



# Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité N°2

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



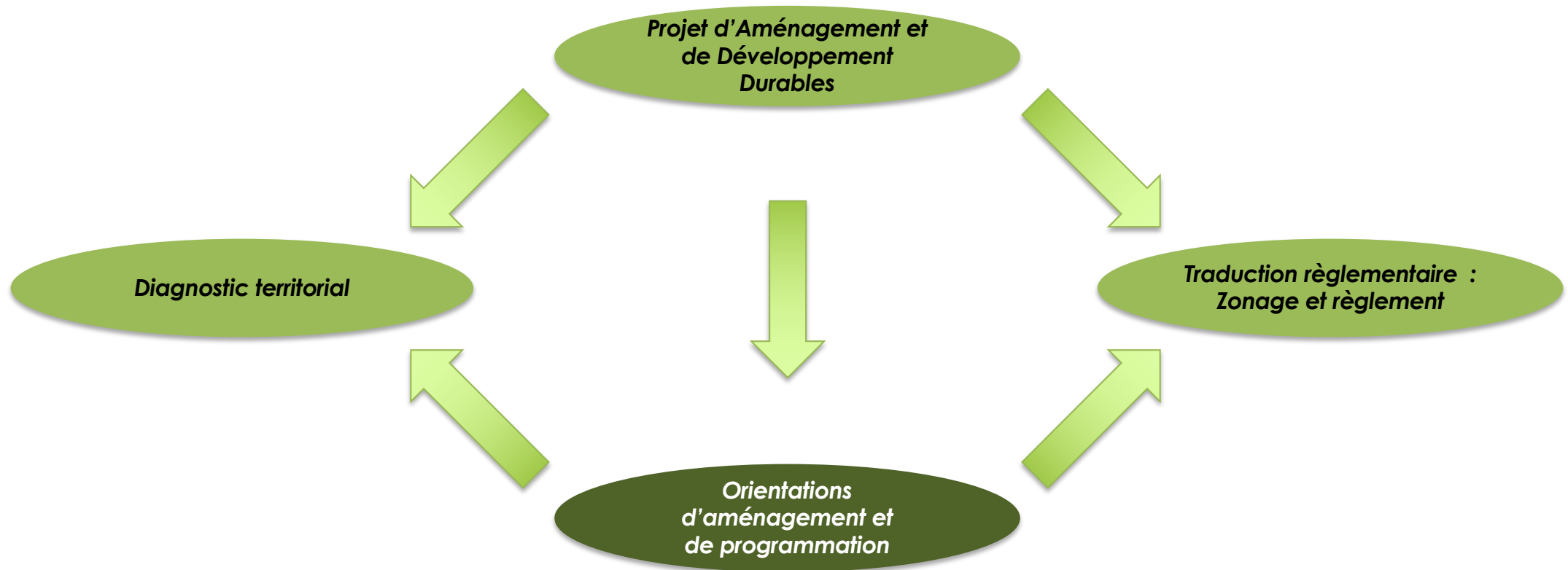
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

***Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement ou de renouvellement urbains.***

***Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.***



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au sens du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur ***l'aménagement, l'habitat***, les ***transports*** et les ***déplacements***.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

# LES SECTEURS OBJETS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-dels-Forcats prévoit des secteurs de développement autour du village par l'inscription de zones à urbaniser qui se situent dans la continuité du développement existant. Ces zones à urbaniser ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que leur développement ne déséquilibre pas l'urbanisation par rapport au centre du village en s'appuyant sur les quartiers existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisses, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement **d'indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés** dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser autour du village dans **des objectifs de cohérence et de continuité**. Ce respect doit se faire dans **un principe de compatibilité**.

Ces secteurs font l'objet d'un phasage d'urbanisation qui se traduit par le blocage de certains d'entre eux.

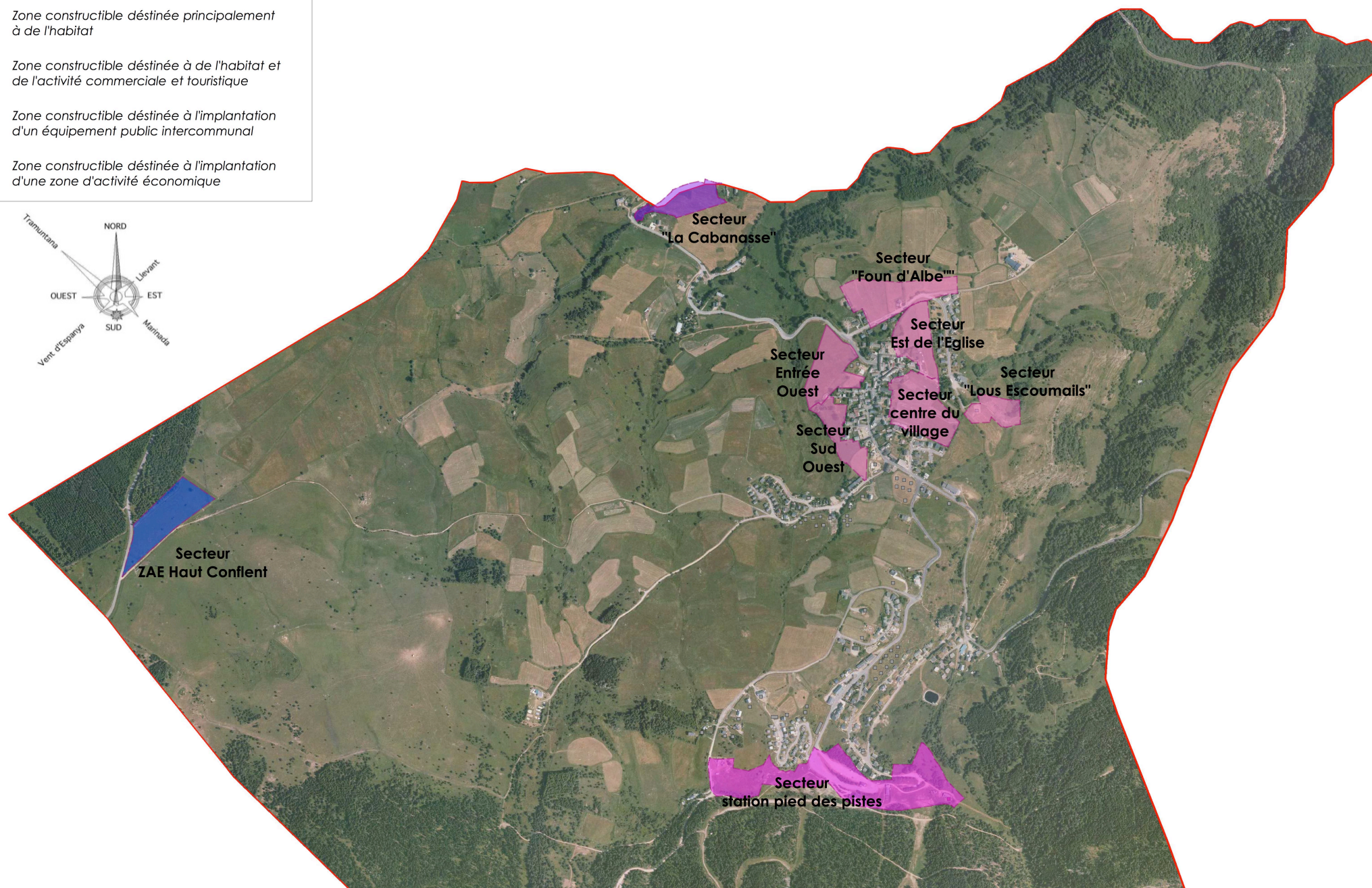
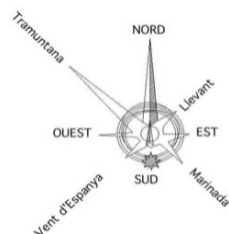
Leur ouverture effective ne pourra intervenir qu'après adaptation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que leur urbanisation s'effectue sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et la réalisation effective de ces équipements.



# IDENTIFICATION DES SECTEURS

## Légende

-  Zone constructible destinée principalement à de l'habitat
-  Zone constructible destinée à de l'habitat et de l'activité commerciale et touristique
-  Zone constructible destinée à l'implantation d'un équipement public intercommunal
-  Zone constructible destinée à l'implantation d'une zone d'activité économique



## LES SECTEURS OBJETS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La réflexion de développement du Village de Saint-Pierre-dels-Forcats s'est donc portée dans un premier temps sur les dernières opportunités existantes au cœur du Village constituant des « dents creuses » dans l'urbanisation.

Pour atteindre ensuite les objectifs de population souhaités, une urbanisation nouvelle destinée essentiellement à de l'habitat à court et moyen termes a été réfléchi en continuité des quartiers existants.

Ainsi des secteurs d'extension de l'urbanisation ont été définis, la grande majorité étant déjà inscrite dans le Plan d'Occupation des Sols antérieur à ce document d'urbanisme :

- Le secteur « Foun d'Albe », en continuité de l'urbanisation existante, au Nord du village.
- Le secteur à l'entrée Ouest du village.
- Au centre et au Sud-Ouest du village, les secteurs constituant le développement secondaire du Village sur lesquels sera menée une réflexion d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur à l'Est de l'église situé au Nord-Est du Village.
- Le secteur « Lous Escoumails », situé à l'Est du village.
- Le secteur au pied des pistes destiné à l'habitat et à l'accueil d'activités commerciales et touristiques.
- Le secteur « La Cabanasse », situé en continuité de l'urbanisation de La Cabanasse et bordé de quelques habitations.
- Le secteur de la ZAE du Haut Conflent situé à l'Est du territoire communal.

L'ensemble des secteurs doit permettre une réflexion globale sur le traitement des entrées de ville, des franges urbaines, des déplacements doux, mais aussi en matière d'aménagement des espaces publics, d'implantations d'équipements, de services...

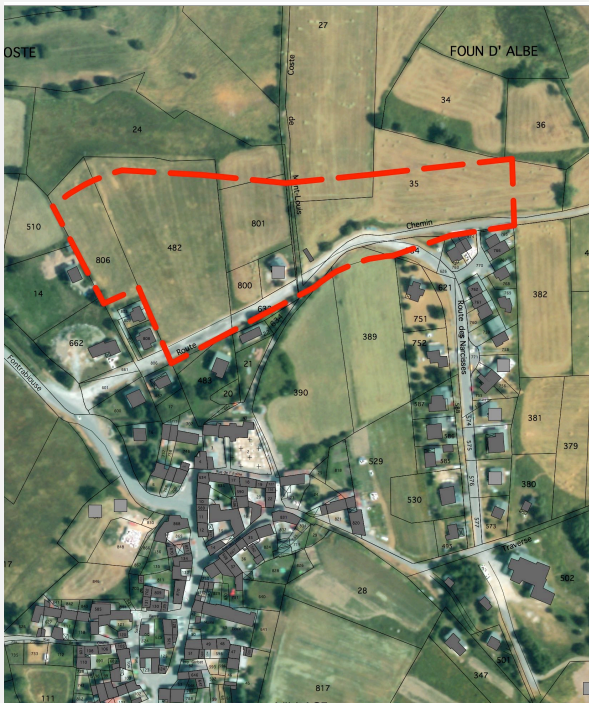


# 1. Secteur « Foun d'Albe » - Le Village

## Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 2,5 hectares.
- **Zonage PLU** : 1AUa, ouverte à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
  - Secteur desservi au Sud par la Route des Narcisses.
  - Secteur situé au Nord du village qui permettra de créer un espace de transition entre le paysage urbain et le paysage non urbain.
  - Visibilité forte depuis Mont-Louis et la RN 116.
  - Présence d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur ce secteur.

Situation du secteur 1



Vue du secteur vers 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 **court terme**, une **urbanisation sous forme principalement d'habitat, ainsi que des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal**.
- Ce terrain constitue un enjeu important pour le développement de la commune par sa situation géographique et sa grande visibilité depuis Mont-Louis.
- Ce secteur constituera à terme une limite de l'urbanisation du village.
- La frange urbaine située au Nord devra proposer des aménagements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition entre les espaces urbanisés et agricoles.
- La contrainte à traiter lors de l'aménagement de ce secteur est son intégration dans le paysage naturel de Saint-Pierre-Dels-Forcats. En effet, cette zone sera visible depuis Mont-Louis, une frange paysagère devra permettre de contrôler l'impact de l'urbanisation. Une réflexion sera menée sur la volumétrie générale des bâtiments, leur implantation et leur architecture.
- L'ensemble des espaces publics qui seront créés (voirie, cheminements doux, espaces verts...) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (matériaux, plantation...).
- Des bandes végétales entre les habitations devraient permettre une intégration naturelle du secteur dans le paysage naturel et urbain. Le plan d'aménagement intégrera une trame végétale forte inspirée du paysage bocager agricole naturel destiné à participer à l'écran paysager du village notamment depuis le Nord (Mont-Louis).
- Ce secteur présente un enjeu paysager particulier et constitue une interface entre les espaces agricoles et le village. Il constituera la limite Nord du village à court terme. Une forte trame paysagère est à créer dans le cadre de l'aménagement au Nord.

# 1. Secteur « Foun d'Albe » - Le Village

## HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ 26 logements.
- **Densité** : 15 logements à l'hectare.
- **Typologie des logements souhaités** : L'urbanisation de ce secteur prendra la forme de maisons individuelles groupées ou de chalets en RDC et/ou R+1.

## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Accès au secteur** :
  - La zone est accessible directement depuis la route des Narcisses. Un traitement de l'accès à la zone devra être envisagé.
  - La création des futurs accès sur la RD32 devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.
- **Desserte interne** :
  - Les voies nouvelles devront être accompagnées de plantations d'arbres d'essences locales.
  - Concernant les modes de déplacement doux, la zone est traversée par le chemin rural vers Mont-Louis. Ce chemin sera à préserver dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- **Stationnement interne** :
  - Prévoir deux places de stationnement par logement.

## DEVELOPPEMENT DURABLE

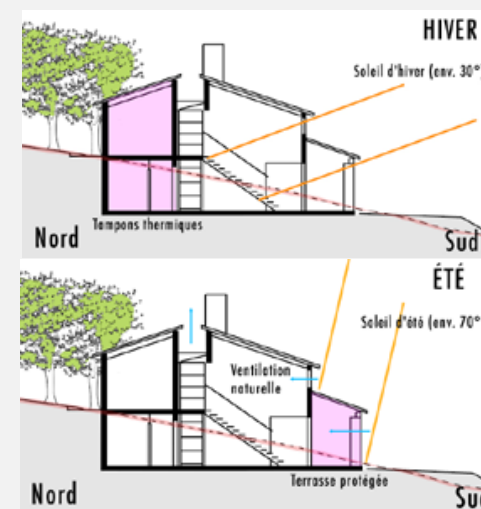
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi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

## Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



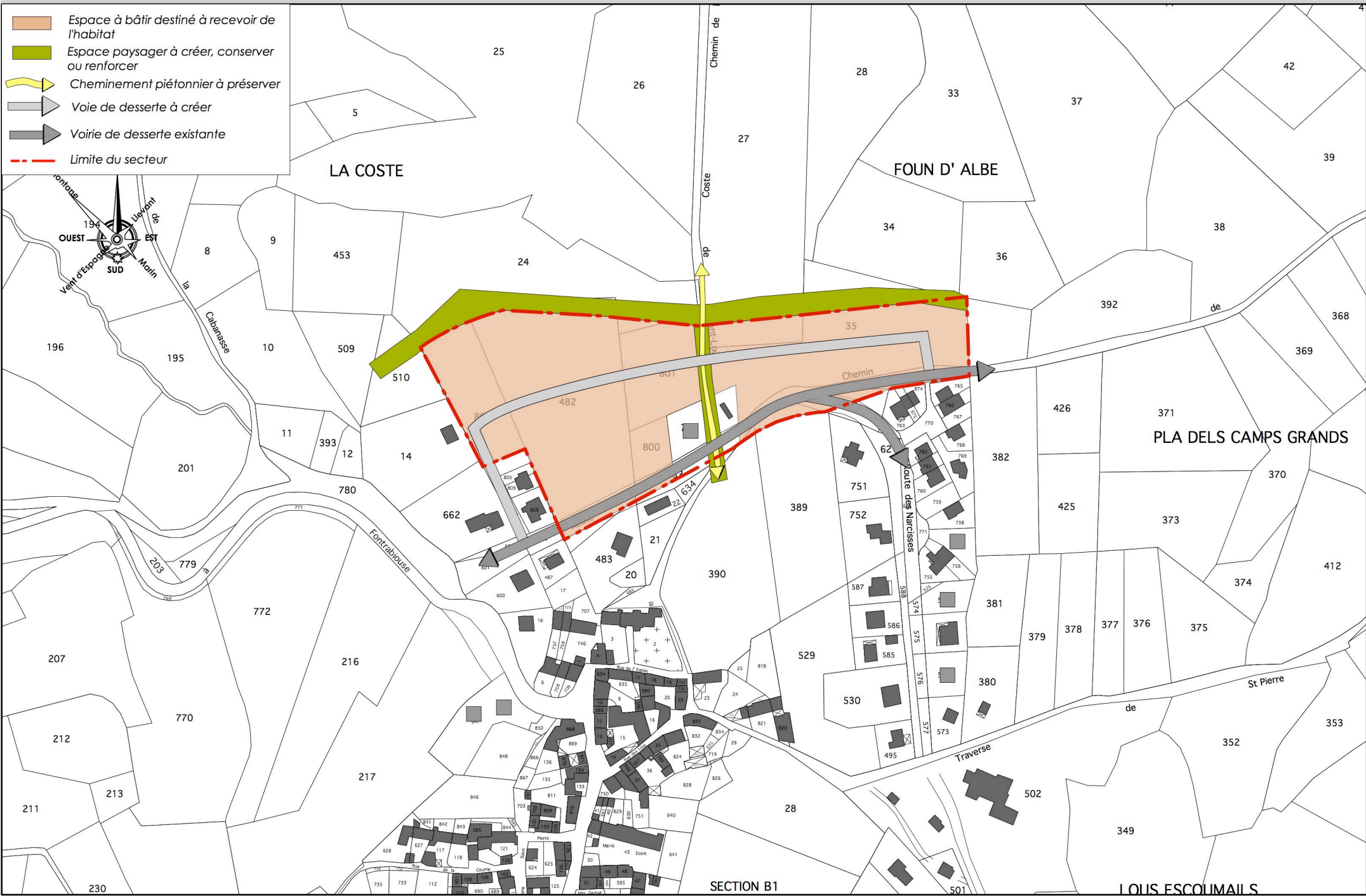
Au Sud, protection de la chaleur en été et laisse passer les rayons du soleil l'hiver.  
Au Nord, protection des vents froids.

## 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.

## SECTEUR "FOUN D'ALBE" - LE VILLAGE ORIENTATION D'AMENAGEMENT





## 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.

## 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

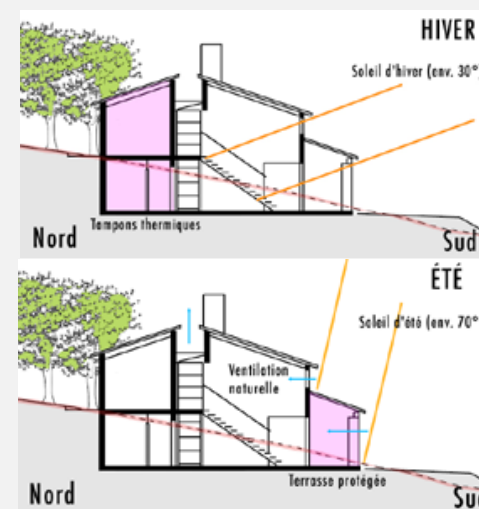
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi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

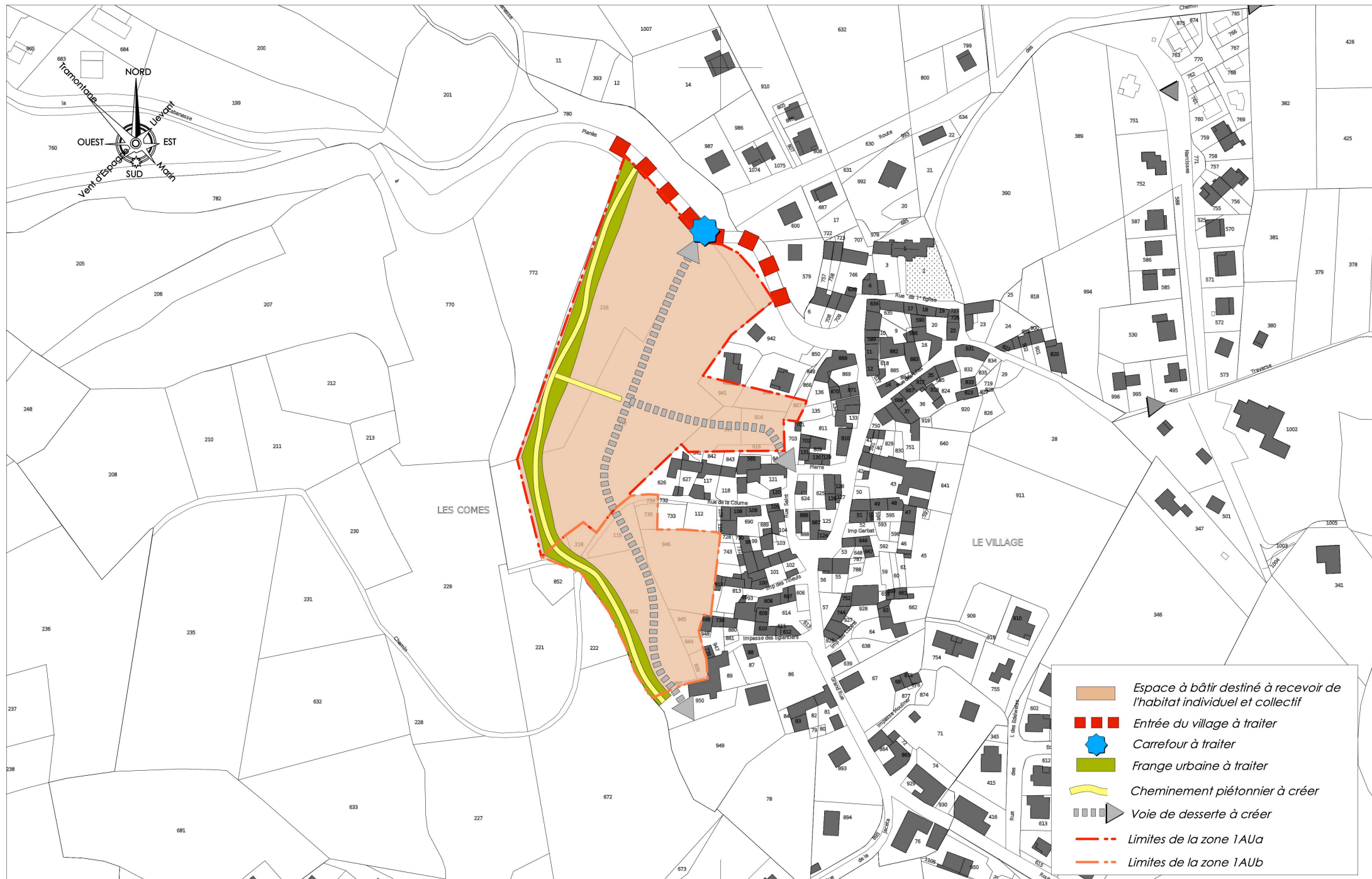
### Orientation de la maison par rapport à l'ensoleillement



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



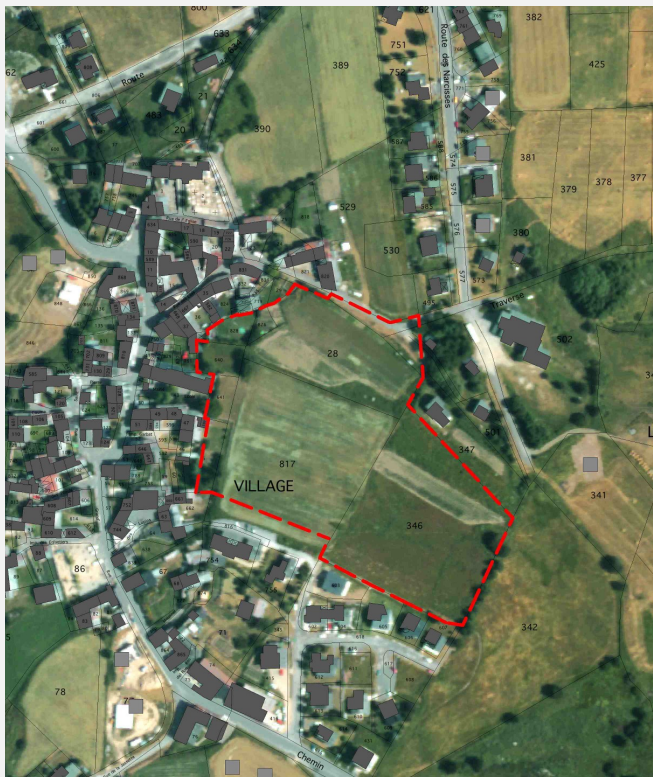


### 3. Secteur Centre du Village

#### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 2,5 hectares.
- **Zonage PLU** : 1AUc, ouverte à l'urbanisation et 2AU, bloquée à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
  - Ce secteur constitue actuellement une dent creuse dans l'urbanisation du village.
  - Le secteur est en pente relativement forte vers l'Est.
  - Le secteur est desservi au Nord par la traverse de Saint-Pierre-dels-Forcats à Planès et au Sud par l'impasse des Edelweiss.

Situation du secteur 4



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



#### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

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

### 3. Secteur Centre du Village

#### HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ 34 logements.
- **Typologie des logements souhaités** : habitat individuel et collectif mais également des équipements publics, commerces et services.
- **Part de Logements Locatifs sociaux**: 20% du nombre de logements créés sur l'ensemble du secteur (1AUC et 2AU).

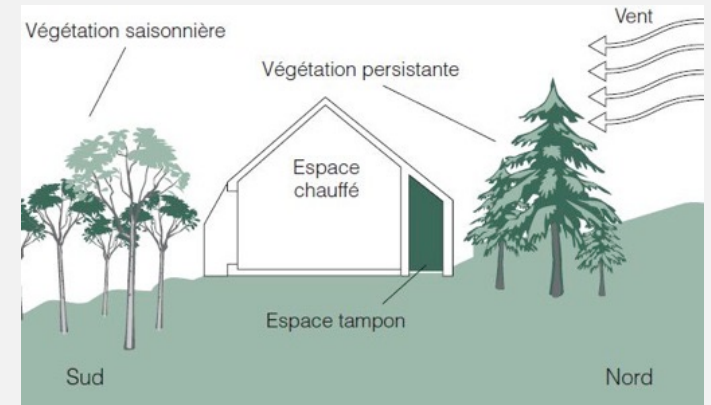
#### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

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

#### DEVELOPPEMENT DURABLE

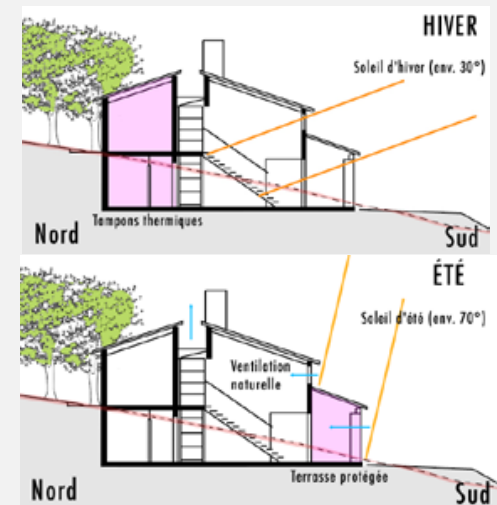
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi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

#### Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



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

#### Orientation de la maison par rapport à l'ensoleillement



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

# SECTEUR CENTRE DU VILLAGE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT





## 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.

## 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.

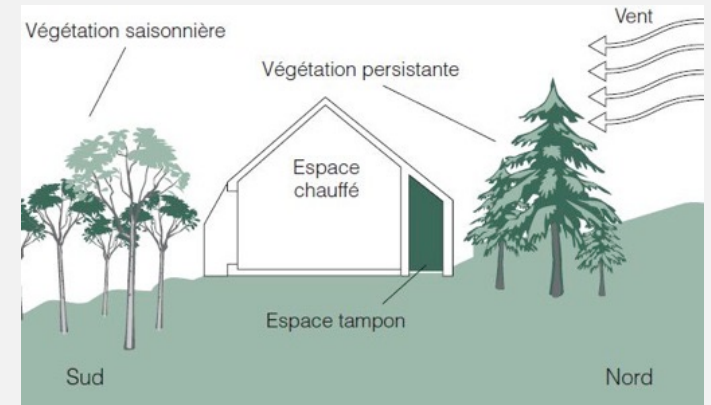
### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **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

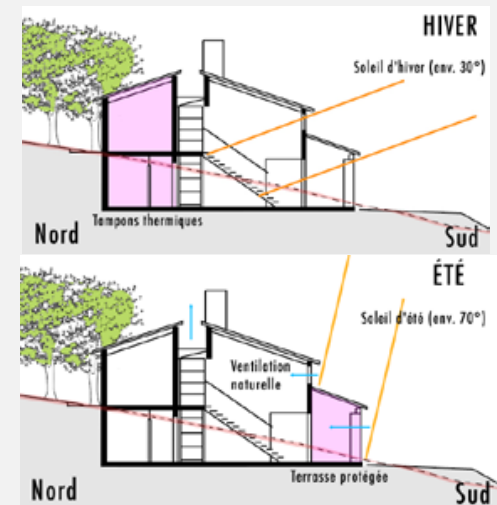
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi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



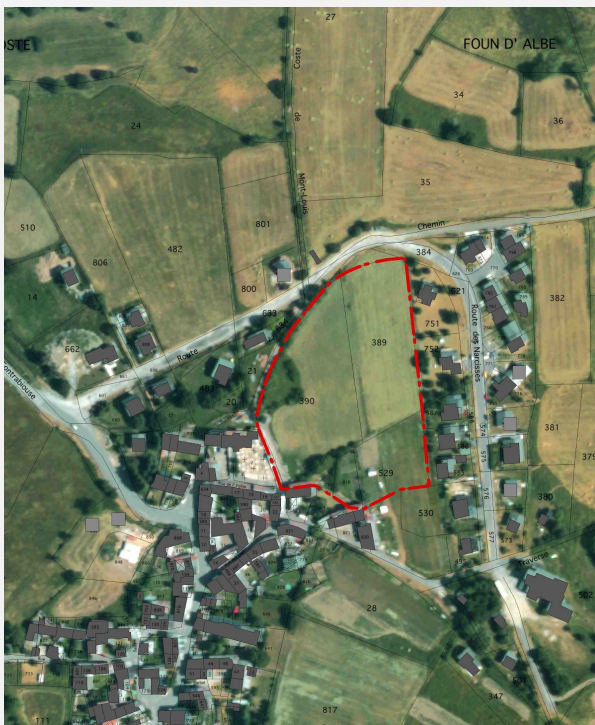


## 5. Secteur à l'Est de l'église - Le Village

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1,4 hectares.
- **Zonage PLU** : 2AU, bloquée à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
  - Secteur situé à l'Est de l'église. Il constitue une dent creuse dans l'urbanisation du Village.
  - Le terrain est desservi au Nord par la Route des Narcisses et au Sud par la Rue des Lilas.

Situation du secteur 6



Vue du secteur à l'Est de l'Eglise vers le Nord 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, après adaptation du document d'urbanisme.
- Destiné à recevoir à **long terme** l'implantation d'une urbanisation destinée principalement à de l'habitat ainsi que des équipements public, des commerces et services qui en sont le complément normal.

#### HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ 24 logements.
- **Densité** : 20 logements à l'hectare.
- **Typologie des logements souhaités** : L'urbanisation de ce secteur prendra la forme de maisons individuelles groupées et/ou de chalets en RDC et/ou R+1.

## 5. Secteur à l'Est de l'église - Le Village

### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Accès au secteur:**
  - La zone est accessible directement depuis la route des Narcisses et la Rue des Lilas. Un traitement des accès à la zone devra être envisagé.
- **Desserte interne:**
  - Les voies nouvelles devront être accompagnées de plantations d'arbres d'essences locales.
  - 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

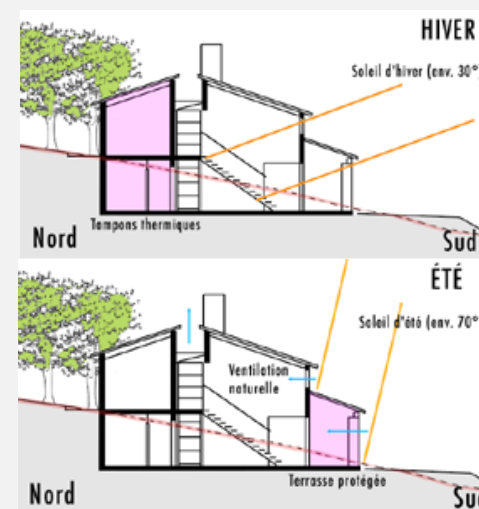
- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi 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. 20

**SECTEUR EST DE L'EGLISE**  
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT**



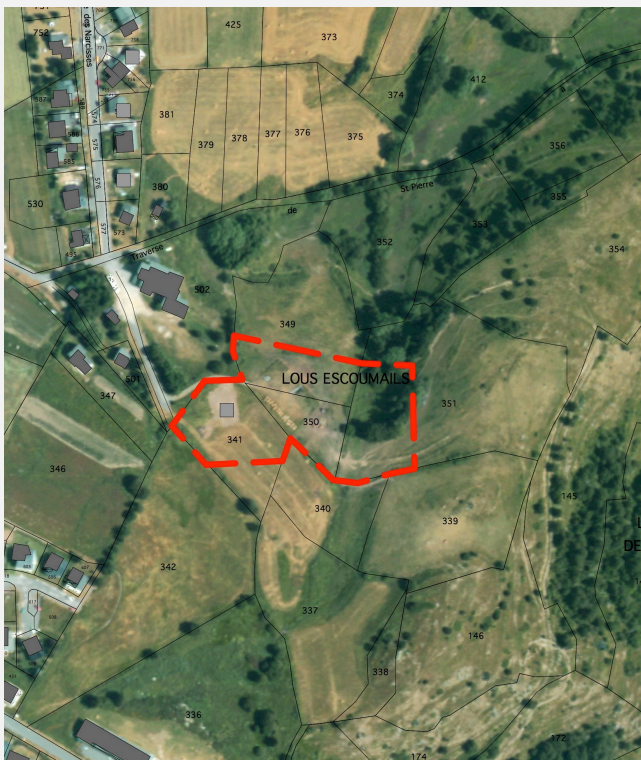


## 6. Secteur « Lous Escoumails » - Le Village

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1 hectares.
- **Zonage PLU** : 3AU, bloquée à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
  - Secteur situé à l'extrémité Est du village de Saint-Pierre-dels-Forcats.
  - Accès au secteur derrière le centre de vacances depuis la route des Narcisses.
  - Présence d'un EBC sur ce secteur.

Situation du secteur 7



### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

- Ce secteur est destiné à recevoir à long terme une urbanisation aérée, de type maison individuelle conditionnée par la réalisation d'un traitement paysager de qualité, après adaptation du document d'urbanisme.
- Ce secteur a un enjeu paysager fort. Les arbres existants devront être conservés.
- Chaque parcelle devra être plantée d'au moins 1 arbre de haute tige pour 25m<sup>2</sup> de surface non construite.
- Les franges urbaines devront proposer des aménagements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition entre les espaces urbanisés et agricoles.
- La présence d'un espace boisé est à préserver et à intégrer dans l'aménagement de ce secteur.

## 6. Secteur « Lous Escoumails » - Le Village

### HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ 4 logements.
- **Densité** : Le secteur devra être très peu dense, il est imposé sur ce secteur une superficie minimale des terrains.
- **Typologie des logements souhaités** : Villas, maisons individuelles groupées, R+1 maximum.

### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

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

### DEVELOPPEMENT DURABLE

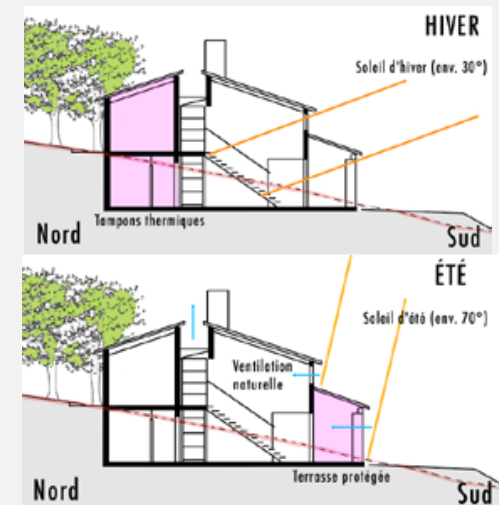
- Prévoir des espèces végétales locales.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



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

### Orientation de la maison par rapport à l'ensoleillement



Etablir l'orientation optimale pour garantir le meilleur éclairage pour les pièces principales (séjour, cuisine, salle à manger, chambres), le maximum de protection de ces pièces aux intempéries, le plus grand apport thermique gratuit. 23

# SECTEUR "LOUS ESCOUMAILS" - LE VILLAGE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT



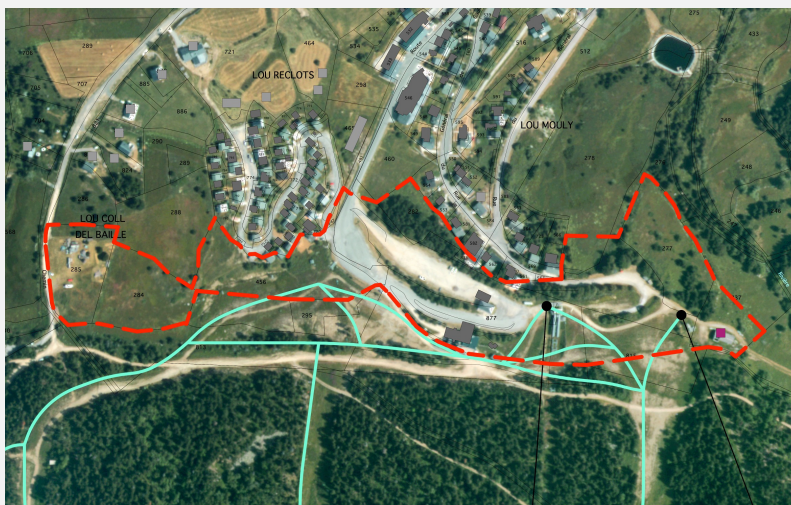


## 7. Secteur au pied des pistes – La Station

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 6,5 hectares.
- **Zonage PLU** : 4AU, bloquée à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
  - Secteur situé au Sud de la Station, au pied des pistes.
  - Parcelles appartenant majoritairement à la commune.
  - Ce secteur a un enjeu paysager fort puisqu'il se situe en front des pistes de ski.
  - Présence d'un EBC sur le secteur.

Situation du secteur 8



Vue depuis la route des Pistes vers les remontées mécaniques



### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

- Ce secteur est destiné à recevoir **à long terme** l'implantation d'habitations, de restaurants, d'hôtels, de services ou d'activités commerciales et touristiques, après adaptation du document d'urbanisme.
- Cette zone est destinée en outre à accueillir des activités spécialisées liés à l'exploitation des engins de remontées ou de services publics de la station.
- L'urbanisation de ce secteur est **conditionnée par une étude d'aménagement d'ensemble** afin de garantir la cohérence du projet et traiter qualitativement le front de neige et qui devra prendre en compte les secteurs définis par la Charte du Parc Naturel Régional.
- Des aires de stationnements devront être aménagées afin d'accueillir les touristes.
- Prévoir des traitements paysagers qualitatifs sur les franges urbaines situées à l'Ouest et au Sud afin de permettre une bonne transition avec les espaces naturels et le pied des pistes.

## 7. Secteur au pied des pistes – La Station

### HABITAT

- **Typologie des logements souhaités** : habitat individuel et collectif, services (restaurants, hôtels...), et activités commerciales et touristiques.

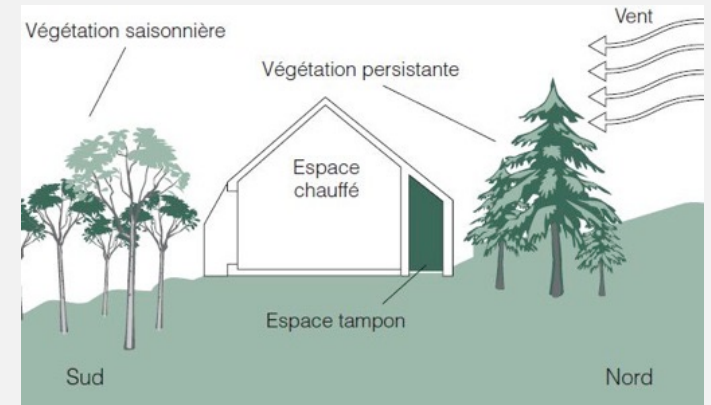
### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Desserte interne** :
  - Traiter le chemin de desserte existant.
  - Prévoir la continuité des dessertes routières existantes sur le secteur.
- **Stationnement interne** :
  - Prévoir deux places de stationnement par unité de logement.

### DEVELOPPEMENT DURABLE

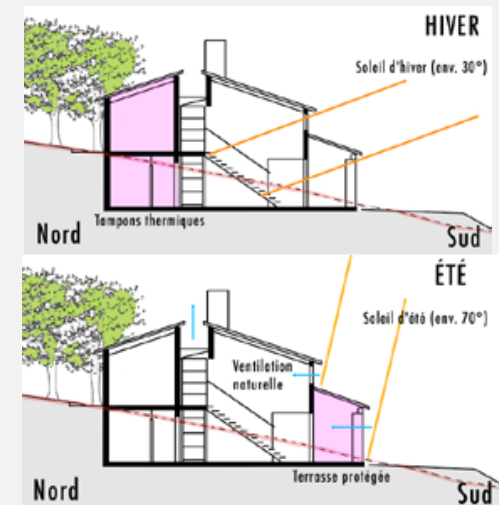
- Prévoir des espèces végétales locales.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### Implantation de la végétation par rapport au vent dominant



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

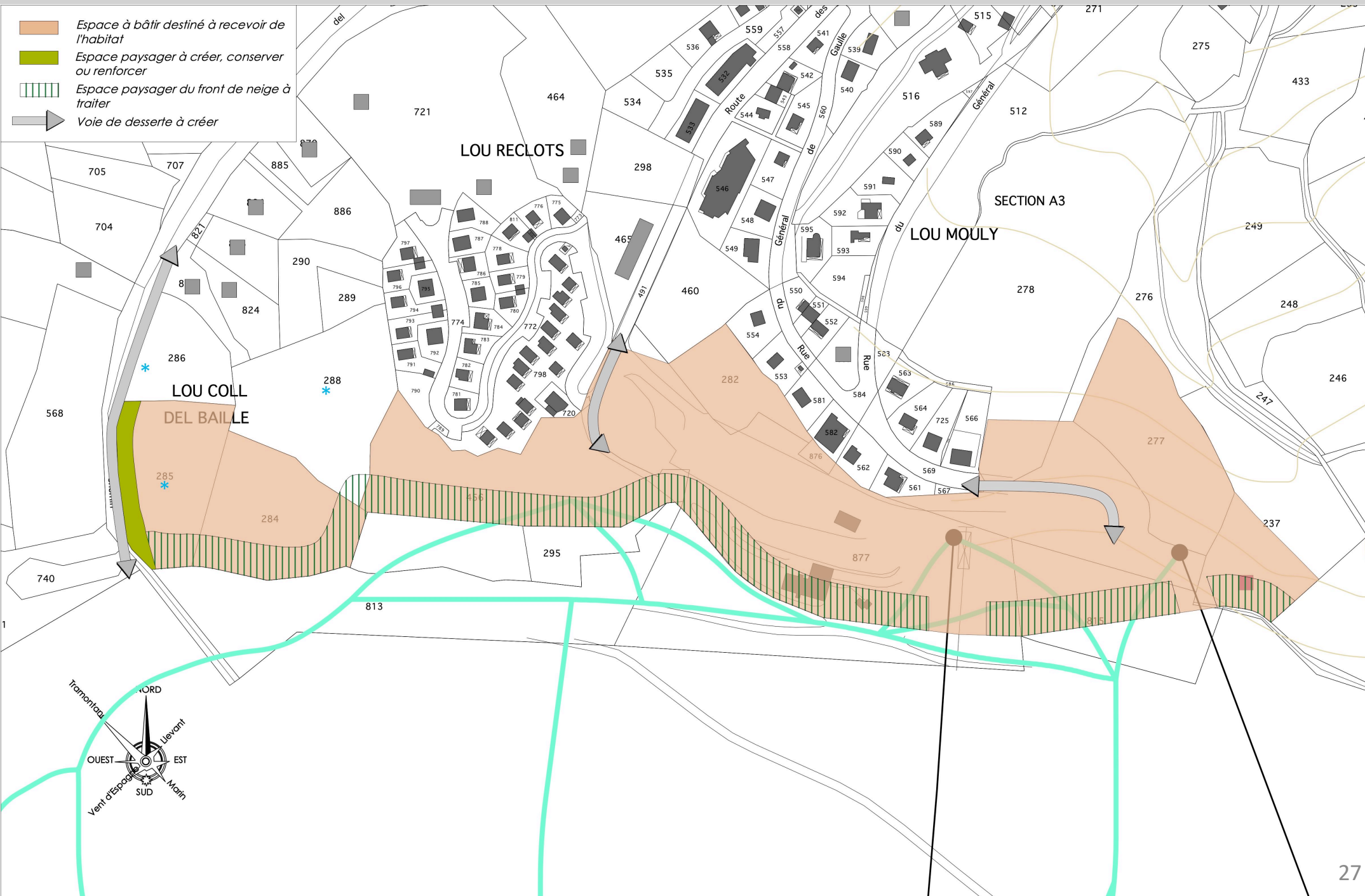
### Orientation de la maison par rapport à l'ensoleillement



Etablir l'orientation optimale pour garantir le meilleur éclairage pour les pièces principales (séjour, cuisine, salle à manger, chambres), le maximum de protection de ces pièces aux intempéries, le plus grand apport thermique gratuit. 26

# SECTEUR AU PIED DES PISTES - LA STATION

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT



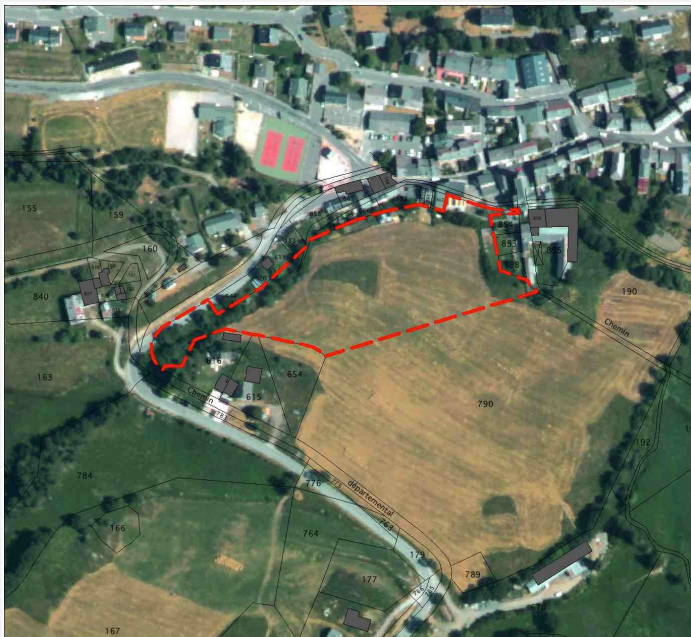


## 8. Secteur « La Cabanasse »

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1,3 hectares.
- **Zonage PLU** : 5AU, ouverte à l'urbanisation.
- **Situation et contexte** :
  - Secteur situé en continuité de l'urbanisation de La Cabanasse, bordé de quelques habitations.
  - Secteur destiné à recevoir à court terme l'implantation d'un équipement public intercommunal.
  - Le terrain possède une pente douce vers le Jardo, tourné vers le Nord-Ouest.
  - Le positionnement de ce secteur assure une certaine centralité dans la Communauté de Communes.

Situation du secteur 9



Vue de la zone depuis la RD 32 vers La Cabanasse



### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

- Le principe d'aménagement devra s'inscrire dans une logique de continuité des cheminements doux et permettre l'accueil des stationnements automobiles nécessaires sans impact visuel depuis le village de Saint-Pierre-dels-Forcats par l'aménagement d'une frange paysagère.
- Les aménagements devront permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Des bandes végétales entre les habitations devraient permettre une intégration naturelle du secteur dans le paysage naturel et urbain. Le plan d'aménagement intégrera une trame végétale forte inspirée du paysage bocager agricole naturel destinée à participer à l'écran paysager du village notamment depuis le Nord (Mont-Louis).

#### HABITAT

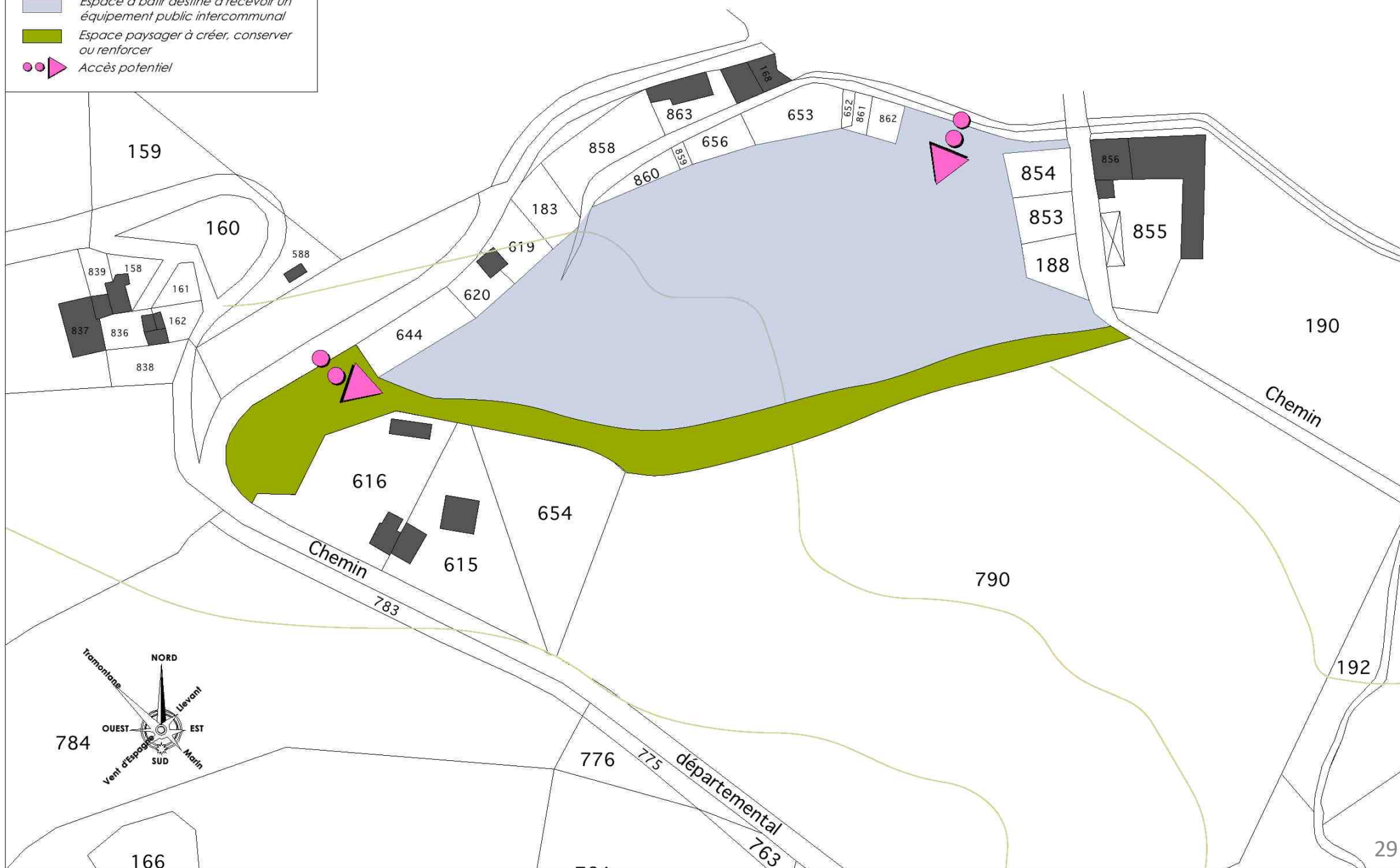
- Ce secteur n'est pas destiné à recevoir de l'habitat, mais des équipements publics.

#### TRANSPORT ET DEPLACEMENT

- Sécuriser les accès depuis la RD. La création des futurs accès sur la RD32 devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.
- Les accès à la parcelle devront se faire par le Nord.

## SECTEUR "LA CABANASSE" ORIENTATION D'AMENAGEMENT

-  Espace à bâtir destiné à recevoir un équipement public intercommunal
-  Espace paysager à créer, conserver ou renforcer
-  Accès potentiel

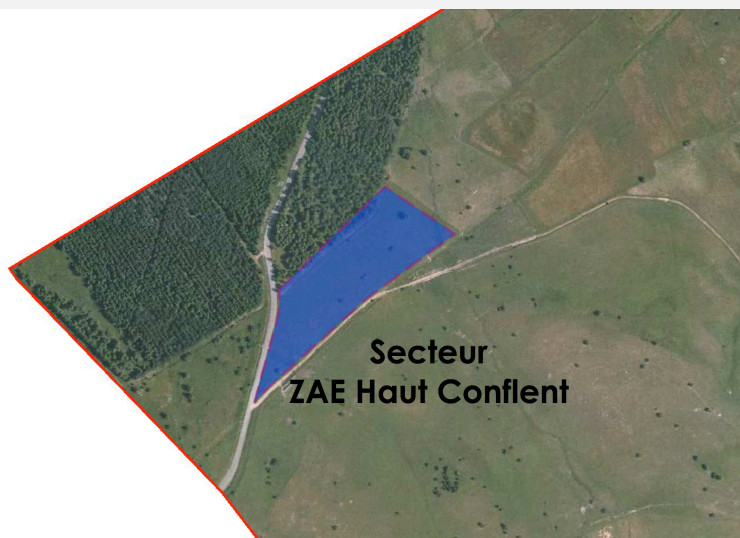


## 9. Secteur ZAE du Haut Conflent

### Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 2,2 hectares.
- **Zonage PLU** : 6AU. L'urbanisation de la zone 6AU est conditionnée à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche sur la commune d'Eyne.
- **Situation et contexte** :
  - Ce secteur se situe le long de la RD 33. Il est bordé par la forêt domaniale de Cami Ramader.
  - Ce secteur est destiné à recevoir à court et moyen termes l'implantation d'une Zone d'Activités Economiques.
  - Le terrain est en pente douce puis plus prononcée vers le lit du ruisseau.

Situation du secteur 10



Vue du secteur depuis la RD 33



### Les objectifs

#### AMENAGEMENT

- Ce secteur est destiné à recevoir la zone artisanale du Haut Conflent et permettra l'implantation d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.
- Le principe d'aménagement de la zone d'activités économiques devra prendre en compte l'approche environnementale de l'urbanisme qui a été réalisée par l'équipe Projet 2D.
- Des bandes végétales entre les bâtiments devraient permettre une intégration naturelle du secteur dans le paysage naturel et urbain. Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés. Les espaces verts seront composés d'essences locales (pin sylvestre, pin à crochets, frêne, bouleau, noisetier, tremble). Pour les parcelles qui longent la RD 33, il sera imposé de conserver les bosquets existants.

#### HABITAT

- **Typologie des logements souhaités** : Bâtiments industriels ou artisanaux n'excédant pas 9 mètres en plein pied.

#### TRANSPORT ET DEPLACEMENT

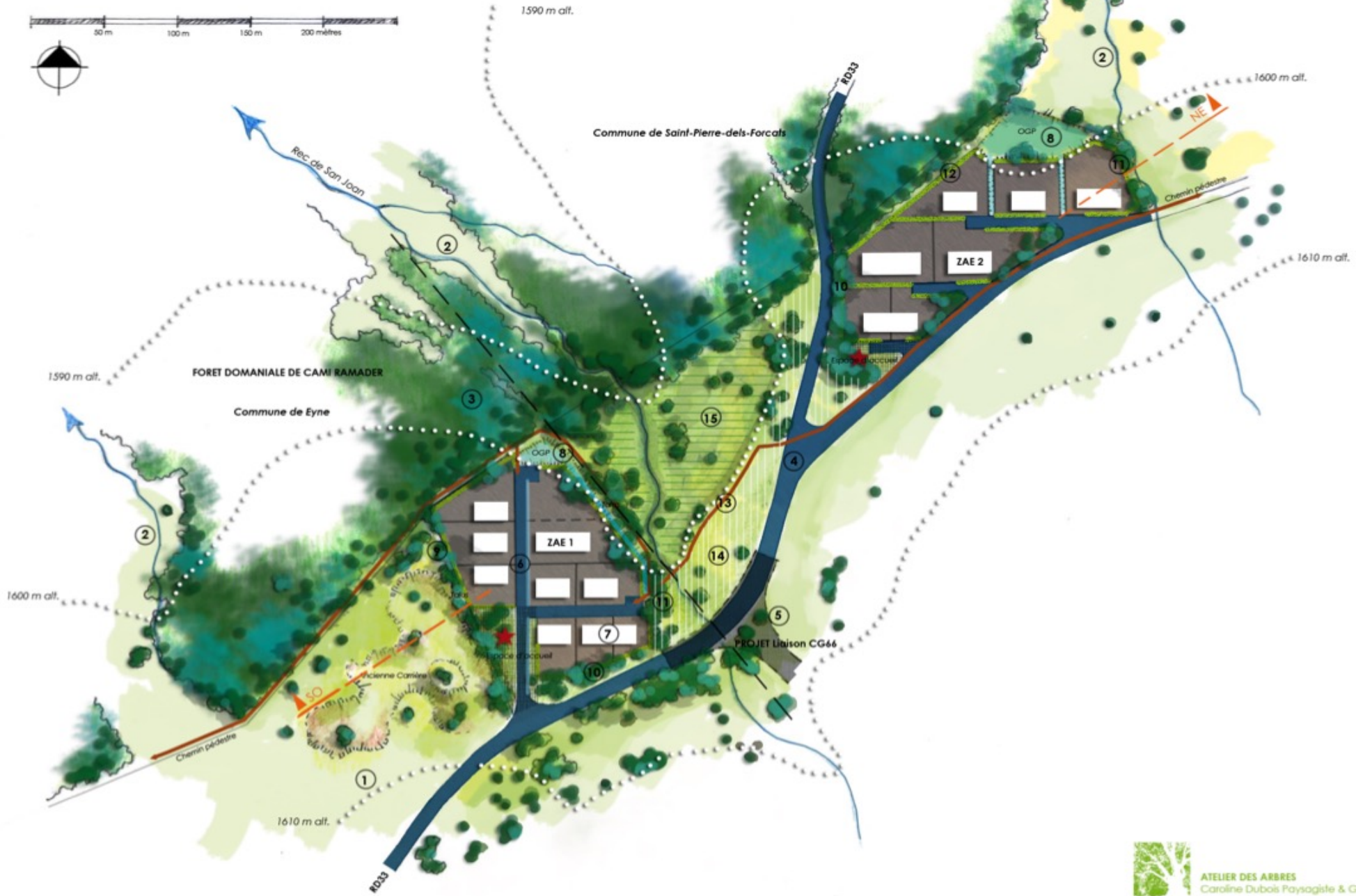
- L'accès aux parcelles privées se fait par la voie centrale de desserte interne à la zone artisanale.

#### DEVELOPPEMENT DURABLE

- Les bâtiments devront respecter au moins trois règles des cibles HQE, notamment :
  - Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat.
  - Choix intégrés des procédés et produits de construction.
  - Gestion de l'énergie.



**ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU HAUT-CONFLENT - ZAE1/ZAE2**  
Principe d'implantation et d'intégration paysagère.



- ① Courbes de niveaux ; La **CN 1600** marquant la limite aval de l'espace urbanisable.
- ② Maillage hydrographique du site d'accueil du projet dont le **vallon du Rec de San Joan** constitue un des éléments paysagers permettant de fédérer les deux quartiers d'activités (ZAE1 ZAE2) au même titre que la Forêt Domaniale de Cami Ramader.
- ③ **Forêt Domaniale de Cami Ramader** dont le couvert participe à l'intégration paysagère du projet côté Nord et Ouest (écran visuel) et dont la lisière Sud constitue une ligne de force dans le paysage à préserver et révéler dans le cadre du projet.
- ④ **RD33** constituant un itinéraire de liaison et de découverte du territoire par la richesse et la multiplicité des points de vue sur le grand paysage, le Cambre d'Aze et les espaces traversés : espaces fermés et intimistes des massifs forestiers et espaces ouverts, dégagés des parcelles pâturées (landes et pelouses) ponctuées par quelques bosquets ou arbres isolés (Pins à crochets, Mélèzes, Bouleaux, Noisetiers, etc.).
- ⑤ **Projet de Liaison CG66** au niveau du franchissement du Rec de San Joan par la RD33.
- ⑥ **Dessertes internes** des quartiers d'activités - espaces publics partagés et hiérarchisés.  
Les accès aux parcelles privées seront de préférence mutualisés.  
Accotements et noues enherbées pourront venir agrémenter ces espaces publics.
- ★ **Espaces d'accueil** des quartiers d'activités - espaces publics qualitatifs  
Aire de stationnements, collecte des déchets et d'informations du public.
- ⑦ **Principe d'implantation des bâtiments suivant une logique solaire.**  
Les dessertes internes ou espaces publics au sein des 2 quartiers constituent les axes de composition de la trame «urbaine» (Bâti et parcellaire) en lien avec cette logique solaire.
- ⑧ **Ouvrages de gestion du pluvial** sous la forme de noues en accompagnement des dessertes ou des limites du parcellaire et/ou sous la forme de bassins ouverts dont le talutage doux sera agrémenté d'éléments végétaux dans le respect des essences et motifs locaux.
- ⑨ **Traitement des limites de la ZAE (ZAE1 et ZAE2) :**  
- Merlon boisé existant marquant la limite entre la ZAE1 et l'ancienne carrière. Les éléments et motifs végétaux présents seront complétés par d'autres plantations (essences locales) afin de constituer un ourlet paysager plus dense.  
- Séquences RD33/Quartiers d'activités marquées par des plantations en complément des éléments et motifs végétaux présents et reprenant ce vocabulaire (végétaux isolés et/ou groupés sous la forme de bosquets avec strates différenciées) afin de re-constituer un ourlet continu permettant d'intégrer le quartier d'activités.
- ⑩ - Lisières Est de la ZAE1 et de la ZAE2 soulignées par un ruban de plantations (éléments et motifs végétaux locaux propres aux zones humides) en lien avec la rive gauche des deux ruisseaux et leurs cordons rivulaires existants.
- ⑪ - Les limites périphériques des 2 quartiers d'activités seront marquées par des haies d'essences locales.
- ⑫ **Chemin pédestre** assurant la liaison entre les 2 quartiers d'activités et les continuités douces externes au site de projet. Ce chemin s'appuie sur les itinéraires existants et révèle la structuration du site : variations modelées, visibilité et lisibilité du vallon du Rec de San Joan, variations des points de vue sur les espaces fermés et les espaces ouverts.
- ⑬ **Mode de gestion du Vallon du Rec de San Joan entre la ZAE1 et la ZAE2.**  
Afin de préserver la lecture de la forêt de Cami Ramader (lisière Sud) et de ne pas altérer les ambiances et points de vue depuis la RD33, il est proposé :  
- de veiller à maintenir entre la CN1600 et la RD33 un espace ouvert pour à la fois offrir une distance visuelle intéressante entre la route et la forêt et sécuriser les usages transversaux (entrées et sorties de la ZAE).  
- de préserver un îlot de régénération naturelle en dessous de la CN1600 jusqu'à la lisière de la forêt actuelle c'est-à-dire aux abords du Rec de San Joan, zone humide aujourd'hui dégradée mais dont l'existence est révélée par le projet en tant qu'élément fédérateur. A terme, cet espace viendra renforcer la lisibilité du couvert forestier de Cami Ramadier et révéler la présence du chemin pédestre.
- ⑭
- ⑮

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

## CONTEXTE COMMUNAL

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Population de Saint-Pierre-dels-Forcats (INSEE RP-2013) | 269 |
| Nombre de personnes par ménages                         | 2,2 |

| Secteurs destinés à l'habitat                                                            | Surfaces totales | Surfaces à urbaniser (en ha) | Nombre de logements à l'hectare | Estimation du nombre de logements | Estimation de la population |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 1AUa Secteur « Foun d'Albe »                                                             | 2,5              | 1,75                         | 15                              | 26                                | 58                          |
| 1AUa Secteur entrée Ouest du Village                                                     | 2,0              | 1,4                          | 20                              | 28                                | 62                          |
| 1AUc Secteur Centre du Village                                                           | 1,6              | 1,1                          | 20                              | 22                                | 61                          |
| 2AU Secteur Sud-Ouest du Village                                                         | 1,3              | 0,9                          | 20                              | 18                                | 40                          |
| 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                           |
| <b>TOTAL</b>                                                                             | <b>10,7</b>      | <b>7,65</b>                  | <b>-</b>                        | <b>134</b>                        | <b>308</b>                  |
| Nombre d'habitants permanents en prenant le taux actuel de 50% de résidences secondaires |                  |                              |                                 |                                   | <b>154</b>                  |

(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       |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>10</b> |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| <b>TOTAL DES SECTEURS</b> | <b>20,7</b> |
|---------------------------|-------------|