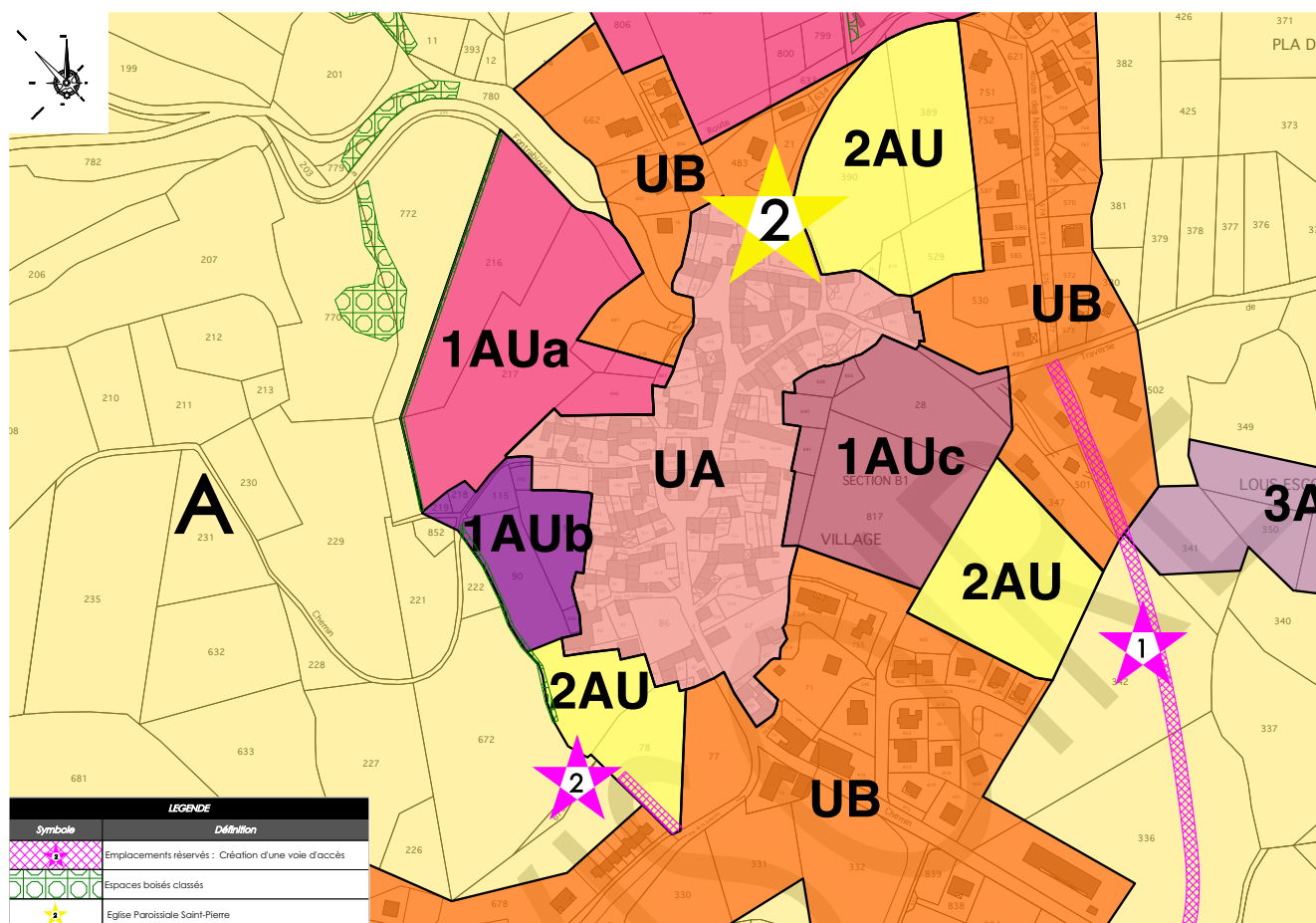
Par la présente procédure, la zone 2AU, destiné à recevoir à moyen et long terme l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat, sera en partie classée en zone 1AU, sous-secteur 1AUb.

Il est à noter que le classement de cette zone 2AU en zone 1AUb s'accompagne d'une servitude de résidence principale.

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 actuel de la zone 1AU sera compléter pour intégrer un nouveau sous-secteur 1AUb permettant de conditionner son urbanisation à la réalisation de 80% du sous-secteur 1AUa à l'entrée Ouest du village.

Le règlement projeté de la zone 1AU est le suivant :

Les adaptations et compléments du règlement sont écrit en rouge dans le texte ci-dessous.

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 ».
- 1AUb : le secteur « Entrée Sud-Ouest », destiné à de l'habitation à dominante principale, des équipements et services.
- 1AUc : la dent creuse au « Centre du Village », destiné notamment à des équipements et services, futur cœur de village.

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.

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.

Le sous-secteur 1AUb est destiné à l'habitation à dominante principale au titre des articles L.151-14-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent être affectées à la résidence principale. Toutefois, 50% de ces derniers peut être affecté à la résidence saisonnière et non pérenne.

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.

2. Dans le sous-secteur 1AUb, toute construction ou aménagement, excepté les opérations d'aménagement qui feront l'objet d'un lotissement communal et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
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 1AUb, toute construction nouvelle est majoritairement destinée à l'habitation à l'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.

3.3.4.5. L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU**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		407,8
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	15,5
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		39,2
Zone à urbaniser AU - Village		
1AUa	Habitat	4,5
1AUb	Habitat/ Equipement	0,7
1AUc	Habitat/ Equipement	1,6
2AU	Habitat	2,9
3AU	Habitat	1
5AU	Equipement public intercommunal	1,3
6AU	Zone d'activités Economique	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
Zone agricole 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		407,8
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

La modification du PLU influe sur la superficie des zones à urbaniser (AU).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats identifiait 3,6 hectare de zones 2AU et prévoyait un développement de l'urbanisation immédiate de l'ordre de 6,1 hectares destinés à de l'habitat.

Après modification, la zone 2AU a été réduite, une partie de cette zone est classée en zone 1AUb. Les surfaces des zones à urbaniser d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU) sont passées de 6,1 à 6,8 hectares.

ANNEXE 1

PROVISoire

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE..... 2

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 3

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF..... 3

1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 3

1.1.2. L'évaluation environnementale 4

1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES 5

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 8

2.2.2. Desserte de la zone d'étude 9

2.2.3. Topographie et occupation des sols 10

2.2.4. Risques majeurs 10

2.2.5. Contexte environnemental 11

2.2.6. Réseaux 11

2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE 13

2.3.1. Une bonne accessibilité 13

2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés 13

2.3.3. Une situation hors aléa 13

2.3.4. Contexte environnementale 13

2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet 13

2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL 20

2.4.1. Présentation du projet 20

2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet 21

3. MISE EN COMPATIBILITE	26
3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE	26
3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	27
3.2.1. Compatibilité au regard du SCOT Pyrénées Catalanes	27
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	32
3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	33
3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable	33
3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet	35
3.3.3. Les adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique	35
3.3.4. L'adaptation du règlement graphique et écrit	40
.....	ANNEXE
1	46
TABLE DES MATIERES.....	47