



Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité N°1

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



NOTICE ADDICTIVE

PLU approuvé le 10 mai 2016

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1 – PROJET Juillet 2025

ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ET LOGEMENTS PAR HECTARE

ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ET SURFACE A URBANISER

Dans le cadre de la DPMEC n°1, les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat déjà classés en **1AU** au PLU sont complétés par l'ouverture ciblée d'un sous-secteur en **1AUd** sur le site de **Lous Escoumails** classé aujourd'hui en zone 3AU.

Tableau de synthèse

Secteur	Zonage	Surface de zone (ha)	Surface "à urbaniser"* (ha)	Observations
Foun d'Albe	1AUa	2,5	1,75	Secteur d'extension résidentielle encadré par OAP
Entrée Ouest du Village	1AUa	2,0	1,40	PA accordé (Les Comes) – mobilisation opérationnelle engagée
Centre du Village	1AUc	1,6	1,10	Secteur de densification de centralité
Lous Escoumails	1AUd (ouverture DPMEC1)	≈ 0,4	≈ 0,4	Ouverture ciblée pour habitat permanent
Total après DPMEC n°1		≈ 6,5 ha	≈ 4,65 ha	Urbanisation encadrée par OAP

* Les surfaces "à urbaniser" correspondent aux surfaces opérationnelles nettes, après déduction des emprises d'aménagement (voiries, espaces publics et paysagers), telles que précisées dans les OAP.

Avant la DPMEC n°1, les zones 1AU ouvertes représentaient **6,1 ha** (Foun d'Albe, Entrée Ouest, Centre du Village). La DPMEC procède à une **ouverture limitée d'environ 0,4 ha** en 1AUd sur le site de Lous Escoumails, portant le total à **environ 6,5 ha**.

L'urbanisation de ces secteurs sont encadrée par des OAP (« Centre du Village », « Foun d'Albe » et « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze –

Centre-Ville ») qui définissent les formes urbaines à privilégier, les destinations, le traitement paysager ou encore le nombre de logements.

CALCUL DES DENSITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DE LA DPMEC 1

La DPMEC 1 n'ouvre à l'urbanisation que 0,4hectare correspondant à l'ouverture partielle de la zone 3AU.

Cette zone initialement de 1 hectare a été divisée en 3 et la présente procédure vient donc reclasser la zone :

- 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.

La DPMEC1 ne comprend pas que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 3AU, elle intègre aussi dans le périmètre d'étude une partie de la zone UB avec le centre du Cambre d'Aze et une partie de la Zone 1AUa du centre du village.

Les OAP définissant ces secteurs « Centre du Village » et « Lous Escoumails-Centre Cambre d'Aze » ont donc dû être adaptés.

Afin de qualifier la densité des projets d'urbanisation prévus par les deux OAP, deux indicateurs sont présentés :

- une **densité brute**, calculée à l'échelle du **périmètre global de l'OAP** ;
- une **densité opérationnelle**, calculée sur la **surface "à urbaniser"** telle que définie dans les OAP (emprises nettes mobilisables après déduction des voiries, espaces publics et espaces paysagers).(- 30%)

OAP	Logements prévus	Surface OAP (ha)	Densité brute (log/ha)	Surface "à urbaniser" (ha)	Densité opérationnelle (log/ha)	Lecture / remarque
Centre du Village	27	1,99	13,6	1,39	20	Densification de centralité
Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze	10	1,88	5,3	1,32 Soit 0,7ha sans la zone UB	8 15 (sans la zone UB)	Densité modérée liée à une urbanisation de frange et à de fortes contraintes paysagères

OAP « Centre du Village »

Le périmètre global de l'OAP est d'environ **1,99 ha** pour une programmation d'environ **27 logements**, soit une **densité 20 log/ha** en intégrant les emprises d'espaces publics, de cheminements et de traitements paysagers nécessaires au fonctionnement du quartier.

Cette densité traduit une **densification de centralité** cohérente avec la localisation du secteur en cœur de village et avec l'objectif de limitation de la consommation foncière.

OAP « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze »

Le périmètre global de l'OAP est d'environ **1,88 ha** pour une programmation d'environ **10 logements**.

Cependant, si le calcul de la densité se fait exclusivement sur les zones à urbaniser (1AUc et 1AUd) qui correspondent à 1,32Ha et en excluant les parcelles en zone UB, la densité augmente à 15 logements par hectare tout en intégrant les voiries ou encore les espaces de transition paysagère.

Cette densité modérée est cohérente avec la vocation du site en frange urbaine, les fortes contraintes paysagères et environnementales, et la programmation spécifique du secteur (habitat permanent, résidence personnelle du médecin en 1AUd et Centre du Cambre d'Aze déjà construit avec 24 logements saisonniers).

La densité de ces deux secteurs s'inscrit dans la même logique que les principes de densité présent dans le PLU actuel.

JUSTIFICATION DE LA DENSITE – OAP « CENTRE DU CAMBRE D'AZE – LOUS ESCOUMAILS »

Le périmètre de l'OAP « Centre du Cambre d'Aze – Lous Escoumails » couvre une superficie d'environ 1,88 ha et comprend des secteurs classés en 1AUd, 1AUc et UB.

La programmation globale prévoit la réalisation **d'environ une dizaine de logements**, ce qui correspond à une **densité 8 logements par hectare** rapportée à l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Cette densité ne traduit toutefois pas la réalité de l'ouverture à l'urbanisation, l'OAP intégrant des secteurs déjà urbanisés (zone UB)

Rapportée à la **seule surface réellement ouverte à l'urbanisation nouvelle**, correspondant aux secteurs **1AUd et 1AUc** (environ **1,32 ha**), la programmation d'une dizaine de logements conduit à une **densité opérationnelle d'environ 15 logements par hectare**, proche des densités de référence fixées par le **DOO du SCoT Pyrénées-Catalanes**.

En effet, dans cette zone UB se trouve la parcelle déjà urbanisée de la zone 3AU et surtout le Centre du Cambre d'Aze.

Le centre du Cambre d'Aze comporte aujourd'hui 24 logements saisonniers qui ajouté à la dizaine de logements prévus supplémentaires dans l'OAP est bien compatible avec les objectifs de densification du SCOT.

L'écart résiduel avec le seuil de référence s'explique par des contraintes objectives et des objectifs d'intérêt général, compatibles avec les possibilités d'adaptation prévues par le DOO :

- **Enjeux paysagers et de transition** : le secteur constitue une frange urbaine sensible, en interface avec les espaces agricoles et le site du Cambre d'Aze. L'OAP impose une urbanisation aérée, la conservation des arbres existants et la création de franges végétalisées, limitant une densification plus forte.
- **Fonction de couture urbaine** : le site assure une transition qualitative entre le tissu bâti existant et les espaces ouverts, ce qui justifie des formes urbaines maîtrisées et une densité modérée.
- **Priorité donnée à l'habitat permanent** : la programmation vise des logements destinés à la résidence principale en zone 1AUa, conformément aux objectifs du SCoT de maintien de la population à l'année, et non à une optimisation quantitative du nombre de logements.

Ainsi, la densité retenue pour le secteur « Lous Escoumails » résulte d'un choix volontairement maîtrisé, conciliant les objectifs de sobriété foncière du SCoT, les contraintes paysagères et environnementales du site, et la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général au service de la population communale. Elle s'inscrit pleinement dans une logique de compatibilité raisonnée avec le DOO, telle que prévue par celui-ci.

JUSTIFICATION DE LA DENSITE – OAP « CENTRE VILLAGE »

Le périmètre de l'OAP « Centre du Village » couvre une superficie d'environ **1,99 ha** et comprend des secteurs classés en **1AUc**, ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'une partie en **2AU**, maintenue en réserve foncière. La programmation prévoit la réalisation d'environ **27 logements**.

La densité doit être analysée au regard de la configuration réelle du secteur. L'OAP intègre en effet :

- des espaces destinés aux voiries, cheminements et espaces publics,
- des espaces paysagers structurants contribuant à la qualité du cadre de vie et à l'insertion du projet dans le tissu existant,
- ainsi qu'un secteur classé en 2AU, non ouvert à l'urbanisation à court terme.

Rapportée à la seule surface effectivement ouverte à l'urbanisation immédiate, correspondant au secteur 1AUc (environ 1,1 ha), la programmation de 27 logements conduit à une densité opérationnelle d'environ 24 à 25 logements par hectare, pleinement conforme, et même supérieure, aux densités de référence fixées par le DOO du SCoT Pyrénées-Catalanes.

La densité est abaissée à 20 logements par hectare sur l'ensemble de la zone en se basant sur la surface à urbaniser qui exclue les éléments paysagers, la voiries, la rétention tels que cela a été définis dans le PLU en vigueur.

La densité retenue s'explique par des objectifs clairement identifiés et cohérents avec le SCoT :

- **Renforcer la centralité du village** : le secteur est situé au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements publics, services et commerces existants, ce qui justifie une densité plus élevée.
- **Limiter la consommation foncière** : la densification du centre permet de répondre aux besoins en logements permanents sans extension périphérique excessive.
- **Favoriser l'habitat permanent** : l'OAP vise la création de logements destinés à la résidence principale, en cohérence avec les objectifs du SCoT et les dispositions prévues à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.
- **Structurer un projet urbain de qualité** : la diversité des formes urbaines (habitat individuel, collectif et équipements) permet d'atteindre une densité maîtrisée tout en garantissant la qualité architecturale et paysagère du secteur.

Ainsi, la densité retenue pour l'OAP « Centre du Village » résulte d'un choix cohérent et volontaire, conciliant densification raisonnée, qualité urbaine et renforcement de l'habitat à l'année. Elle s'inscrit pleinement dans une logique de compatibilité avec le DOO du SCoT Pyrénées-Catalanes, en apportant une réponse équilibrée aux objectifs de sobriété foncière et de structuration des centralités locales.

FORMES URBAINES ET DESTINATION DE L'HABITAT

Les formes urbaines prévues par l'OAP « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze – Village » :

- un **habitat individuel ou groupé** et de **petits collectifs**,
- une **urbanisation en continuité du tissu existant**,
- une **structuration d'espaces publics et de liaisons** avec le village ancien.

La DPMEC n°1 s'inscrit dans une stratégie communale de **rééquilibrage entre résidences secondaires et habitat permanent**. Le secteur est destiné à **l'habitat en résidence principale**, en cohérence avec les objectifs du SCoT et les possibilités offertes par l'article **L.151-14-1 du Code de l'urbanisme**

RECAPITULATIF DES SECTEURS ET ESTIMATION DE POPULATION ATTENDUE A L'ISSUE DU PLU

Secteurs destinés à l'habitat	Surfaces totale	Surfaces à urbaniser (en ha)	Nombre de logements à l'hectare	Estimation du nombre de logements	Estimation de la population
OAP 1 : Foun d'Albe	2,5	1,75	15	26	58
OAP 2 : Entrée Ouest Village	2	1,4	20	28	62
OAP 3 : Centre Village	1,99	1,39	20	27	59
OAP 4 : Secteur Ouest Village	1,3	0,9	20	18	40
OAP 5 : Secteur Est Eglise Village	1,4	1,2	20	24	53
OAP 6 : Lous Escoumail - Centre Cambre d'Aze - Village	1,88	1,32	8*	10	22
TOTAL	11	7,96	-	133	294

Nombre d'habitants permanents en prenant le taux actuel de 50% de résidences secondaires	154
---	------------

(surface à urbaniser = surface totale - 30% d'aménagements paysagers, voirie, rétention...)

Secteurs destinés aux activités économiques et/ou équipements

4AU Secteur au pied des pistes (commerces/habitat)	6,5
Secteur "La Cabanasse"	1,3
Secteur ZAE du Haut Conflent	2,2
TOTAL	10

TOTAL DES SECTEURS	20,7
---------------------------	-------------

*La densité de l'OAP 6 ne prend pas en compte la zone UB présente dans le secteur, dans quel cas, il faudra comptabiliser les logements déjà présents.

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Pyrénées-Catalanes impose que l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme ne soit possible que lorsque 80 % des zones 1AU déjà ouvertes sont effectivement utilisées, après déduction des surfaces non mobilisables.

Le DOO précise que le taux d'utilisation se calcule en intégrant les surfaces occupées par les constructions, les voiries de desserte interne, les réseaux ainsi que les espaces publics et verts liés aux opérations d'aménagement. Cette prescription est la traduction des objectifs de la Charte du Parc naturel régional, avec laquelle le SCoT doit être compatible.

L'objectif de fond est de prioriser la densification de l'enveloppe urbaine existante, hiérarchiser l'ouverture des zones à urbaniser et limiter l'étalement urbain.

À l'échelle communale, les zones 1AU ouvertes à vocation d'habitat représentent, avant DPMEC n°1, une surface totale d'environ 6,1 ha, répartie comme suit :

- 1AUa "Foun d'Albe" : 2,5 ha,
- 1AUa "Entrée Ouest du Village" : 2,0 ha,
- 1AUC "Centre du Village" : 1,6 ha.

Ces secteurs sont encadrés par des OAP définissant les principes d'aménagement, les formes urbaines, le phasage et les prescriptions paysagères.

Conformément à la méthode définie par le DOO, le taux d'utilisation des zones 1AU ouvertes doit être apprécié au regard des surfaces effectivement occupées (bâti, voiries internes, réseaux, espaces publics/verts réalisés).

À la date de la procédure :

- aucune voirie, aucun réseau, aucun espace public n'a encore été réalisé dans les zones 1AU ouvertes ;
- aucune construction n'a été édifée dans ces secteurs.

Le taux d'utilisation des zones 1AU ouvertes est donc nul à ce stade (0 %) au sens strict du DOO.

Ce constat est logique dans un contexte où les zones 1AU ont été ouvertes mais n'ont pas encore été mises en œuvre opérationnellement.

Dans le cadre de la DPMEC n°1, l'ouverture à l'urbanisation est strictement ciblée et limitée :

- une ouverture partielle de la zone 3AU reclassée en 1AUd (environ 0,4 ha) pour permettre l'installation d'un médecin (résidence principale) ;
- la consolidation de la zone 1AUc (déjà ouverte) avec servitude de résidence principale (article L.151-14-1) pour répondre au déficit structurel de logements permanents.

Ces ouvertures sont encadrées par les OAP (« Centre du Village » et « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze »), garantissant la priorité à la densification interne, la sobriété foncière, la compatibilité Loi Montagne (urbanisation en continuité), et un phasage maîtrisé. En outre, la procédure prévoit des reclassements compensatoires (rattachement en UB de parcelles déjà urbanisées ; classement en A d'une parcelle à enjeux environnementaux), ce qui contribue à neutraliser l'impact net sur l'artificialisation.

Aussi, conformément aux prescriptions du DOO du SCoT Pyrénées-Catalanes, la commune priorise la mobilisation des zones 1AU déjà ouvertes avant toute ouverture complémentaire à l'urbanisation. Cette orientation est traduite opérationnellement par la conclusion d'une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et l'obtention d'un permis d'aménager en zone 1AUa « Les Comes ».

Permis d'aménager accordé en 1AUa "Entrée Ouest – Les Comes"

Un permis d'aménager a été déposé et accordé sur le secteur 1AUa "Entrée Ouest – Les Comes", portant sur une unité foncière d'environ 1,67 ha.

Le projet prévoit la réalisation de voiries, d'espaces verts et de 29 lots à bâtir, traduisant une programmation opérationnelle à court terme.

Même si les travaux ne sont pas encore réalisés, cette autorisation constitue une preuve tangible de l'activation des zones 1AU ouvertes.

Convention foncière avec l'EPFO (2021) et avenant (2023)

La commune a conclu une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) en 2021, prolongée par un avenant en 2023, ayant pour objet l'acquisition de terrains situés en zones 1AU (notamment sur le secteur « Centre du Village »).

Cette démarche de portage foncier constitue un levier essentiel pour lever les blocages fonciers, permettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et rendre effectivement mobilisables les zones 1AU ouvertes.

Ces deux éléments (PA accordé + EPFO) démontrent que la commune priorise la mise en œuvre des zones 1AU existantes, conformément à l'esprit de la règle des 80 % du DOO. De plus, la présente procédure ne procède pas à une ouverture massive de nouvelles zones à l'urbanisation mais à une ouverture ciblée et limitée, portant sur environ 0,4 hectares faisant passer les zones 1 AU de 61ha à 6,5ha. L'économie générale des zones ouvertes et des zones à protéger est préserver.

En parallèle, la commune inscrit l'ouverture partielle de la zone 3AU dans une logique de phasage dans la mesure où elle ne renonce pas à la règle des 80% du SCOT car elle engage prioritairement la mobilisation des zones 1AU déjà ouvertes avec la réalisation d'un lotissement communal de 29 parcelles et la signature d'une convention avec l'EPFO pour de l'acquisitions foncières en zone 1AU dans le but de réaliser un second lotissement communal. Par ce biais, la commune souhaite équilibrer son ratio entre les résidences principales et les résidences secondaires.

La présente procédure de mise en compatibilité s'inscrit dans une compatibilité avec le SCOT Pyrénées Catalanes car elle ne remet pas en cause la règle des 80% d'ouvertures imposée par le DOO mais organise le phasage de l'urbanisation avec des mesures et des opérations en zones 1AU existantes tout en permettant de répondre aux besoins locaux d'intérêt général dans un cadre maîtrisé, phasé et conforme aux objectifs de sobriété foncière.