



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Saint-Pierre-dels-Forcats

dossier n° PA 066 188 22 D0001-M03

date de dépôt : 23 juillet 2024

date d'affichage : 23 juillet 2024

demandeur : SNC ACA, représentée par
TASSEL ERIC

pour : suppression d'un lot, modification de
lots et d'accès aux lots, modification
d'implantation du poste d'alimentation et du
point de raccordement au réseau Télécom.

adresse terrain : Route de la Forêt, à Saint-
Pierre-dels-Forcats (66210)

**ARRÊTÉ N°
refusant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats**

2024/059

Le maire de Saint-Pierre-dels-Forcats

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 23 juillet 2024 par la SNC ACA, domiciliée 82 Enclos H.Matisse, Mauguio (34130) et représentée par Eric TASSEL ;

Vu l'objet de la demande pour la suppression suppression d'un lot, la modification de lots et d'accès aux lots, les modifications d'implantation du poste d'alimentation et du point de raccordement au réseau Télécom d'un lotissement implanté sur un terrain situé Route de la Forêt, à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210) ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 12/08/2024 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les règles générales d'urbanisme et en particulier l'article L122-1 et suivants (loi montagne) ;

Vu la plan local d'urbanisme approuvée en date du 10/05/2016 ;

Vu la mise à jour modifiant les SUP par arrêté du 25/01/2019 ;

Vu le permis initial n° 06618822D0001 accordé le 18/08/2022, modifié le 25/09/2023 ;

Considérant que la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats est soumise à la loi montagne et dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que le projet consiste en la suppression du lot 9 en la modification des lots 7/8/10 et 11, en la modification du sens des faîtages des lots 5/6/7/8 et 12, des accès aux lots 1/8/10 et 16, au déplacement du poste de transformation électrique et au changement du point de raccordement au réseau Télécom d'un lotissement nommé « Le Clos del Baille » implanté sur la commune ;

Considérant que le projet de modification dudit lotissement emporte également la modification de son règlement laquelle est motivée notamment par la typologie des constructions proposées par l'entreprise « Artik Chalets » qui présentent des traits communs tels de grandes ouvertures en façade principale, pour laquelle le dossier indique qu'une intégration non homogène des constructions par modification l'orientation des toitures favoriserait un agencement plus naturel et esthétique en accord avec l'environnement, ladite modification portant en particulier sur les dispositions inscrites à l'article 2.11.3 concernant les couvertures des constructions qui supprime une partie des règles applicables imposées par le PLU susvisé ;

Considérant que le règlement du PLU de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats pris en sa partie relative à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords concernant les toitures impose en son article UB-11 notamment que le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau ;

Considérant que le projet de modification tel que présenté remet en cause l'insertion harmonieuse dans le paysage des futures constructions par l'omission d'une obligation d'orientation des toitures par rapport à la topographie clairement exprimée dans le règlement du PLU par le verbe « devoir » ;

Considérant que le projet interprète l'article UB-11 alinéa 10 du même PLU relatif aux adaptations des constructions en affirmant qu'une orientation du faîtage est présumée comme adaptée dans le cadre d'une recherche architecturale spécifiée à la notice paysagère et architecturale complémentaire sans qu'il ne soit démontré que les constructions proposées par l'entreprise citée supra respectent les critères d'une recherche architecturale ;

Considérant que l'article UB-11 indique que dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations, y compris en matière de toiture et ceci sans restriction ; l'architecture contemporaine est possible à condition qu'elle respecte et assure la continuité des formes urbaines, des typologies et des compositions architecturales ;

Considérant que le projet de modification du règlement présume que l'orientation du faîtage est adaptée du fait de sa seule évocation dans la notice paysagère et architecturale complémentaire alors que le règlement du PLU n'offre qu'une simple faculté exprimée par le verbe « pouvoir », laquelle faculté s'exerce dans un cadre et selon des critères précis auxquels la construction se doit de répondre ;

Considérant que le projet présente la modification de l'orientation des faîtages des constructions de plusieurs lots et indique notamment qu'il optimise la vue pour les occupants et qu'une telle implantation permettrait de créer un agencement plus naturel et esthétique, en accord avec « l'environnement environnant » ;

Considérant que le Plan d'Aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune indique particulièrement que la qualité des paysages et de l'environnement sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats est un atout considérable pour l'image de la commune et offre un cadre de vie exceptionnel à ses habitants actuels et futurs. En ce sens il est important de préserver ces paysages et la qualité environnementale de ce territoire ;

Considérant également que le rapport de présentation du PLU de la commune indique notamment qu'en terme d'implantation des bâtiments, la rédaction du règlement impose la prise en compte de la topographie dans les projets de construction sur le territoire, afin de limiter les incidences topographiques et, concernant la prise en compte de la loi dite « paysage », que la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats a clairement exprimé cet objectif dans son PADD ;

Considérant l'article R111-27 du Code de l'urbanisme qui prévoit notamment que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que le projet de modification du lotissement tel que présenté ne s'appuie sur aucune disposition qui permette de déroger au Plan Local d'Urbanisme dans le but d'optimiser la vue pour les occupants, ne prend pas en compte les particularités des paysages de la commune, favorise une implantation désordonnée et non conforme à la topographie en zone de montagne, ne démontre pas clairement une insertion harmonieuse dans le paysage des futures constructions de l'entreprise Artik Chalets par rapport à l'environnement, particulièrement avec un lotissement existant voisin bien inséré, et présente un projet de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats ;

Considérant que le projet de modification du lotissement ne respecte pas l'article UB-11 du PLU de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats et l'article R111-27 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

2024/059

Article 1

Le permis MODIFICATIF est REFUSÉ.

Article 2

Le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Saint-Pierre-dels-Forcats, le

Le maire,

Pierre



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.