



PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Saint-Pierre-dels-
Forcats

dossier n° PA 066 188 24 D0002

date de dépôt : 26 août 2024

date d'affichage : 26 août 2024

demandeur : MAIRIE DE SAINT-PIERRE-DELS-
FORCATS, représentée par BLANQUE PIERRE

pour : LOTISSEMENT "LES COMES" DE 31 LOTS

adresse terrain : RouTE DE LA CABANASSE, à
Saint-Pierre-dels-Forcats (66210)

ARRÊTÉ N°2024/061
refusant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats

Le maire de Saint-Pierre-dels-Forcats,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 26 août 2024 par la Mairie de Saint-Pierre-dels-Forcats, domiciliée 21 GRAND'RUE, Saint-Pierre-dels-Forcats (66210), représentée par PIERRE BLANQUE ;

Vu l'objet de la demande pour un LOTISSEMENT dénommé "LES COMES" pour un total DE 31 lots sur un terrain situé RouTE DE LA CABANASSE, à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu le 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 ;

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 création d'un lotissement communal dénommé « Les Comes », lequel s'implante dans la zone 1AU du PLU soumise aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du sous-secteur « Entrée Ouest du Village » pour laquelle le règlement indique notamment que la ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les sous-secteurs ;

Considérant que les OAP de la zone concernée indiquent notamment que la part de logements locatifs sociaux est de 20 % du nombre de logements créés ;

Considérant également que le règlement du PLU prévoit dans son article 1AU2 que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20 % du nombre de logements créés par opération ;

Considérant que le projet n'identifie aucune parcelle destinée à du logement locatif social ;

Considérant que les cheminements montrent une voie B à créer en impasse donnant vers une voie inexistante, que les cheminements doux sont en plusieurs endroits entrecoupés par les places de stationnement provoquant une rupture de la circulation notamment pour les piétons ;

Considérant que les orientations de la zone citée ci-dessus indiquent notamment que l'accès au secteur devra se connecter aux différentes voies existantes, que la desserte interne devra prévoir des continuités douces le long des voies à créer et favoriser la mise en place de cheminements doux ;

Considérant également que l'article 1AU3 relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées indique notamment que les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique et que les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;

Considérant que le projet n'est pas compatible avec l'orientation relative aux circulations douces, présente une voirie qui ne correspondent pas à la destination envisagée et ne respectent pas les exigences en matière de sécurité ;

Considérant qu'en sa partie Ouest, le lotissement présente des parcelles à construire donnant directement sur la zone agricole ;

Considérant que les OAP prévoient que le secteur « Entrée Ouest du Village » 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, orientation appuyée par un plan qui montre une frange urbaine à traiter ;

Considérant également que l'article 1AU13 prévoit notamment que les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagement paysager ;

Considérant que la transition proposée est incompatible avec les opérations d'aménagement et de programmation du sous-secteur et ne propose pas d'aménagement paysager en partie Ouest ;

Considérant que le projet de règlement de lotissement use de la faculté de déroger aux dispositions du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en fixant les prospects à 3 mètres sans condition ;

Considérant l'article R111-16 du Code de l'urbanisme qui impose notamment que lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques ;

Considérant également que l'article R111-17 du même code prévoit qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;

Considérant que le règlement de lotissement ne prend pas en compte la hauteur et l'alignement pour fixer la limite d'implantation des constructions ;

Considérant que le projet tel que présenté ne respecte pas les articles R111-16, R111-17 du Code de l'urbanisme et les articles 1AU2, 1AU3, 1AU13 du PLU de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est REFUSÉ.

Article 2

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

Fait à Saint-Pierre-dels-Forcats, le 12/09/2024

Le maire,
Pierre BLANQUÉ



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.