



Numéro d'affaire : 22339

Objet : DPMEC N°1 DPMEC N°2

Lieu : Archi Concept (Visio)

PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 09/02/2026

1/ PERSONNES PRÉSENTES

Pierre Blanque (Maire de Saint-Pierre-dels-Forcats)
Ghislaine Lintz (1ere adjointe)
Emeric Vigo (avocat de la commune)
Béatrice Fabre (Chambre de Commerces et de l'Industrie)
Fanchon Tière (PNR)
Pauline Queulin (DDTM)
Karine Marchessau (DDTM)
Antoine Tahoces (Communauté de communes Pyrénées Catalanes) maire de Sansa
Jean-Rémi Sanchez (Communauté de communes Pyrénées Catalanes)
Alain Bousquet (Mairie d'Eyne)
Lionel Ramos (Archi Concept)
Clément Piqué (Archi Concept)
Thierry Roig (CRBe)

2/ PERSONNES EXCUSÉES/ AVIS RECUS

La Chambre d'Agriculture est excusée et donne un avis favorable à la procédure

3/ OBJET DE LA REUNION

Réunions d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées dans le cadre des Déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 et 2.

4/ DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1

Déroulement de la réunion :

Archi Concept et CRBe présentent la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Pierre-Dels-Forcats :

- Le contexte ;
- L'objet de la déclaration de projet
- Le projet et son intérêt général
- La nature des modifications.

Après la présentation, M. le Maire démarre cette réunion d'examen conjoint. Il appuie l'intérêt d'accueillir un médecin à proximité du centre du cambre d'Aze qui accueille des travailleurs saisonniers dans 24 chambres. Le médecin fournira les premiers soins à ces travailleurs saisonniers. C'est un enjeu primordial pour la commune car il est très compliqué d'accueillir un médecin sur un territoire de montagne. Le



centre travaille été comme hiver. Monsieur le Maire rajoute qu'il a été financé avec l'argent de la commune et de la communauté de communes et il a permis de créer un emploi sur la commune.

Observation :

▪ **Interventions de la DDTM :**

La DDTM rappelle qu'un PV d'examen conjoint doit être réalisé. Il doit être transmis à tous les PPA. La DDTM fait la remarque sur le délai qui est très court avec l'enquête publique qui débute le 12 février.

La DDTM remarque que la commune dispose de plusieurs gisements qui sont constructibles aujourd'hui, avec déjà des zones ouvertes à l'urbanisation et se pose donc la question d'ouvrir cette zone.

En effet, le lotissement communal paraît aussi à proximité immédiate du Centre du Cambre d'Aze et que par conséquent l'intérêt général peut être remis en question si c'est le choix du terrain par le médecin qui détermine l'ouverture à l'urbanisation

En termes d'urbanisme c'est problématique d'agir suivant les opportunités foncières. Le projet n'est pas compatible avec la charte du PNR d'attendre la constructibilité à hauteur de 80 % des zones AU pour ouvrir une zone.

La Révision générale semblait donc être la procédure idéale.

Le dossier a pris en compte les dents creuses mais n'a pas pris en compte les zones 1AU.

La DDTM pose ensuite la question concernant le devenir de la zone 1AUa au nord du village qui devrait être bloquée à l'urbanisation lors du PLUi et demande des garanties sur la non-urbanisation de celles-ci. Une procédure de modification aurait pu être faite en parallèle afin de bloquer la zone 1AU au Nord du village.

La DDTM fait aussi la remarque que le SCOT parle de densité nette alors que le dossier est en densité brute.

La DDTM regrette aussi de ne pas avoir été concertée avant. Aujourd'hui, l'avis est défavorable.

En dernier lieu, **la DDTM** fait ressortir que la servitude de résidence principale doit être reportée sur le règlement graphique. Il y a aussi des incohérences sur les OAP avec « moyen terme » et « long terme ».

▪ **Interventions du SCoT / Communauté de communes Pyrénées Catalanes**

Le SCoT reconnaît l'intérêt général de l'accueil d'un médecin et salue les efforts de la commune pour reclasser une partie des terrains en zone agricole.

Toutefois, il souligne deux points de vigilance majeurs :

- la règle des 80 % avant ouverture de nouvelles zones à urbaniser ;
- la justification des densités, jugée peu lisible dans le dossier.

Le SCoT indique ne pas pouvoir formuler un avis favorable à ce stade, sous réserve de compléments et de justifications ultérieures notamment sur le calcul des densités. Ces



précisions pourront se faire après l'enquête publique car le dossier doit être présenté tel quel à l'enquête.

Les précisions apportées devront bien démontrer la densité espérée sur les zones seulement ouverte à l'urbanisation.

Cependant la vraie problématique reste la règle des 80 %.

- **Interventions du PNR**

Le PNR indique que le projet possède pleins d'éléments intéressants, notamment avec la servitude de résidences principales. Mais aujourd'hui, il ne peut pas donner d'avis favorable par rapport au 80 %. De plus, l'étude environnementale n'est pas complète sur les chiroptères et l'avifaune.

- **Interventions de la Mairie d'Eyne**

Monsieur le Maire d'Eyne souligne les tensions entre les besoins et les nécessités. Le récit qui devrait construire la cohérence n'existe plus. La venue d'un médecin est une opportunité impérative.

- **Réponse des bureaux d'études et de la Mairie de Saint Pierre dels Forcats**

Archi Concept répond que le PV sera rédigé dès la fin de la réunion et qu'il sera envoyé pour validation à la mairie avant diffusion à tous les PPA.

L'intérêt de l'ouverture de cette zone est d'avoir le médecin à proximité immédiate du Centre du Cambre d'Aze. Il est aussi rappelé que ce n'est pas toute la zone 3AU qui est ouverte à l'urbanisation mais seulement une partie, le reste sera reclassé soit en zone UB pour les parties déjà construites, soit en zone A pour la parcelle avec un fort enjeu environnemental.

Monsieur le Maire intervient pour préciser que le médecin veut ce terrain ou sinon il ne vient pas sur la commune. Il est en cours d'acquisition du terrain. Elle a pour projet de s'installer durablement sur le territoire.

En ce qui concerne les autres zones 1AU ; un permis d'aménager de 29 lots a été accordé et purgé de tous recours en zone 1AUa.

Pour la zone 1AUc, il était prévu pour le RPI qui est allé sur une autre commune.

Pour la zone 1AU au nord du village, c'est une zone complexe avec la covisibilité avec la citadelle de Mont-Louis en face. De plus, il s'agit d'un foncier très difficilement mobilisable. Avec beaucoup de privés et d'indivisions. Il s'est posé ensuite la question de la fermeture de cette zone qui se fera dans le cadre du PLUi et l'urbanisation pourrait être bloquée dans l'attente avec un sursis à statuer dès le PAAD réalisé. De plus, cette zone est soumise à l'avis conforme de l'UDAP, ce qui rend tous projets difficiles à sortir.

Aujourd'hui, concrètement, il existe 2 projets en zone 1AU, le lotissement communal déjà accordé et un futur lotissement communal dont le permis d'aménager est prêt à être déposé après les élections.



Ce futur lotissement en 1AUc est calqué sur le même principe que 1AUa avec des critères sociaux et une commission municipale. La médecin ne serait donc pas prioritaire en commission municipale.

Monsieur le Maire de Saint Pierre dels Forcats rappelle enfin qu'un gros travail a été fait en amont pour faire venir ce médecin. Cette dame a adhéré au projet. Aujourd'hui, compte tenu du délai, on ne pouvait pas passer par la révision générale.

5/ DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2

Déroulement de la réunion :

Archi Concept et CRBe présentent la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Pierre-Dels-Forcats :

- Le contexte ;
- L'objet de la déclaration de projet
- Le projet et son intérêt général
- La nature des modifications.

Le Maire indique que la demande de cette ouverture a un intérêt : lier le lotissement communal avec le vieux village. Grâce au don d'un propriétaire privé pour faire une liaison avec le vieux village ainsi que le rachat d'un hangar agricole désaffecté afin de créer un garage communal et un commerce de proximité à l'étage.

La commune souhaite aussi que le projet intègre la servitude de résidence principale en continuité avec le lotissement communal.

Observations :

▪ **Intervention du PNR :**

Pour Le PNR, la DPMEC n°2 possède les mêmes problématiques de la DP MEC n°1 avec les 80 % et l'avifaune et les chiroptères dans l'évaluation environnementale. Il n'est donc pas possible d'accorder avis favorable.

▪ **Interventions du SCot / Communauté de communes Pyrénées Catalanes**

La communauté de communes se pose les mêmes questions que sur le précédent dossier sur le calcul de la densité et sur le périmètre pris en compte.

▪ **Interventions de la DDTM**

La DDTM émet un avis défavorable pour les mêmes motifs que précédemment.

La DDTM met aussi en avant des problèmes en termes d'eau et d'assainissement, en effet, le dossier ne démontre pas l'adéquation entre les besoins des opérations et les assainissements. Il existe aussi une possibilité de non-conformité de la STEP.

▪ **Réponse des bureaux d'études et de la Mairie de Saint Pierre dels Forcats**



Archi Concept, indique que les densités ont été calculées à l'échelle des OAP et qu'un complément explicatif sera apporté à la fin de l'enquête publique afin de clarifier la méthode retenue.

Concernant la ressource en eau, **CRBe** a indiqué que la commune possédait une réserve qui allait au-delà des besoins actuels et après les deux modifications du PLU. Concernant la STEP, CRBe indique qu'aucune donnée n'est disponible à son échelle sur la non-conformité de la STEP.

6/ Conclusion de la réunion

Les Personnes Publiques Associées ont exprimé des réserves importantes et des avis défavorables sur la compatibilité des deux DPMEC avec les prescriptions du SCoT et notamment sur la règle des 80 % du PNR reprise par le SCOT.

La commune a réaffirmé la nécessité opérationnelle et l'intérêt général des projets au regard des besoins en services de proximité, de logements à l'année et d'équipements communaux.

Des compléments de justification seront apportés ultérieurement dans le cadre de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



*Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°1 du PLU*

Ouverture partielle de la zone 3AU



Lundi 9 février 2026



L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET

➤ Le projet

- Commune de **Saint-Pierre-Dels-Forcats** : projet d'ouverture à l'urbanisation.
- Cible : **zone 3AU** à l'extrémité Est du village (*Lous Escoumails*).
- Modification de la **destination de la zone 1AUc**, déjà ouverte lors de la révision précédente du PLU.

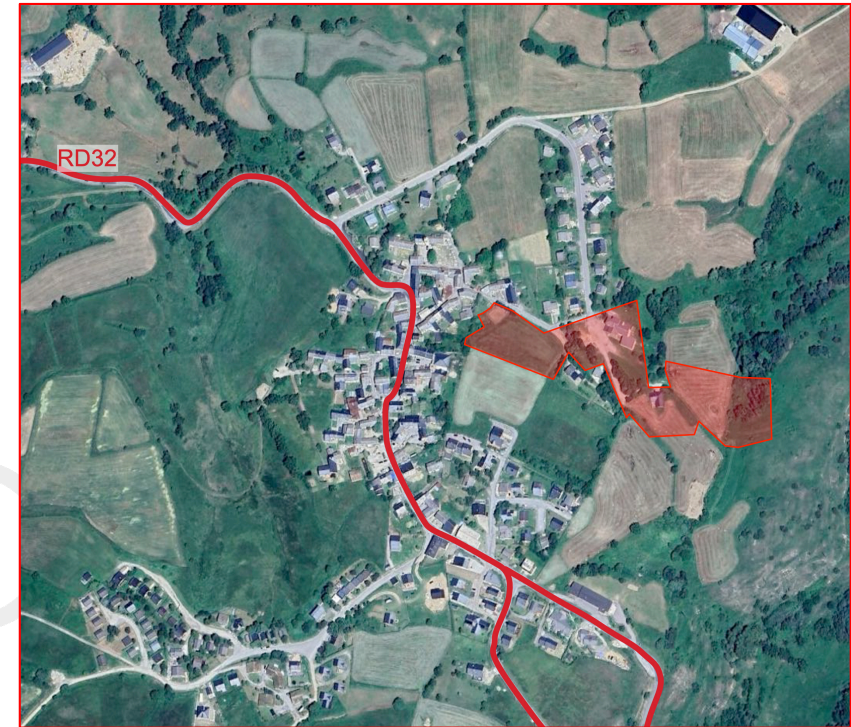
➤ Situation actuelle des parcelles

Zone 3AU

- **Parcelle A341** : construite depuis longtemps → **régularisation prévue** par rattachement à la **zone UB** contiguë.
- **Parcelle A351** : présence d'un **enjeu environnemental** → **reclassement en zone agricole**.

➤ Objectif de la procédure

- Permettre l'implantation potentielle d'un **médecin sur la commune**.
- Démarche retenue : **Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU**.
 - Pour se prononcer sur **l'intérêt général** du projet.
 - Et autoriser sa **réalisation**.



LA PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET

➤ Procédure :

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « 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.** ».

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-15 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-54 prévoit qu'« une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

A l'issue de l'enquête publique, la commune décide la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Saint Pierre dels Forcats souhaite donc procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

Le contexte

Dessertes

- Croisement de la rue des narcisses et de la rue des lilas face au Centre du Cambre d'Aze



Vue 1

- Prolongement de la rue des narcisses jusqu'à la zone 3AU



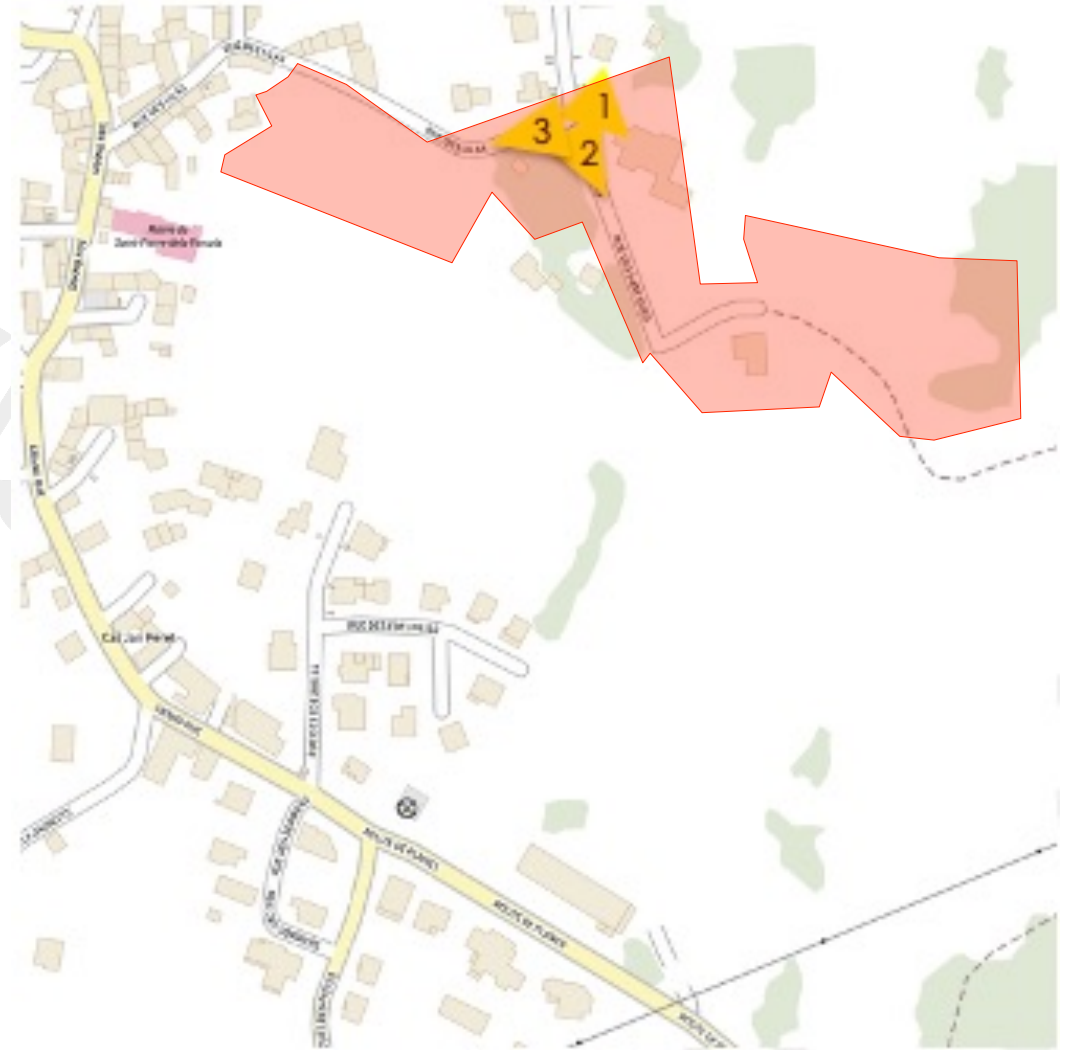
Vue 2

- Rue des Lilas en direction du centre du village et de la RD32



Vue 3

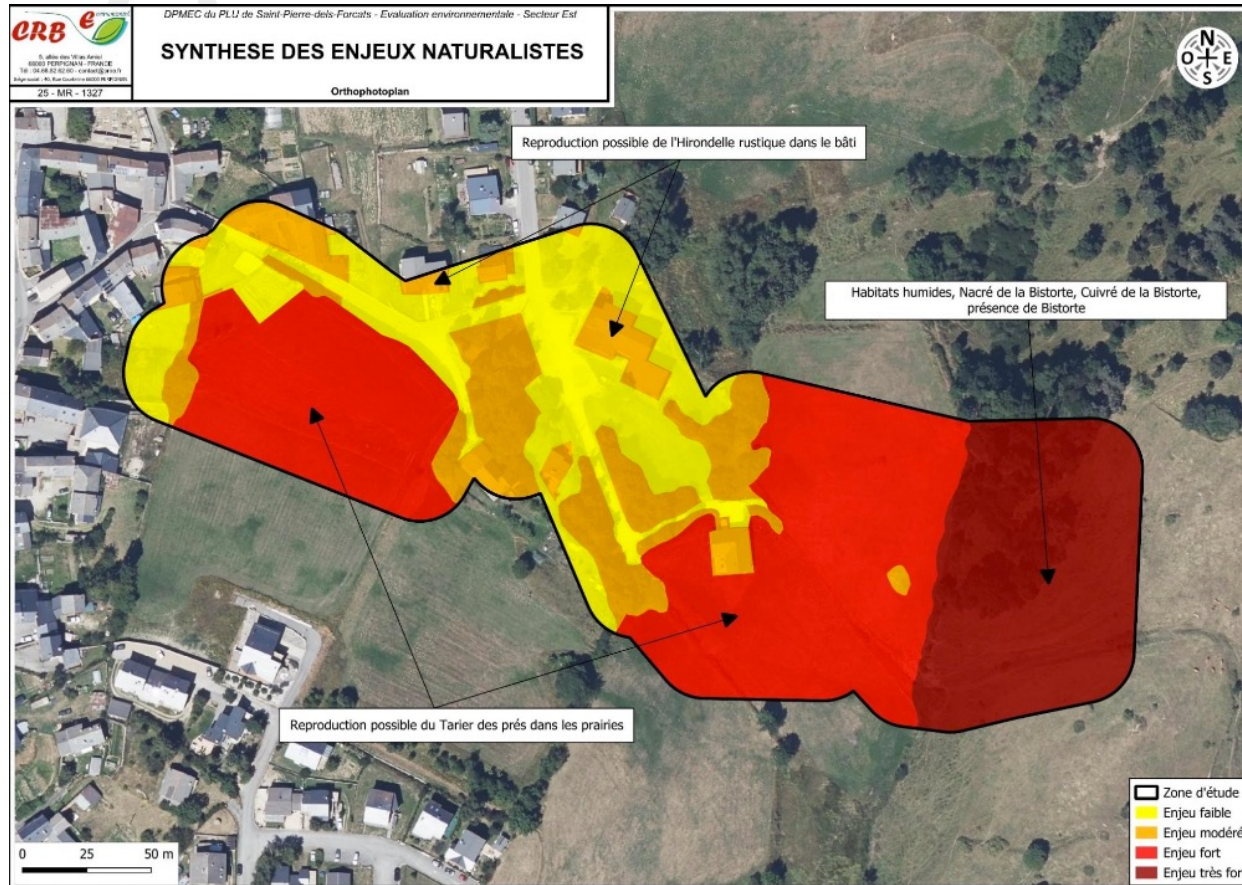
Situation des dessertes



L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale dans la mesure où :

La mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration de Projet emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.



La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 22 décembre 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

LA PRÉSENTATION DU PROJET

➤ **Objet du projet**

- **Permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU "Lous Escoumails" pour répondre à un besoin de service public**
- **Accueil d'un médecin résident sur la commune**
- **Via une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU (DPMEC).**

➤ **Périmètre global**

Zone 3AU – Lous Escoumails

Centre du Cambre d'Aze

- **Équipement structurant du village**
- **Accueil de logements saisonniers**
- **Création d'un local de soins accessible à tous**

Zone 1AUc intégrée au projet

- **Lotissement communal de logements principaux**
- **Priorité aux travailleurs du plateau** via servitude de résidence principale

➤ **Organisation foncière**

- **Parcelle A341** : Classée en **zone UB** (construction existante à régulariser)
- **Parcelle A351** : **Reclassée en zone A** Protection de la zone humide (séquence **ERC** : **éviter, réduire, compenser**)

Le projet s'inscrit dans une vision globale, où le centre du Cambre d'Aze est l'élément moteur.

C'est un projet sur le long terme qui doit permettre un développement qualitatif et durable de la commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats.

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

➤ Santé : un intérêt social et sanitaire fort

• La commune est aujourd'hui **sans médecin**, créant une **absence d'accès aux soins** pour les résidents permanents et les travailleurs saisonniers, ce qui constitue un **déficit sanitaire majeur**.

• Le projet vise à **accueillir un médecin en résidence principale sur la commune** et à créer un **local de soins au Centre du Cambre d'Aze**, garantissant une **présence médicale régulière, structurée et de proximité**.

• Intégré au projet urbain de la commune (notamment la prise en charge du logement des travailleurs saisonniers), cet équipement permettra :

- une **offre de soins de première nécessité**, aujourd'hui inexistante,
- une **accessibilité renforcée** pour les habitants,
- ainsi qu'un **accueil prioritaire des travailleurs du Centre du Cambre d'Aze**,
- tout en restant **ouvert à l'ensemble de la population** et aux **médecins de garde**.

➤ Habitat : Création de résidences principales pour renforcer la mixité résidentielle

• **Fort déséquilibre résidentiel** sur la commune :

76,5 % de résidences secondaires contre seulement 17,9 % de résidences principales (2022), entraînant une vie sociale et économique très saisonnière et une faible animation hors saison.

• **Objectif du projet** : rééquilibrer l'habitat permanent

→ réalisation d'un **lotissement communal en zone 1Auc** avec **servitude de résidence principale à 80 %** (conforme à l'article L 151-14-1 du Code de l'urbanisme), favorisant l'**installation durable de ménages résidents**.

• **Impact attendu** :

- Renforcer l'offre de **logements durables**
- **Soutenir les activités locales** et assurer la pérennité des services
- **Revitaliser la commune** en équilibrant population saisonnière et permanente

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

➤ **Territoire : Une logique de qualification urbaine et de dynamisation**

- Le **Centre Cambre d'Aze**, ancien lieu d'accueil transformé en **logements saisonniers**, est aujourd'hui un **pôle structurant majeur** pour le village et la vallée, situé sur un **emplacement stratégique proche de la station**, contribuant à l'attractivité du territoire toute l'année.

- L'ouverture partielle de la **zone 3AU** pour permettre l'arrivée d'un **médecin en résidence principale**, à proximité immédiate de ce centre, prévoit la **création d'un local de soins** intégré au Centre Cambre d'Aze et s'articule avec le **lotissement communal en zone 1AUc** destiné aux travailleurs permanents.

- Cette démarche combine **fonctions médicales et résidentielles**, renforçant l'attractivité du territoire **au-delà des seules périodes touristiques**, et favorise un **équilibre territorial** entre **tourisme, économie locale et vie quotidienne durable**.

➤ **Foncier : Gestion foncière maîtrisée et valorisation du patrimoine communal**

- La commune a mis en place une **convention de portage foncier** avec l'**Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO)**, permettant d'**acquérir et de céder de manière maîtrisée** les parcelles du projet, notamment dans la **zone 1AUc**.

- Ce dispositif permet de :
 - **Sécuriser l'approvisionnement foncier** pour les logements pérennes,
 - **Limiter la spéculation liée au marché touristique**,
 - **Garantir une gestion durable** du foncier communal.

Il assure que les terrains servent à des **projets d'intérêt général** :

→ un **lotissement avec servitude de résidence principale à 80 %**,

→ le **développement maîtrisé du centre-ville**.

Enfin, cette stratégie foncière **renforce l'économie locale** en soutenant les **services publics, commerces et activités associatives**, aujourd'hui fragilisés par l'absence d'habitat permanent.

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

➤ Synthèse des motifs et justification de la procédure DPMEC

Quatre axes structurant le projet

Le projet de la présente procédure répond à **quatre axes essentiels** :

•Santé

Mise en place d'un service au public absent actuellement, via l'implantation d'un médecin résident sur la commune.

•Habitat

Création de **logements durables et résidentiels pérennes** pour rééquilibrer la dynamique démographique (lotissement communal).

•Territoire

Renforcement d'un **pôle de vie cohérent**, structuré autour du Centre du Cambre d'Aze et répondant aux besoins résidentiels des travailleurs saisonniers tout au long de l'année.

•Foncier

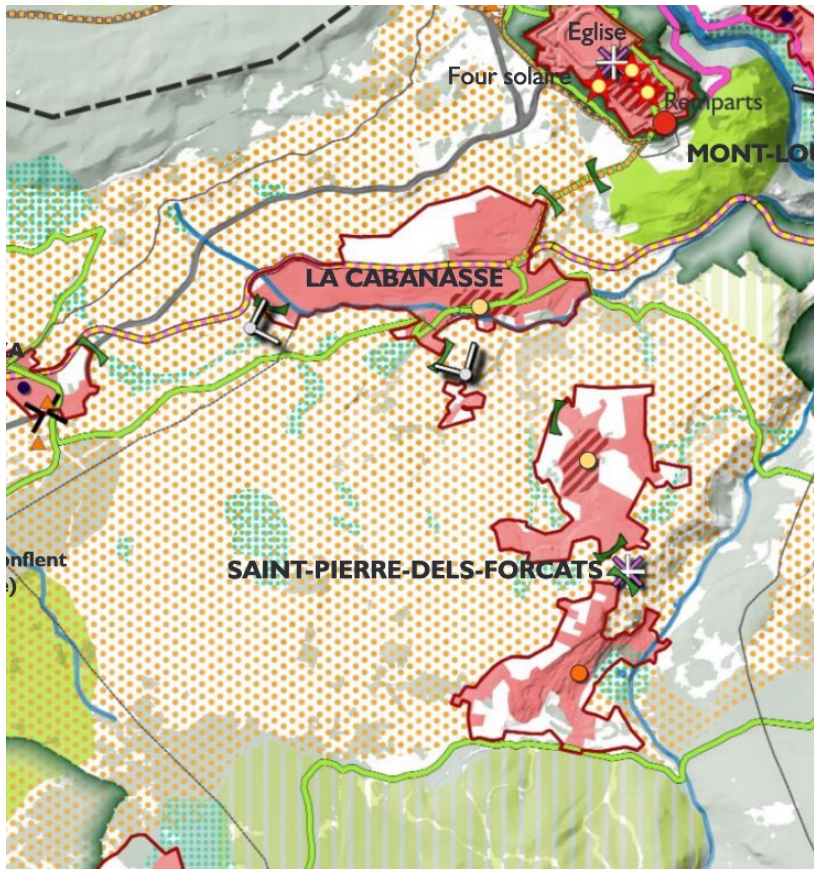
Gestion foncière responsable, maîtrise de l'aménagement et **protection du patrimoine naturel**, assurées par une opération menée sous maîtrise d'ouvrage communale et portage foncier avec l'EPFO.

La **Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU** est pleinement justifiée car elle répond à **l'intérêt général** :

- ✓ répond à un **vrai manque de service médical local**,
- ✓ apporte une **offre de logement résidentiel stable**, essentielle au développement communal,
- ✓ structure un **projet communal global** cohérent avec les zones AU du PLU,
- ✓ permet la **valorisation d'un foncier maîtrisé** via l'EPFO.

Ce dossier, par les motifs qui le fondent, **répond aux exigences légales** d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

LA COHÉRENCE DU PROJET AU REGARD DU SCOT



Il apparaît au regard du projet que la classification d'une partie de la zone 3AU en zone A et la volonté de la commune de réaliser des logements permanents répondent aux objectifs du SCOT.

La commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Pyrénées Catalanes. Celui-ci a été élaboré et approuvé en date du 9 mars 2020. Le projet de modification du PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs fixés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Les différents orientations et objectifs qui peuvent concerner le projet sont :

Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles :

Préserver les réservoirs de la biodiversité de la Trame Verte et Bleue, Gérer les abords des réservoirs de biodiversité en conciliant maîtrise de l'urbanisation et maintien des perméabilités naturelles.

Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat :

Privilégier le développement du logement permanent dans les pôles territoriaux, les pôles relais et intercommunaux.

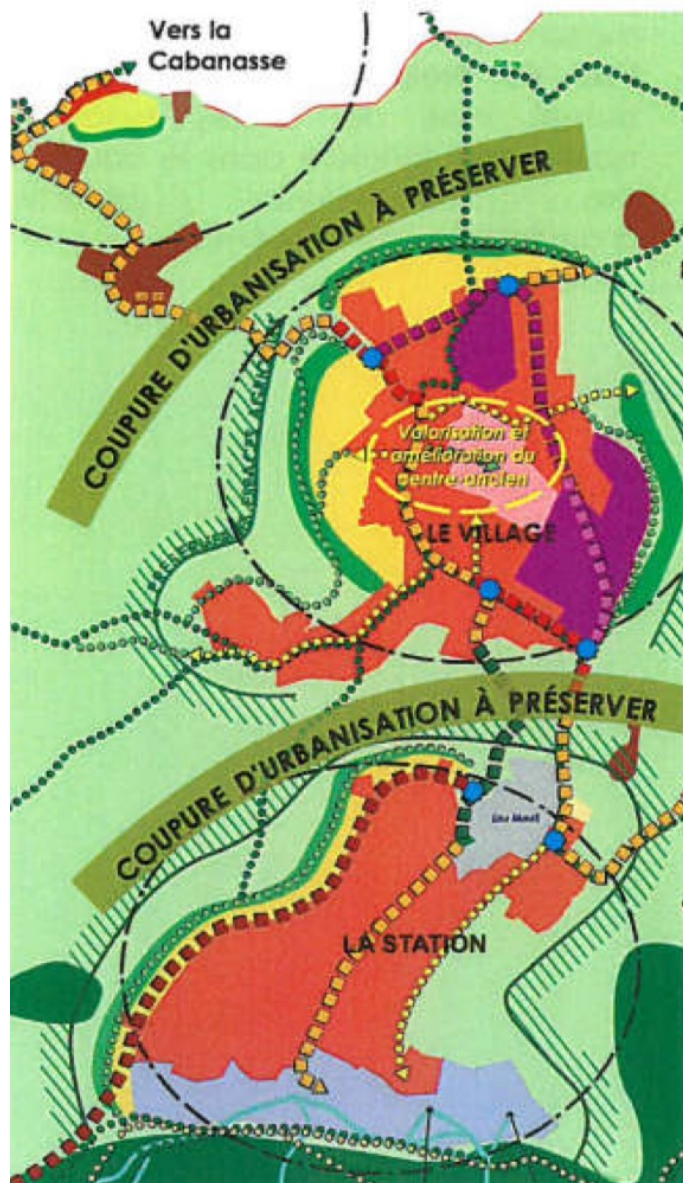
Prévoir à minima la production de 45 logements par an à l'échelle communautaire à destination des permanents sur la durée du SCoT (2020-2035), tous gisements confondus. Cela correspond à l'accueil d'une population supplémentaire de 1180 personnes à l'horizon 2035. Ce qui correspond à produire 223 logements sur le Haut Conflent soit une moyenne de 15 logements par/an.

Le projet répond aux préconisations du SCOT Pyrénées catalanes.

LA COHÉRENCE DU PROJET AU REGARD DU PLU

➤ La compatibilité avec le PADD

Développement en continuité des entités bâties existantes.



Le projet de la déclaration de projet permet de répondre à plusieurs orientations générales d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- ❖ **Limiter et maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal** en tenant notamment compte des risques répertoriés et autres contraintes physiques et réglementaires, mais également et surtout de l'impact paysager du développement de la commune.
- ❖ **Favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée d'habitats** notamment en imposant dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble un pourcentage de logements sociaux.
- ❖ **Prévoir et programmer les équipements publics** et les réseaux nécessaires à satisfaire les besoins des habitants actuels et des futurs arrivants, et à desservir les nouvelles constructions.
- ❖ **Phaser les extensions.**
- ❖ **Développer une urbanisation nouvelle en continuité du village** dans l'objectif de donner une réelle unité au village et de combler les « dents creuses » existantes en réfléchissant à leur composition urbaine dans un souci de gestion économe de l'espace, ainsi qu'à la connexion avec les extensions réalisées sous forme de lotissements et le centre du village.
- ❖ **Intégrer dans chaque zone à urbaniser une réflexion paysagère** au niveau des franges d'urbanisation dans lesquelles devront être intégrées des cheminements doux dans l'objectif de conserver et de valoriser la perception du village et des différentes entités paysagères.

NATURE DES MODIFICATIONS

La zone d'étude du projet est actuellement classée en **zone 3AU** (zone bloquée l'urbanisation).

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour **ouvrir à l'urbanisation la zone** et établir un règlement spécifique à celle-ci.

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors adaptées dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Les **Orientations d'Aménagement et de programmation, pièce n°3 du PLU**, sur lesquels des adaptations sont portés sur les secteurs « Centre du Village » et « Lous Escoumails ».
- Le **plan de zonage n° 4.1. Territoire communal** et le **plan de zonage n°4.2. Village** sur lesquels les adaptations de zonage sont portées.
- **Le règlement écrit.**

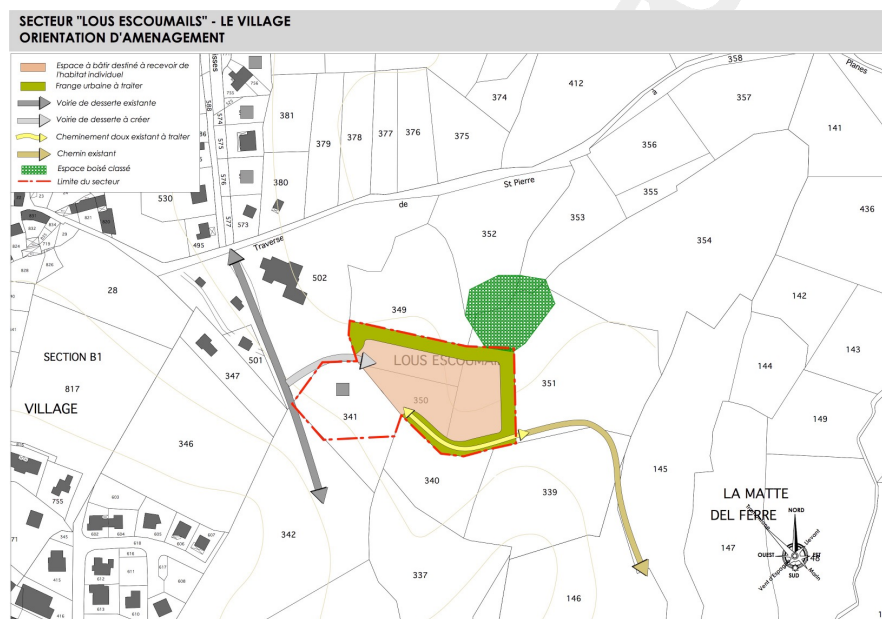
Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

NATURE DES MODIFICATIONS

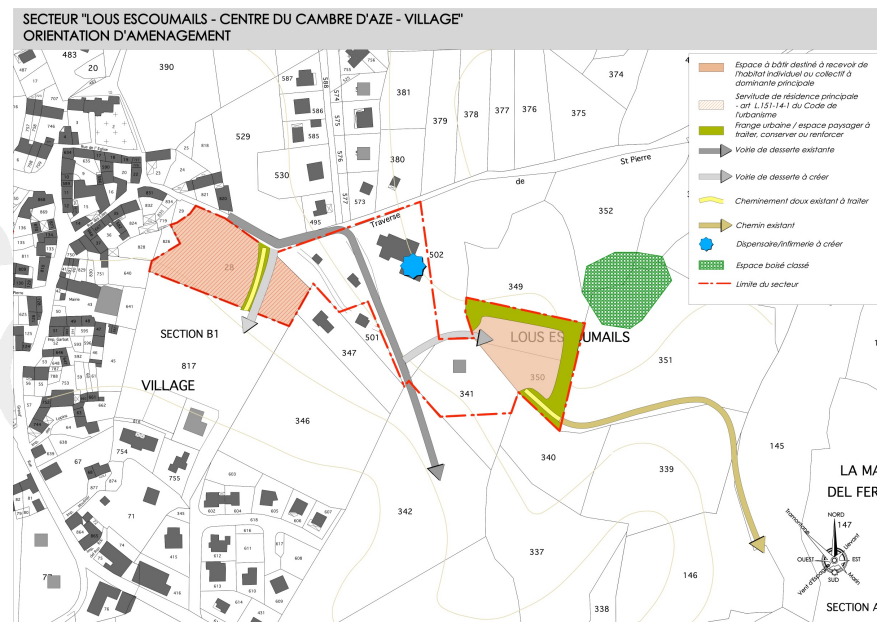
Adaptations des OAP

➤ Secteur Lous Escoumails, Centre du Cambre d'Aze et Village

OAP **AVANT** mise en compatibilité



OAP **APRES** mise en compatibilité



L'orientation « Lous Escoumails » **est totalement reconfigurer** en intégrant la parcelle B28 issue de l'OAP « Centre du Village » et la parcelle A502 du Centre du Cambre d'Aze.

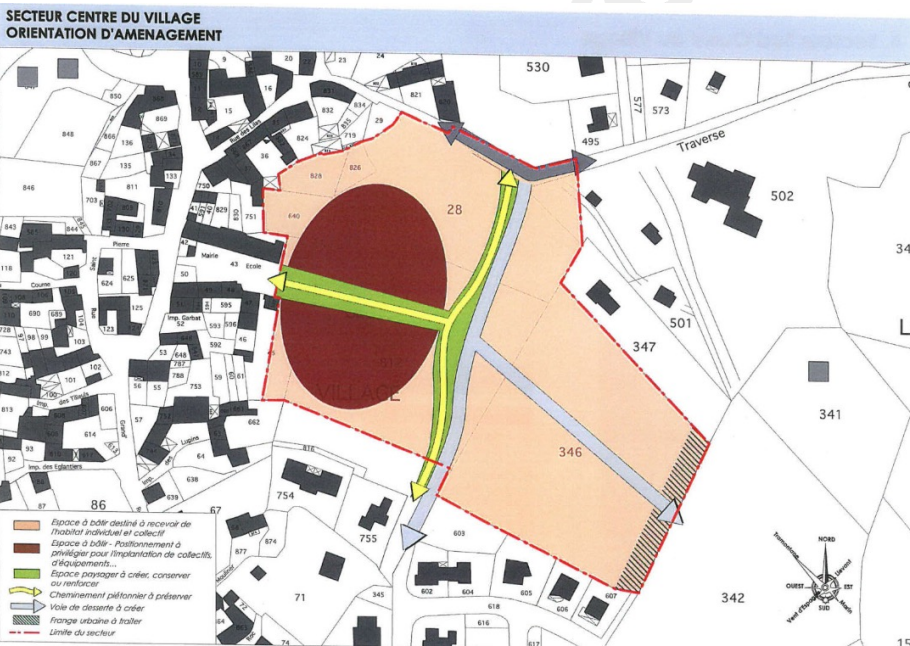
Cette OAP est prévue pour être **connectée aux aménagements prévus dans l'OAP Centre Village**. Ce secteur vient faire le **lien avec le reste du village et sa partie Est**.

NATURE DES MODIFICATIONS

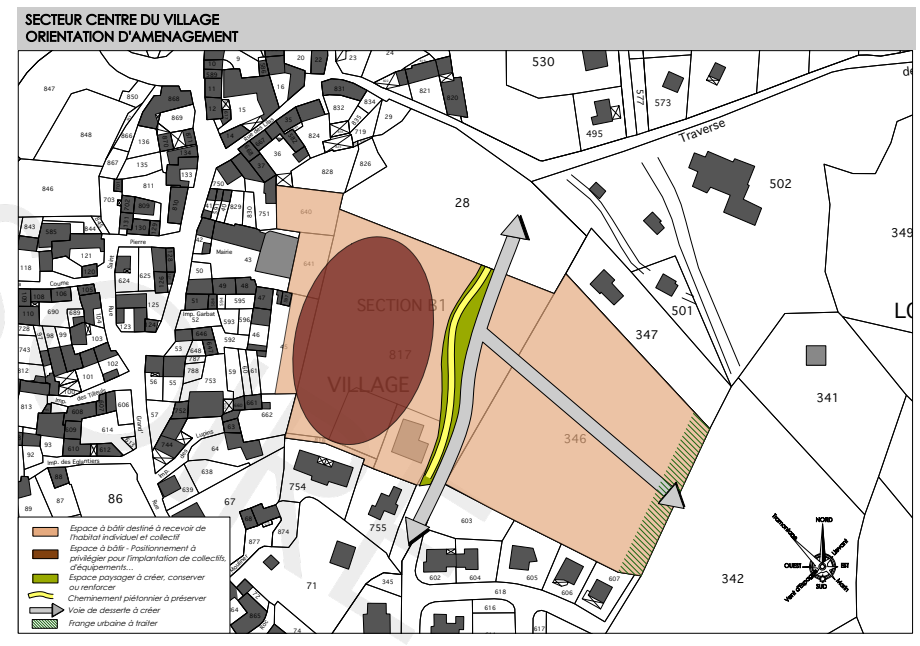
Adaptations des OAP

➤ Secteur Centre Village

OAP **AVANT** mise en compatibilité



OAP **APRES** mise en compatibilité



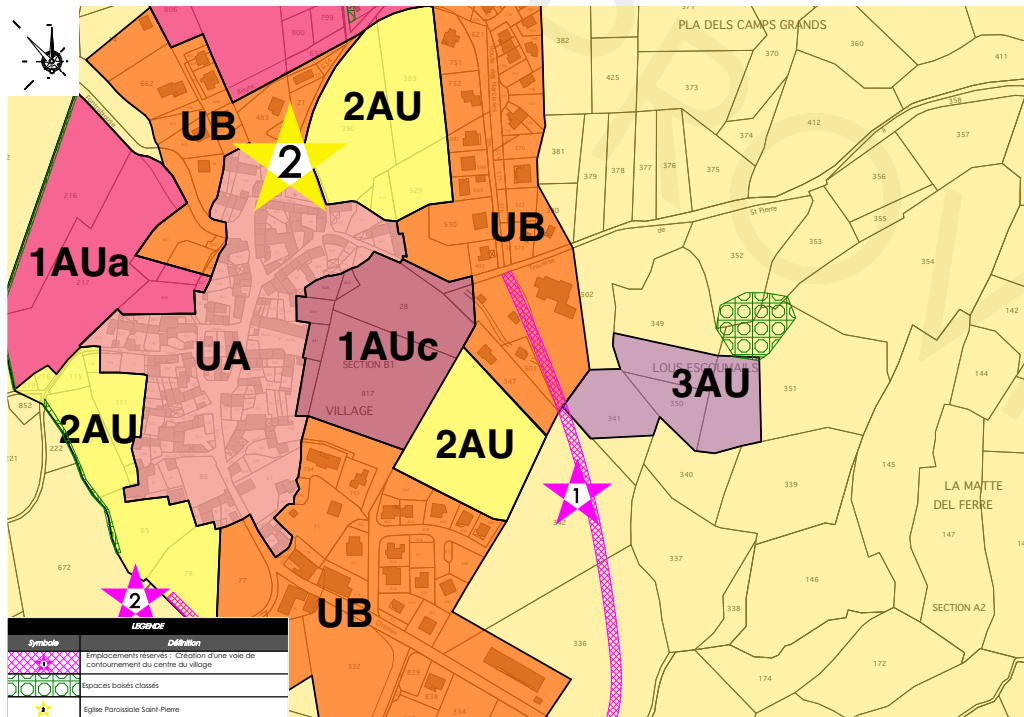
Le périmètre de l'OAP secteur « Centre Village » est modifiée en enlevant les parcelles B828, B826 et B28.

Des adaptations sont aussi apportées au **cheminement** et une **liaison logique** est faite avec l'OAP secteur « Lous Escoumaills – Centre du Cambre d'Aze et Village »

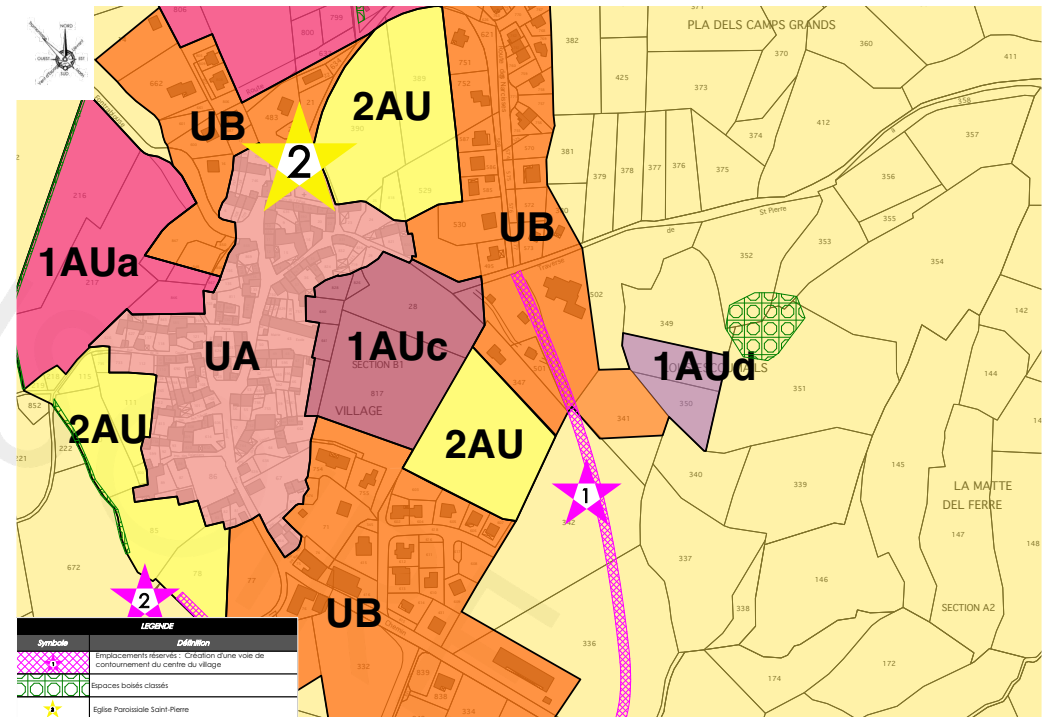
LA NATURE DES MODIFICATIONS DU PLU

Adaptations du règlement graphique

Zonage **AVANT** mise en compatibilité



Zonage **APRES** mise en compatibilité



Adaptations du règlement écrit

Le règlement de la zone 3AU est supprimé car le secteur « Lous Escoumails » était la seule zone 3AU de la commune. Un sous-secteur 1AUd va être créé.

Les modifications vont donc portées sur le règlement de la zone 1AU et plus particulièrement sur le caractère de la zone et les articles 1AU-1 et 1AU-2. Le règlement projeté de la zone 1AU est le suivant :

Complément en rouge

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen termes l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal.

Trois sous-secteurs sont classés en zone 1AU :

- 1AUa : le secteur « Entrée Ouest ».
- 1AUc : la dent creuse au « Centre du Village », destiné notamment à **de l'habitat à dominante principale**, des équipements et services, futur cœur de village.
- **1AUd : le secteur « Lous Escoumails », destiné à de l'habitat.**

Ces sous-secteurs à urbaniser devront prendre en compte le traitement paysager des franges urbaines.

~~Les sous-secteurs 1AUa sont ouverts immédiatement à l'urbanisation et sont conditionnés par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence des aménagements.~~

~~Le sous-secteur 1AUc est conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence et la maîtrise des aménagements.~~

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, excepté dans le sous-secteur 1AUd.

La ou les opérations d'aménagement d'ensemble **et/ou les autorisations d'urbanisme** devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les sous-secteurs.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur 1AUc, toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent être majoritairement affectées à la résidence principale, occupée au moins 8 mois par an sauf exceptions légales.

Adaptations du règlement écrit

ARTICLE 1AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20 % du nombre de logements créés sur le secteur, **excepté dans le sous-secteur 1AUd.**
2. **Dans le sous-secteur 1AUd, toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone et conditionné pour chaque parcelle au maintien ou à la création d'au moins 25% d'espaces verts.**
3. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
4. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
8. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement.
10. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
11. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.
12. **Dans le sous-secteur 1AUc, toute construction nouvelle est majoritairement destinée à l'habitation à usage de résidence principale, c'est-à-dire occupée au moins huit mois par an par le locataire ou l'occupant à titre principal, sauf cas de force majeure, raison professionnelle ou sanitaire.**

LA NATURE DES MODIFICATIONS DU PLU

Adaptation du tableau des superficies des zones du PLU

Tableau des superficies des zones **AVANT** mise en compatibilité

Les superficies par zone et par entité (Village et Station) dans le PLU

Zones	Principes vocations	Surfaces en hectares
Zones urbaines U - Village		
UA	Habitat	3,5
UB	Habitat	15,5
UC	Camping	0,7
Surface des zones U - Village		19,7
Zones urbaines U - Station		
UB	Habitat	16,4
UBa	Habitat	2,7
Surface des zones U - Station		19,1
SURFACE TOTALE DES ZONES U		38,8
Zones à urbaniser AU - Village		
1AUa	Habitat	4,5
1AUc	Habitat/ Equipement	1,6
2AU	Habitat	3,6
3AU	Habitat	1
5AU	Equipement public intercommunal	1,3
6AU	Zone d'Activités Economiques	2,2
Surface des zones AU - Village		14,2
Zones à urbaniser AU - Station		
4AU	Habitat et activités commerciales et touristiques	6,5
Surface des zones AU - Station		6,5
SURFACE TOTALE DES ZONES AU		20,7
Zones agricoles A		
A	Zone Agricole	400,3
Ad	Centre de vacances	0,5
Af	Ferme pédagogique	0,8
Ag	Mini-golf	0,3
Ah	Habitat isolé	0,1
Surface des zones A		407,8
Zones naturelles N		
N	Zone Naturelle	535,32
Na	Rocher d'escalade	2,2
Ns	Station de ski	277,2
Surface des zones N		814,7
Surface totale		1282,0

Tableau des superficies des zones **APRES** mise en compatibilité

Zones	Principes vocations	Surfaces en hectares
Zones urbaines U - Village		
UA	Habitat	3,5
UB	Habitat	15,9
UC	Camping	0,7
Surface des zones U - Village		20,1
Zones urbaines U - Station		
UB	Habitat	16,4
UBa	Habitat	2,7
Surface des zones U - Station		19,1
Surface totale des zones U		39,2
Zone à urbaniser AU - Village		
1AUa	Habitat	4,5
1AUc	Habitat/ Equipement	1,6
1AUd	Habitat	0,4
2AU	Habitat	3,6
5AU	Equipement public intercommunal	1,3
6AU	Zone d'activités Economique	2,2
Surface des zones AU		13,6
Zones à urbaniser AU - Station		
4AU	Habitat et activités commerciales et touristiques	6,5
Surface des zones AU - Station		6,5
Surface Totale des zones AU		20,1
Zone agricole A		
A	Zone Agricole	406,5
Ad	Centre de vacances	0,5
Af	Ferme pédagogique	0,8
Ag	Mini-golf	0,3
Ah	Habitat isolé	0,1
Surface des zones A		408,2
Zones naturelles N		
N	Zone naturelle	535,32
Na	Rocher d'escalade	2,2
Ns	Station de ski	277,7
Surface des zones N		814,7
Surface totale		1282,0

à l'attention de Doriane CORVAISIER

À partir de Manoelle CHAILLOU

Date Lun 2026-02-09 08:35

À accueil <accueil@mairiestpierreforcats.fr>

Bonjour

Malgré la possibilité de visio pour la réunion concernant les 2 DPMEC nous ne pourrons pas être présents pris par d'autres engagements
Nous souhaitons excuser la Chambre d'Agriculture et vous faisons part de notre avis sur ces 2 dossiers
Bien cordialement

- DPMEC 1 : la zone concernée est déjà classée en zone à urbaniser (3AU) au PLU. Malgré ce classement une partie (0,4 ha) est en prairie permanente (déclaration PAC 2024). Elle fait l'objet de la déclaration de projet en passant de 3AU à 1AUd.
Nous notons également qu'une partie de la parcelle A351 est reclassée de 3AU à A pour 0,3 ha. Quand bien même l'ouverture à l'urbanisation concerne partiellement une prairie déclarée, le reclassement en zone A d'une partie de la 3AU, équilibre cette perte potentielle de surface agricole.
- DPMEC 2: une partie de cette zone est en prairie permanente (déclaration PAC 2024) pour une surface de 0,25 ha sur un total de 0,7 ha qui passe de zone 2AU en 1AUa.

Au regard des faibles surfaces exploitées concernées et du classement en zone AU des parcelles nous ne nous opposons pas à ces deux DPMEC. Cependant, la proximité des espaces agricoles et de l'urbanisation nécessite comme indiqué sur les OAP une zone tampon afin d'éviter de potentiels conflits d'usage.

Manoëlle CHAILLOU BOUTIN

Chargée de Mission Aménagement du Territoire
Service Territoire Eau Environnement

Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales*
19 avenue de Grande Bretagne 66025 PERPIGNAN CEDEX

*La Chambre d'Agriculture des P.O. est certifiée pour ses activités de conseil.
Nos engagements qualité sur notre site internet <http://www.po.chambre-agriculture.fr>

De : DDTM 66/SCAT/AD (Aménagement durable) emis par REFFAY Laurence - DDTM 66/SCAT/AD

Envoyé : vendredi 13 février 2026 14:35

À : secretariat.stpierreforcats@orange.fr <secretariat.stpierreforcats@orange.fr>;
accueil <accueil@mairiestpierreforcats.fr>

Cc :

Objet : Additif PV d'examen conjoint DP MEC PLU Saint-Pierre-dels-Forcats

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 12 février 2026 (16h11), le PV d'examen conjoint des deux déclarations de projets valant mise en compatibilité du PLU de St Pierre Del Forcats. Cependant, celui-ci a été publié ce même jour (début de l'enquête publique) en l'état sans que ce PV soit validé par les PPA présents comme cela avait été précisé lors de la réunion.

Par conséquent, je vous saurais gré de bien vouloir porter dans les documents de l'enquête publique ce présent mail (additif) afin de porter les ajustements nécessaires à ce PV

sur la partie observations de la DDTM :

- Paragraphe 1 : "La DDTM rappelle...12 février".

Ajout de la phrase "En effet, les PPA doivent le valider avant qu'il soit versé au dossier d'enquête publique",

- Paragraphe 3 : "En terme d'urbanisme...procédure idéale" Remplacer "idéale" par "adéquate" et ajout de la phrase

"En effet, le PLU étant très ancien, il n'a pas fait l'objet de mise en compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs (SCoT...), ni avec les avec les évolutions législatives (ALUR...).

Dans la phrase suivante, préciser "L'étude de densification jointe au dossier a pris en compte les dents creuses..."

- Paragraphe 4 : La mention "qui devrait être bloquée au PLUi" est une réponse de la collectivité et non une observation de la DDTM. La question de la DDTM portait sur le respect de la

hiérarchisation de l'urbanisation des zones, car cette zone 1AUa est actuellement ouverte dans le PLU en vigueur, et donc immédiatement constructible.

- Paragraphe 5 : La phrase "La DDTM fait aussi la remarque que le SCoT ... brute" est inexacte. Elle est à remplacer par :

La DDTM fait également la remarque que le SCoT précise que les densités prévues doivent être exprimées en densité brute, alors que le dossier (suite aux explications fournies en séance par le bureau d'études) fait état d'un calcul en densité nette (prise en compte de la voirie, espaces verts..). Par conséquent, les densités minimales imposées par le SCoT ne sont pas respectées.

- Paragraphe 6 : Ajouter à la suite de "La DDTM regrette de ne pas avoir été concertée avant" : "Des solutions auraient pu être trouvées en termes de procédures afin de mener à bien le projet d'installation du médecin sur la commune".

Cordialement,

--

Service Conseils et Aménagement des territoires/Unité Aménagement durable
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales

2, rue Jean Richepin BP 50909 66020 PERPIGNAN CEDEX



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer des
Pyrénées-Orientales**

Re: DP MEC PLU Saint-Pierre-Dels-Forcats - Avis du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes

À partir de Fanchon Teire

Date Lun 2026-02-16 12:07

À accueil <accueil@mairiestpierreforcats.fr>

Bonjour,

Je vous remercie pour l'envoi de ce PV. Voici mes propositions d'ajout en gras ci-dessous.

Le PNR indique que le projet possède pleins d'éléments intéressants, notamment avec la servitude de résidences principales. Mais aujourd'hui, il ne peut pas donner d'avis favorable par rapport à **l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU puis 2AU à 80 % minimum**. De plus, l'étude environnementale n'est pas complète sur les chiroptères et l'avifaune, **ce qui empêche de savoir si c'est compatible ou non avec la Charte concernant ces enjeux**.

Aussi, mon nom de famille au début du PV est mal orthographié, Fanchon **TEIRE** et non TIERE.

Je vous remercie et vous souhaite une belle journée,

Cordialement,
Fanchon TEIRE

Proposition d'avis du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats

février 2026

Coordination : Fanchon TEIRE

Contributions techniques : Olivier MONTREUIL, Claire DUSSON, Fanchon TEIRE, Marine DAIRE.

Contexte de la sollicitation du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes :

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes a été sollicité très tardivement, suite à un oubli, par la commune, le 29 janvier 2026 (date d'envoi des pièces et de l'invitation) pour rendre un avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats. La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées est prévue le 9 février 2026. Compte tenu du caractère tardif de la sollicitation, les délais imposés n'ont pas permis d'organiser un groupe de travail selon les modalités habituelles.

Présentation du projet :

Objet de la procédure :

L'objet de la procédure est l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU, située à l'extrémité Est du village de Saint-Pierre-dels-Forcats au lieu-dit « Lous Escoumails », ainsi que la modification de la destination de la zone 1AUc déjà ouverte à l'urbanisation.

La procédure permet à la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats de se prononcer sur l'intérêt général de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU. L'objectif est de permettre l'installation d'un médecin sur le village, liée à la création et la mise à disposition d'un local de soins pour un médecin ou un infirmier résident sur la commune au sein du « Centre du Cambre d'Aze », et de favoriser la réalisation d'une zone d'habitations résidentielles principales sur le secteur 1AUc dans le prolongement du « Centre du Cambre d'Aze ».

Cela nécessitera :

- De modifier le règlement graphique pour intégrer une partie de la zone 3AU en zone 1AUd, ouverte à l'urbanisation, et d'opérer à la régularisation des parcelles restantes pour les requalifier en zone UB et A ;
- De modifier le règlement écrit pour préciser la destination de la zone 1AUc et intégrer une servitude de résidence principale ;
- D'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Lous Escoumails » et « Centre du Village » ;
- D'adapter le tableau des surfaces.

Projet :

- Zone 3AU :

Le secteur de la zone 3AU, concerné par la procédure, représente une superficie d'environ 1 hectare. La zone est actuellement bloquée à l'urbanisation et elle est destinée à recevoir à long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

La commune de Saint-Pierre-dels-Forcats souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 3AU pour permettre l'accueil d'un médecin qui souhaiterait s'installer sur la commune. **Cette zone 3AU serait classée après modification dans un nouveau sous-secteur 1AUd de la zone 1AU**, ouverte immédiatement à l'urbanisation et qui imposera, pour chaque parcelle, le maintien ou la création d'au moins 25% d'espaces verts. Cette zone doit également permettre d'accueillir des activités libérales.

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 d'exclure cette parcelle des zones à urbaniser pour répondre à la séquence ERC « Éviter, réduire, compenser ». **La parcelle A 351 serait par conséquent reclassée en zone A.**

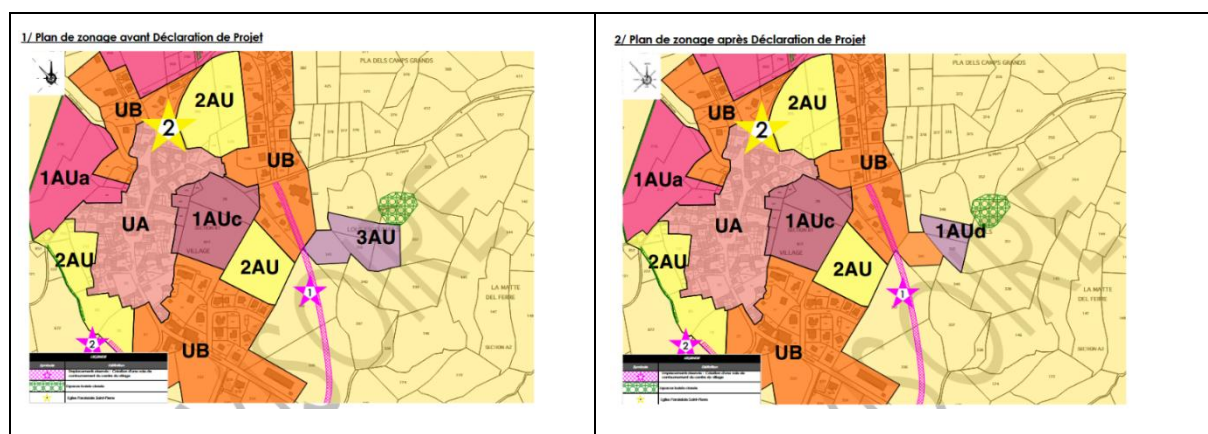
Il est à noter que le classement de cette partie de la zone 3AU en zone 1AUd s'accompagne d'une modification des limites de la zone : afin de prendre en compte une construction existante (antérieure au classement en 3AU) et de faire preuve de cohérence, **la parcelle cadastrée A 341, déjà raccordée à l'ensemble des réseaux et supportant déjà une habitation, serait classée en zone UB.**

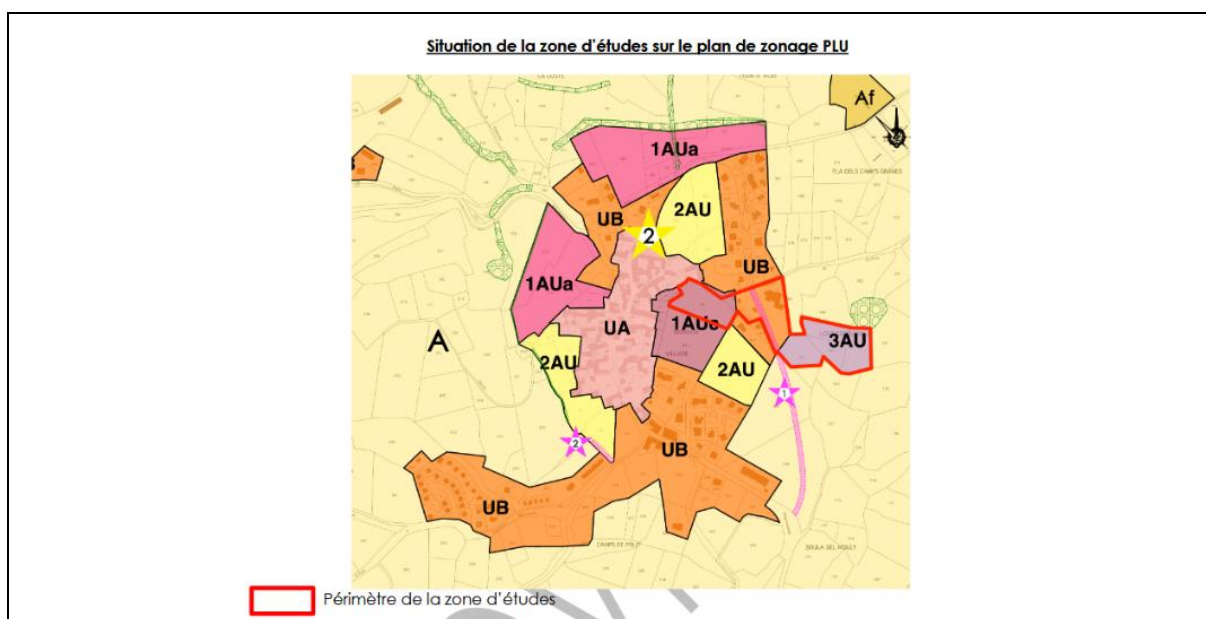
Ainsi, la zone 3AU représente dans le PLU en vigueur une superficie de 1 ha et la présente modification vient donc reclasser :

- 0,3 ha en zone UB, intégrant la partie urbanisée.
- 0,4 ha en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.
- 0,3 ha en zone agricole pour tenir compte des enjeux environnementaux.

- Zone 1AUc :

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. La commune va instaurer sur cette zone, **une servitude de résidence principale** telle qu'elle est prévue par le dispositif de l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, afin de prioriser le logement des employés, salariés et autres travailleurs indépendants vivant et travaillant sur le plateau.





- **Intérêt général :**

Conformément aux articles L.300-6 et R.153-15 à 17 du Code de l'urbanisme, une collectivité peut engager la procédure de mise en compatibilité du PLU au moyen d'une déclaration de projet lorsqu'un projet présente un caractère d'intérêt général. Il incombe alors à la commune de motiver de façon précise cet intérêt général. La jurisprudence récente est venue confirmer l'application de cette procédure dès lors que le projet poursuit des objectifs portant sur des enjeux économiques, sociaux et urbanistiques.

La création d'un lieu de soin passe par l'installation d'un médecin en résidence sur la commune, lequel prendra en charge le financement et la réalisation de son logement dans une partie de la zone 3AU ouverte à l'urbanisation. Le logement du médecin sur la commune garantit la possibilité d'un fonctionnement régulier d'un local de soins prévu au « Centre du Cambre d'Aze ». La commune souhaite par conséquent développer un projet global qui va intégrer une partie des parcelles situées en zone 3AU de son PLU, une partie de la zone 1AUc ainsi que le Centre du Cambre d'Aze.

L'objectif de la procédure est de pouvoir accueillir un médecin sur le territoire communal, tout en favorisant la réalisation de résidences à l'année en zone 1AUc et de permettre la poursuite du développement du Centre du Cambre d'Aze comme élément structurant et central de la commune.

[Analyse du projet au regard de la Charte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes :](#)

De façon générale, le rapport additif de présentation ne démontre pas spécifiquement la mise en compatibilité du PLU avec la Charte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes (cf. paragraphe 3. Mise en compatibilité, p27).

1. Réduire la consommation d'espace par un urbanisme de qualité visant la préservation des terres agricoles et des espaces naturels (mesure 1.2.3.b)

Charte (Mesure 1.2.3.b) : Décliner à l'échelle communale les principes de la Charte pour maîtriser le développement des villages en appliquant les principes de réduction de la consommation d'espace, de densification des espaces urbanisés, de préservation des terres à vocation agricole et des espaces naturels. Pour cela, dans les zones de potentiel maximum urbanisable :

- Hiérarchiser les zones urbanisables par tranches de 5 à 10 ans, avec justification des besoins démographiques et économiques pour ouvrir de nouvelles tranches.
- **Ouvrir à la constructibilité une nouvelle zone seulement lorsque la zone prioritaire précédente atteint un taux de saturation minimal de 80%.**
- Reconfigurer au besoin les zones urbanisables des documents d'urbanisme lorsque cela permet de maîtriser l'étalement urbain, **de préserver des espaces agricoles**, naturels ou des paysages, d'améliorer la prise en compte des contraintes et des servitudes du territoire communal, ou de tirer parti d'infrastructures existantes. Cette reconfiguration peut amener à dépasser les limites du secteur maximum de potentiel urbanisable représenté sur le Plan du Parc, sous réserve de suppression de zones urbanisables au moins équivalentes dans ces enveloppes et en continuité de l'urbanisation existante, dans le respect de la réglementation en vigueur (loi Montagne).

Zone 3AU :

La modification visant à reclasser une première partie de la zone 3AU en zone A répond aux enjeux de la Charte du Parc liés à la préservation des espaces agricoles.

Cependant, selon la mesure 1.2.3.b, la charte du Parc prévoit la possibilité d'ouvrir une nouvelle zone à la constructibilité seulement lorsque la zone prioritaire précédente atteint un taux de saturation minimal de 80%. Ainsi la zone 3AU pourrait être ouverte qu'à la condition que les zones 1AU puis 2AU de façon chronologique et hiérarchique soient urbanisées à hauteur de 80%. Or, le rapport additif de présentation du PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats ne justifie pas que les zones 1AU et 2AU ont atteint un taux de saturation de 80%.

En outre, le rapport de DP MEC du PLU fait état de nombreuses dents creuses, celles-ci pourraient servir à l'accueil d'un nouveau médecin, plutôt que d'ouvrir une nouvelle zone. En effet, la zone 1AUc n'est pas construite, et se trouve au milieu de la zone urbanisée. Son ouverture à l'urbanisation serait bien plus pertinente que la zone identifiée. Enfin, il est nécessaire de mettre en avant que la zone 3AU est concernée par une prairie permanente.

Réserve :

- *Le projet de reclasser deux parties de la zone 3AU, en zone UB et 1AUd, ouverte à l'urbanisation, est ainsi incompatible avec la charte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes.*

Zone 1AUc :

Il est important de souligner qu'au regard du contexte de raréfaction et d'augmentation des coûts du foncier sur le territoire du Parc, des difficultés croissantes du territoire pour loger les populations locales, le projet de lotissement communal associé à la mise en place d'une servitude de résidence principale à 80% pourrait garantir une diversité de l'habitat et de maîtrise des coûts du foncier sur le territoire.

2. Structurer l'offre touristique autour des patrimoines culturels

Charte (Mesure 2.1.2.a) : Mobiliser en faveur de la préservation des patrimoines culturels

- Préserver et valoriser les sites classés ou inscrits, dont ceux inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO ainsi que leur zone tampon (mise en œuvre de plan de gestion UNESCO, d'AVAP, d'opération de réhabilitation et d'aménagement...)

Lors de l'élaboration du PLU, plusieurs points d'incompatibilité avec la Charte du Parc avait été soulevés dont le maintien de cette zone 3AU en lien avec : le projet d'AVAP de l'époque, la justification au point de vue du fonctionnement du village, et l'étalement du village sur un secteur sensible au niveau paysager. Actuellement, un travail est en cours sur la détermination du périmètre délimité des abords (PDA) de la citadelle de Mont-Louis.

Recommandation :

- *Il est recommandé d'intégrer les préconisations en lien avec le PDA dans le projet.*

3. Préserver les structures paysagères selon des objectifs de qualité paysagère communs (objectif opérationnel 1.1.6.c)

La zone 3AU n'est pas en continuité avec les parties urbanisées de la commune. Cette zone représente une excroissance urbaine incohérente avec la structure historique et paysagère du village. Son urbanisation aggraverait l'étalement urbain sur un secteur particulièrement sensible d'un point de vue paysager.

La suppression dans l'OAP « centre du village » du « cheminement piéton à préserver » et des « espaces paysagers à créer » est préjudiciable à la qualité du cadre de vie et à la fonctionnalité du village. Ce cheminement constituait un lien essentiel pour relier le quartier au centre-ville, notamment la mairie et l'école, via une liaison douce. Il favorisait les déplacements piétons tout en réduisant la dépendance à la voiture. Il structurait également le paysage urbain en intégrant des espaces végétalisés et des points de respiration, conformément aux mesures 1.1.6.c et 3.1.2.b de la charte du parc.

Bien que le changement d'implantation de la mairie et de l'école ait rendu caduque la liaison initialement prévue, il est conseillé de proposer une alternative. Cette alternative devrait maintenir une continuité piétonne entre les quartiers et le centre en identifiant un nouveau tracé adapté aux contraintes actuelles. Elle devrait également réintégrer des espaces paysagers dans l'OAP, notamment sous forme de corridors verts comme des haies, des alignements d'arbres ou des places plantées. Cela permettrait de préserver le cadre de vie et la qualité visuelle du village.

Il est important de souligner que la zone 1AUa située au nord de la commune avait fait l'objet d'un avis défavorable du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes en 2015, en raison des enjeux de co-visibilité avec la cité de Mont-Louis. Cette problématique reste d'actualité et doit être prise en compte dans l'évaluation du projet actuel. Toute nouvelle construction dans ce secteur doit éviter de créer des impacts visuels négatifs sur les perspectives depuis et vers la cité fortifiée.

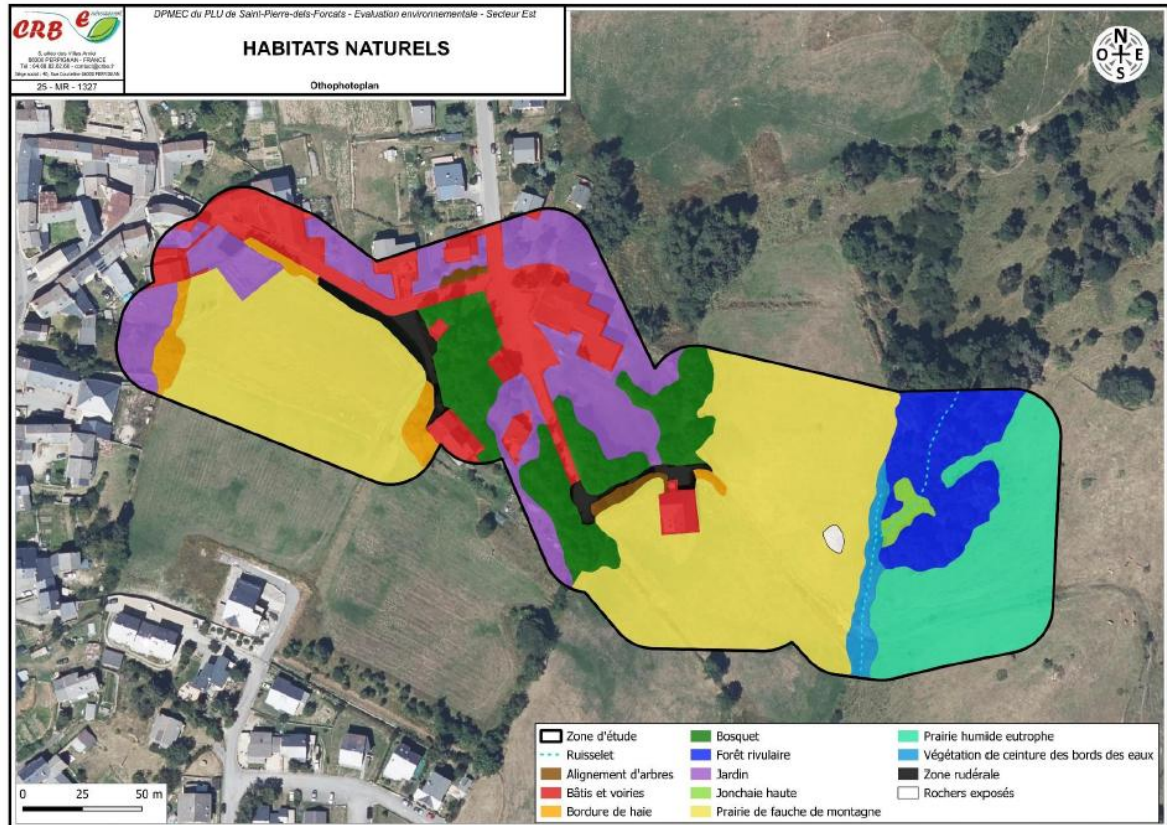
Recommandations :

- *Il est recommandé de prévoir une liaison piétonne dans l'OAP.*
- *Il est recommandé de prendre en compte les co-visibilités avec la citadelle de Mont-Louis et ne pas créer d'impacts visuels négatifs depuis et vers la cité fortifiée.*

4. Préserver toutes les zones humides identifiées au Plan du Parc (mesure 1.1.3.a)

Aucune zone humide de l'inventaire du Parc n'est présente sur le site d'étude

Note : une zone humide potentielle est cartographiée dans l'inventaire départemental. Un pré-diagnostic environnemental réalisé par CRBe confirme la présence d'une zone humide à partir d'une cartographie de terrain des habitats. Le périmètre du projet a été revu pour exclure la zone humide.



Cartographie des habitats révélant la présence d'une zone humide dans le périmètre initial du projet

5. Préserver les espèces patrimoniales et indicatrices d'un bon état de conservation des milieux. (Mesure 1.1.2.c)

Certaines espèces patrimoniales de l'annexe 9 de la charte du Parc sont présentes ou potentiellement présentes sur le site du projet.

Les enjeux les plus forts sont observés dans la zone humide avec notamment la présence du **Nacré de la bistorte** et la présence probable du **Cuivré de la bistorte**. Le lézard vivipare est potentiellement présent sur le site car observé dans des milieux similaires sur le territoire communal. **L'évitement de la zone humide par le projet permet de réduire l'impact potentiel du projet.**

Les prairies de fauche sont favorables à deux autres espèces présentes sur le territoire communal et à fort enjeu : le **Tarier des prés** et le **Bruant ortolan**. Aucune expertise de terrain n'ayant été réalisée sur l'avifaune, l'absence de ces deux espèces n'a pas été vérifiée par le bureau d'étude en charge de l'expertise.

Aucune expertise n'a été réalisée sur les chiroptères et l'avifaune.

L'expertise naturaliste étant incomplète il n'est pas possible de se prononcer sur la compatibilité du projet avec la Charte.

Conclusion :

En l'état actuel du projet, le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes ne peut pas émettre un avis favorable concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats.

Réserve :

- *Le projet de reclasser deux parties de la zone 3AU, en zone UB et 1AUd ouverte à l'urbanisation, est incompatible avec la charte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes. L'ouverture à la constructibilité d'une nouvelle zone peut être réalisée seulement lorsque la zone prioritaire précédente atteint un taux de saturation minimal de 80%.*
- *L'expertise naturaliste étant incomplète il n'est pas possible de se prononcer sur la compatibilité du projet avec la Charte.*

Recommandations :

- *Il est recommandé d'intégrer les préconisations en lien avec le PDA dans le projet.*
- *Il est recommandé de prévoir une liaison piétonne dans l'OAP.*
- *Il est recommandé de prendre en compte les co-visibilités avec la citadelle de Mont-Louis et ne pas créer d'impacts visuels négatifs depuis et vers la cité fortifiée.*

Délibération n°2026 – 32

L'an deux mille vingt-six, le 17 février, à 17h00, le comité syndical régulièrement convoqué, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Sahorre sous la présidence de Monsieur Michel GARCIA, Président du Pnr des Pyrénées Catalanes.

Personnes présentes :

M. Michel GARCIA

M. Emmanuel ALEMANY, M. Georges ARMENGOL, M. Jean-Luc BLAISE, M. Alain BOUSQUET, Mme Judith CARMONA, M. Olivier CHAUVEAU, Mme Joëlle CORDELETTE, Mme Colette GAULIER, M. Olivier GRAVAS, M. Robert GUINOT, M. Marius HUGON, M. Jean-Louis JALLAT, Mme Eliane JARYCKI, M. Henri KERGOAT, M. Jean-Louis LACUBE, M. Joël LOMBARD, M. Daniel MAROUBY, M. Christian PALLARES, M. Serge PONSA, M. Alain PONSAILLE, Mme Josette PUJOL, Mme Jeannine RIVIERE, Mme Martine ROLLAND, M. Henri SOBRAQUES, M. Antoine TAHOCS

Suppléants présents mais n'ayant pas participé aux votes :

Mme Lola BEUZE, M. Jean-Dominique LAPORTE, M. François SALIES

Personnes absentes ayant donné procuration :

Madame Hermeline MALHERBE à M. Michel GARCIA, Mme Aude VIVES à M. Christian PALLARES, M. Julien BARAILLE à Mme Eliane JARYCKI, M. Christophe MANAS à Mme Judith CARMONA, M. Pierre BATAILLE à Mme Joëlle CORDELETTE, Mme Barbara BLAISE LAVAUX à M. Jean-Luc BLAISE, M. Franck MORENO à M. Georges ARMENGOL, Mme Aurélie BALTUS VERNICHON à M. Alain BOUSQUET, M. Thierry GAUX à M. Joël LOMBARD, Mme Michèle TORRENT à M. Daniel MAROUBY, M. Roger CIURANA à Mme Josette PUJOL, Mme Jeannine RIBO à M. Marius HUGON, M. Serge PRATS à M. Antoine TAHOCS

Personnes excusées :

M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, M. le Sous-Préfet de Prades, M. Daniel ARMISEN, Mme Aurélie BALTUS VERNICHON, M. Julien BARAILLE, M. Pierre BATAILLE, Mme Barbara BLAISE LAVAUX, M. Roger CIURANA, Mme Anne-Lise DAVIAUD, Mme Françoise ELLIOTT, M. Thierry GAUX, Mme Agnès LANGEVINE, Mme Hermeline MALHERBE, M. Christophe MANAS, M. Franck MORENO, M. Marc PETIT, M. Serge PRATS, Mme Jeannine RIBO, Mme Michèle TORRENT, Mme Aude VIVES, Mme Audrey WILL

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Joëlle CORDELETTE

OBJET : AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS

Le Président informe l'assemblée:

Contexte : La commune de Saint-Pierre-Dels-Forcats a entamé deux procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU pour effectuer des modifications sur son document d'urbanisme.

Le Parc, en tant que personne publique associée, a été sollicité pour rendre un avis sur ces deux projets de modification lors de l'examen conjoint le lundi 9 février 2026. Cette sollicitation a eu lieu très tardivement, suite à un oubli, c'est pourquoi le groupe de travail urbanisme et espace naturel n'a pas pu se réunir.

La DP MEC n°1 a pour objet de :

- Modifier le règlement graphique pour intégrer une partie de la zone 3AU en zone 1AUd, ouverte à l'urbanisation, et d'opérer à la régularisation des parcelles restantes pour les requalifier en zone UB et A ;
- Modifier le règlement écrit pour préciser la destination de la zone 1AUc et intégrer une servitude de résidence principale ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Lous Escoumails » et « Centre du Village » ;
- Adapter le tableau des surfaces.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation, la commune prévoit d'ouvrir la zone 3AU au sud-est à l'urbanisation, en la reclassant en partie en zone 1AU.

La Charte du Parc prévoit, dans sa mesure 1.2.3, qu'il est possible d'ouvrir une nouvelle zone à la constructibilité seulement lorsque la zone prioritaire précédente atteint un taux de saturation minimal de 80%. Or, le projet ne justifie pas que les zones 1AU et 2AU ont atteint un taux de saturation de 80%.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 3AU, bien que justifiée par l'implantation d'un médecin, n'est pas compatible avec la Charte du Parc.

Concernant le patrimoine, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU présente des enjeux de co-visibilité avec la cité de Mont-Louis. Cette problématique doit être prise en compte dans l'évaluation du projet actuel. Toute nouvelle construction dans ce secteur doit éviter de créer des impacts visuels négatifs sur les perspectives depuis et vers la cité fortifiée.

D'un point de vue paysager, la zone 3AU n'est pas en continuité avec les parties urbanisées de la commune. Cette zone représente une excroissance urbaine incohérente avec la structure historique et paysagère du village. Son urbanisation aggraverait l'étalement urbain sur un secteur particulièrement sensible d'un point de vue paysager.

De plus, la suppression dans l'OAP « centre du village » préserver » et des « espaces paysagers à créer » est préjudiciable à la qualité du cadre de vie et à la fonctionnalité du village.

Concernant les espaces naturels, l'évitement de la zone humide permet de réduire l'impact potentiel du projet sur les espèces et les habitats.

Cependant, dans le cadre de l'évaluation environnementale, aucune expertise de terrain n'a été réalisée sur l'avifaune et les chiroptères. L'expertise naturaliste étant incomplète il n'est pas possible de se prononcer sur la compatibilité du projet avec la Charte.

Le projet étant incompatible avec la Charte, le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes ne peut émettre d'avis favorable sur la déclaration de projet emportant mis en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Pierre-Dels-Forcats.

Afin de retravailler le projet, le Parc émet les recommandations suivantes :

- *Intégrer les préconisations en lien avec le PDA dans le projet.*
- *Prévoir une liaison piétonne dans l'OAP.*
- *Prendre en compte les co-visibilités avec la citadelle de Mont-Louis et ne pas créer d'impacts visuels négatifs depuis et vers la cité fortifiée.*

Le Président propose d'émettre un avis défavorable avec recommandations tel qu'énoncé ci-dessus,

Le Comité Syndical,

OUI l'exposé de son Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres,

VALIDE la proposition d'avis telle que présentée ci-dessus,

AUTORISE le Président à suivre ce dossier, signer tout document nécessaire,
DONNE pouvoir à M. le Président ou à défaut la 1^{ère} Vice-Présidente et, ou la Directrice chacun en ce qui le concerne de veiller à l'application de la présente délibération, et signer tout document nécessaire à l'aboutissement de ce projet,

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

**Le Président du
Syndicat Mixte
du Parc Naturel Régional des
Pyrénées Catalanes**

Michel GARCIA

