



Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité N°2

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



NOTICE ADDICTIVE

PLU approuvé le 10 mai 2016

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°2 – PROJET Juillet 2025

ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ET LOGEMENTS PAR HECTARE

ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ET SURFACE A URBANISER

La Déclaration de Projet portant Mise En Compatibilité n°2 du PLU de Saint-Pierre-Dels-Forcats a pour objet l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU à l'Ouest du village, par reclassement en 1AUb, au sein du secteur « Entrée Ouest du Village ».

L'ouverture de cette zone va permettre la réalisation d'un projet d'habitat global destiné à la résidence principale, en continuité directe du lotissement communal faisant l'objet d'un permis d'aménager accordé de 29 lots.

Le périmètre de l'OAP "Entrée Ouest" est de 2,7 ha et intègre désormais à la fois les terrains déjà classés en 1AUa et la part issue de la 2AU reclassée en 1AUb (0,7ha) par la DPMEC n°2, constituant un projet d'aménagement d'ensemble.

Tableau de synthèse

Secteur / OAP	Zonage après DPMEC2	Surface de zone (ha)	Surface "à urbaniser" (ha)
Entrée Ouest du Village (OAP unifiée)	1AUa + 1AUb	2,7 ha	1,9

La DPMEC n°2 n'ouvre pas à l'urbanisation un secteur isolé mais rattache une partie de la zone 2AU à la zone 1AUa déjà ouverte afin de créer une cohérence urbaine et opérationnelle.

CALCUL DES DENSITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DE LA DPMEC2

La DPMEC 2 n'ouvre à l'urbanisation que 0,7ha correspondant à l'ouverture d'une partie de la zone 2AU.

La zone 2AU initialement de 1,3 hectare a été divisée en 2, laissant 0,6ha bloqué à l'urbanisation et encadré par une OAP (Sud Ouest).

Le périmètre de l'OAP est d'environ **2,7ha** pour une programmation d'environ **38 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 entrée de village et avec l'objectif de limitation de la consommation foncière.

La densité de ce secteur s'inscrit dans la même logique que les principes de densité présent dans le PLU actuel.

FORMES URBAINES ET DESTINATION DE L'HABITAT

Les formes urbaines prévues par l'OAP « Entrée Ouest » privilégient :

- un **habitat individuel 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°2 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

	Surfaces totale	Surfaces à urbaniser (en ha)	Nombre de logements à l'hectare	Estimation du nombre de logements	Estimation de la population
Secteurs destinés à l'habitat					
1AUa Secteur « Foun d'Albe »	2,5	1,75	15	26	58
1AUa Secteur entrée Ouest du Village	2,7	1,9	20	38	84
1AUc Secteur Centre du Village	1,6	1,1	20	22	61
2AU Secteur Sud-Ouest du Village	0,6	0,4	20	8	17
2AU Secteur centre village	0,9	0,6	20	12	26
2AU Secteur à l'Est de l'Eglise - Le Village	1,4	1,2	20	24	52
3AU Secteur "Lous Escoumails" - Le Village	1,0	0,7	6	4	9
TOTAL	10,7	7,65	-	134	308

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
---------------------------	-------------

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°2, 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.

Toutefois, la DPMEC n°2 s'inscrit dans une compatibilité raisonnée avec le DOO, car :

- l'ouverture opérée est limitée et ciblée ;
- elle est en continuité immédiate d'un secteur déjà ouvert et engagé (lotissement communal) ;
- elle permet la mutualisation des réseaux et équipements, évitant la création d'un quartier isolé ;
- elle est conditionnée à un phasage opérationnel priorisant la réalisation des opérations autorisées sur les zones 1AU existantes.

Cette ouverture est encadrée par l'OAP « Entrée Ouest » qui conditionne l'urbanisation de la zone 1AUb à la réalisation de 80% du sous-secteur 1AUa garantissant la priorité à la densification interne, la sobriété foncière, la compatibilité Loi Montagne (urbanisation en continuité), et un phasage maîtrisé.

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. Ce lotissement est en continuité de la zone 1AUb.

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 0,7hectares faisant passer les zones 1 AU de 61ha à 6,8ha. L'économie générale des zones ouvertes et des zones à protéger est préserver.

En parallèle, la commune inscrit l'ouverture d'une partie de la zone 2AU dans une logique de phasage avec dans un premier temps la réalisation d'un lotissement communal de 29 parcelles et la volonté de réaliser un second lotissement communal en zone 1AUc possible grâce à la signature d'une convention avec l'EPFO pour de l'acquisitions foncières.

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 donc dans une compatibilité avec le SCOT Pyrénées Catalanes car elle ne le remet pas en cause et organise un phasage de l'urbanisation avec des mesures et des opérations en zones 1AU tout en permettant de répondre aux besoins locaux d'intérêt général dans un cadre maîtrisé, phasé et conforme aux objectifs de sobriété foncière.

INTEGRATION DES ENJEUX FONCIERS ET D'INTERET GENERAL

La DPMEC n°2 répond également à des enjeux fonciers et de projet d'intérêt général structurants :

- Structure de propriété favorable : la zone est composée de 8 propriétaires, dont 2 concentrent 82,38 % de la superficie. Cette configuration facilite la maîtrise foncière et la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.

- Création d'une liaison urbaine structurante :

l'un des principaux propriétaires (33,51 %) est disposé à faire don à la commune d'une partie de son terrain, permettant de créer une voie de liaison entre le lotissement communal et le village ancien. Cette connexion renforce le lien social, la perméabilité urbaine et l'intégration du nouveau quartier dans le tissu existant.

- Requalification d'un hangar agricole en équipement + commerce :

un autre propriétaire majeur (48,87 %) détient un hangar agricole désaffecté de 120 m², situé à proximité d'un nouvel espace public récemment créé. L'ouverture à l'urbanisation de son foncier facilite l'acquisition par la commune et la requalification du bâti :

- o RDC : garage communal / stockage de matériel,
- o Étage : création d'un commerce de proximité (épicerie ou activité équivalente).

Cette opération participe à la revitalisation du centre de vie, au maintien de services de proximité et à l'animation du quartier.

Ces éléments confèrent à la DPMEC n°2 un caractère d'intérêt général renforcé, dépassant la seule production de logements.

La DPMEC n°2 est compatible avec le SCoT en ce qu'elle :

- privilégie une urbanisation en continuité (Loi Montagne),
- favorise l'habitat permanent,
- optimise la mobilisation foncière et les réseaux existants,
- renforce les centralités et les liaisons internes au village,
- et s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, par une ouverture ciblée, encadrée par OAP et conditionnée par le phasage.

Elle ne constitue pas une extension urbaine diffuse mais un complément cohérent du secteur "Entrée Ouest", permettant la réalisation d'un projet d'ensemble combinant logements à l'année, liaisons urbaines, équipements communaux et commerce de proximité. Elle s'inscrit dans une compatibilité raisonnée avec le DOO du SCoT, fondée sur la continuité urbaine, la priorité à l'habitat permanent, la mobilisation foncière effective et un phasage opérationnel maîtrisé.