

Séance du lundi 11 août 2025

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

Objet de la Délibération :

**Lancement d'une
procédure de
déclaration de projet
emportant mise en
compatibilité n°1 du
document
d'urbanisme de Saint
Pierre dels Forcats
relative à l'ouverture
d'une partie de la
zone 3AU**

2025/036

Extrait du registre

L'an deux mille vingt cinq

Le lundi onze août

A 18 heures 00, le Conseil municipal de la commune de St 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. Pierre BLANQUÉ

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

Absents :

Secrétaire de séance : M. PINEDE Jean-Marie

Date de convocation : 7 août 2025

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la commune de Saint Pierre dels Forcats souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 3AU, située à l'extrémité Est du village au lieu-dit « Lous Escoumails », pour permettre l'accueil d'un médecin qui souhaiterait s'installer sur la commune. Cette zone 3AU sera classée après modification dans un nouveau sous-secteur 1AUd de la zone 1AU, ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Il est à noter que le classement de cette partie de la zone 3AU en zone 1AUd s'accompagne d'une modification des limites de la zone : afin de prendre en compte une construction existantes (antérieures au classement en 3AU) et de faire preuve de cohérence, la parcelle cadastrée A 341, déjà raccordée à l'ensemble des réseaux et supportant déjà une habitation, sera classée en zone UB. De même, il a aussi été décidé d'exclure de cette zone, la parcelle A351, concernée par des enjeux forts environnementaux, qui sera reclassée en zone A.

Il s'agit également de créer un secteur stratégique lié au « Centre du Cambre d'Aze ». Ce bâtiment laissé vacant par les Éclaireurs et Éclaireuses de France a été racheté en 2022 par la municipalité, dans le cadre d'un portage assuré par l'EPFO. Depuis cette date, la commune y a développé une activité importante d'accueil à l'année des travailleurs saisonniers qu'ils soient de Saint Pierre dels Forcats ou des villages alentours, activité qui tente de répondre à la pénurie de logements pour ce type de public qui touche l'ensemble du plateau cerdan. Actuellement, dans le cadre de « baux mobilités », le taux de remplissage avoisine les 100% sur 10 mois de l'année, ce qui démontre la réalité du besoin de logement pour les travailleurs du plateau non-résidents. Un emploi à temps partiel permanent a été créé par la commune pour assurer les prestations liées à ces logements meublés (accueil, nettoyage, lingerie, suivi des réservations, etc.).

Le « Centre du Cambre d'Aze » devient, dans ce projet, la pièce angulaire de la commune. Un local de soins va être créée à l'intérieur des locaux au rez-de-chaussée afin qu'il soit accessible à tous, la présence d'un médecin résidant à l'année sur la commune permettant désormais de formaliser la création de ce service à la population ouvrière du plateau.

Une partie de la zone 1AUc est intégrée dans le projet car la commune souhaite voir se réaliser un lotissement communal, sous maîtrise d'ouvrage directe, au cœur du village et à proximité du Centre du Cambre d'Aze. Ce lotissement sera à vocation d'habitation principale. Afin de prioriser le logement des

JB

employés, salariés et autres travailleurs indépendants vivant et travaillant sur le plateau.

En conséquence, une procédure de déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme suivant lequel : « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. » doit être lancé.

La procédure répond également à un vrai manque en matière de service médical local, qu'elle apporte une offre de logement résidentiel stable essentielle pour le développement de la commune. Elle structure aussi un projet communal global, en phase avec les zones AU prévues au PLU. Le projet poursuit donc des objectifs portant sur des enjeux économiques, sociaux et urbanistiques qui définissent bien l'Intérêt général.

La déclaration de projet fera l'objet d'une évaluation environnementale. Il s'agira de mener une évaluation des effets potentiels et avérés sur l'environnement de la déclaration de projet. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face au projet.

Dans ce contexte, la procédure de déclaration de projet en vue d'une mise en compatibilité du PLU est initiée par la commune.

Il est proposé que le projet soit soumis à la concertation préalable pendant une durée d'un mois selon les modalités suivantes :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires au panneau d'affichage dans l'abri bus au 21 grand rue 66210 SAINT PIERRE DELS FORCATS ;
- Article d'information sur le site internet de la commune de Saint Pierre dels Forcats;
- Mise à disposition d'un registre en mairie permettant au public de formuler ses observations en Mairie 21 grand rue 66210 SAINT PIERRE DELS FORCATS ;
- Mise à disposition du dossier de concertation qui, le cas échéant, sera complété pendant la procédure, en Mairie 21 grand rue 66210 SAINT PIERRE DELS FORCATS ;
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire, 21 grand rue 66210 SAINT PIERRE DELS FORCATS.

La concertation se déroulera du 15/09/2025 au 15/10/2025.

Quinze jours avant le début de la concertation, le public sera de nouveau informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée, sur le site internet de la commune et par voie d'affichage en mairie de Saint Pierre dels Forcats.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera ; ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique.

Conformément aux l'article L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet fera l'objet :

D'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées ;

066-216601880-20250821-2025-036-DE
Date de réception préfecture : 21/08/2025

D'une enquête publique portant à la fois sur la mise en compatibilité du PLU au projet et sur le volet relatif à l'intérêt général de l'opération ;

2025/036



D'une approbation par délibération du Conseil Municipal, du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été formulés.

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 PLU de la commune de Saint Pierre dels Forcats approuvé le 10 mai 2016 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.300-6, L153-49 et suivants et R.153-15 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Considérant que la collectivité est compétente pour engager cette procédure,

Considérant que le projet présenté est d'intérêt général et nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Il est proposé alors au Conseil Municipal :

D'APPROUVER l'engagement d'une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité n°1 du PLU en application du Code de l'urbanisme ;

D'APPROUVER les modalités de concertation du public telles que précisées dans la présente délibération ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette procédure ;

DIRE qu'au terme de la procédure le Conseil Municipal sera appelé à délibérer sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de la commune,

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

Le Maire,
Pierre BLANQUE

