

Séance du 29 mai 2024

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
11	10	10

L'an deux mille vingt quatre
Le 29 mai

A 18 heures, le Conseil municipal de la commune de Saint Pierre Dels Forcats, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BLANQUE Pierre

Présents : M. BLANQUE Pierre - M. BUL Alain - M. ECHARD Vincent – M. FOURNIER Daniel - M. GAURENNE Claude – Mme GAURENNE Sylvie - Mme INGLES Martine - Mme LINTZ Ghislaine - M. PINEDE Jean-Marie - Mme RODRIGUEZ Noémie

Secrétaire de séance : Mme GAURENNE Sylvie

Date de convocation : 23 mai 2024

Objet de la Délibération :
**Prescription de la 1^{ère}
modification du PLU**

2024/025

Extrait du registre

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;

Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Pierre Dels Forcats en date du 10 mai 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté 2024-017, prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 26/02/2024 portant sur la zone 3AU du PLU et notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU du PLU, le classement en zone UB de la parcelle A341 et le classement en zone agricole de la parcelle A351 ;

Considérant que le PLU de Saint-Pierre Dels Forcats doit faire l'objet d'évolutions règlementaires afin de préciser la politique urbanistique sur le territoire de la commune ;

Considérant que le PLU définit une zone 3AU située dans le périmètre de l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat définit par le PADD et les orientations d'aménagement mais n'a pas donné lieu à une ouverture à l'urbanisation immédiate ;

Considérant que la modification n°1 du PLU de Saint-Pierre Dels Forcats porte sur la zone 3AU du PLU, elle aura notamment pour objet :

- D'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 3AU située à l'extrémité Est du village au lieu-dit « Les Escoumails », et ainsi permettre la réalisation, à court terme, d'une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensembles afin de satisfaire les objectifs de production de logements principaux

2024/025

- De classer la parcelle cadastrée A341 en zone UB pour prendre en compte l'existant.
- De classer la parcelle cadastrée A351 en zone agricole pour tenir compte des enjeux environnementaux.
- Par la même occasion, il s'agira d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette zone.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L153-41 du code de l'urbanisme) dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

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 neuf 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.

Considérant que l'article L.153-38 du code de l'urbanisme prévoit que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »,

Considérant que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est justifiée pour permettre l'accueil d'un médecin qui souhaiterait s'installer sur la commune. Il s'agit également de créer un secteur stratégique vis-à-vis du centre d'accueil du Cambre d'Aze situé à moins de 3 minutes à pied du centre du village et ses services et commerces. Ce bâtiment représente un enjeu important pour la commune de Saint Pierre Dels Forcats ainsi que pour la Communauté de Communes Pyrénées Catalanes qui souhaiteraient développer des logements pour accueillir les travailleurs saisonniers de Saint Pierre Dels Forcats et des villages alentours toute l'année.

Il reste encore quelques parcelles libres de toute construction de petite à moyenne superficie éparpillée dans la zone urbaine du village mais ne répondent pas aux besoins fonciers nécessaires.

Sur le secteur 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 le requalifier afin d'améliorer son accessibilité et de compléter avec d'autres équipements publics dont un espace intergénérationnel (aire de jeu, terrain de pétanque, aire de grillade, sanitaires).

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.

2024/025

Les autres parcelles disponibles restent toutefois limitées dans la mesure où ces terrains présentent plusieurs contraintes : leur accessibilité, la forme de terrains, leur disponibilité dans le marché à court terme.

Au regard de cette analyse, la commune retient donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU.

De plus, les réseaux se trouvent au droit du terrain et ils sont suffisamment dimensionnés pour l'accueil de nouveaux habitants.

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

Il est à noter que le classement de cette zone 3AU en zone 1AU s'accompagne d'une modification des limites de la zone : en effet, afin de prendre en compte une construction existante (antérieure au classement en 3AU) et de faire preuve de cohérence, une parcelle est classée en zone UB. Il s'agit de la parcelle cadastrée A 341. La zone 3AU représente dans le PLU en vigueur une superficie de 1 ha. La présente modification vient donc classer 0,3 ha en zone UB et 0,4 ha en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone sera reclassé en zone Agricole.

Considérant que la zone 3AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est établie par la présence de réseaux à la périphérie immédiate de la zone (desserte par la voirie et les réseaux d'eau potable et d'assainissement),

Considérant que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU située à l'extrémité Est du village au lieu-dit « Les Escoumails » ressort de ce qui vient d'être exposé,

Il appartient dès lors au Conseil Municipal de se prononcer sur la justification de cette ouverture à l'urbanisation,

Au regard des considérations exposées ci-dessus, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU** située à l'extrémité Est du village au lieu-dit « Les Escoumails » est utile et justifiée,
- **D'afficher** la présente délibération en mairie pendant un mois,
- **De dire** que la présente délibération sera transmise à Monsieur la Préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- **D'autoriser** le Maire à prendre tout acte utile et à signer toute pièce nécessaire à ce dossier,
- **De demander** à Monsieur le préfet de bien vouloir accuser réception de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus,

Le Maire
Pierre BLANQUE

Accusé de réception en préfecture
066-216601880-20240529-2024-025-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2024