



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

DPMEC N°2 emportant mise en compatibilité du PLU

<p align="center">ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE</p>	<p>Décision N° E25000195/34 du Président du Tribunal administratif de Montpellier du 5 janvier 2026. Délibération N° 2025/037 du Conseil municipal de St Pierre dels Forcats du 11 août 2025. Arrêté municipal N° 2026/005 du maire M. Pierre BLANQUE du 04/02/2026.</p>
<p align="center">OBJET DE L'ENQUÊTE</p>	<p>DPMEC n°2 → Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de St Pierre dels Forcats (département des Pyrénées Orientales) approuvé en avril 2016. Cette enquête publique unique s'est déroulée du 12 février au 13 mars 2026.</p>
<p align="center">MAÎTRE D'OUVRAGE</p>	<p>Commune de St Pierre dels Forcats Adresse : 21 grand rue 66210 St Pierre dels Forcats, téléphone : 04 68 04 21 04 Courriel : accueil@mairiestpierreforcats.fr - Site internet : http://www.stpierreforcats.fr</p>
<p align="center">COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>	<p>M. Jacques GABORY a été désigné commissaire-enquêteur. Mme Germaine NIQUEUX a été désignée en tant que commissaire-enquêtrice suppléante.</p>
<p align="center">SIEGE DE L'ENQUÊTE</p>	<p>Commune de St Pierre dels Forcats Adresse : 21 grand rue 66210 St Pierre dels Forcats - téléphone : 04 68 04 21 04</p>

SOMMAIRE

page

1- Généralités

1.1 rôle du commissaire enquêteur	5
1.2 présentation de la commune	5
1.3 remarque préalable : un début d'enquête inattendu	6
1.4 objet de l'enquête : DPMEC n°2	8
1.5 cadre juridique	8
1.6 composition du dossier	9
1.7 compatibilité avec les documents supra communaux	9

2- Concertation préalable

2.1 avec le public	10
2.2 avec les Personnes Publiques Associées	11

3- Déroulement de l'enquête

3.1 désignation du commissaire enquêteur	11
3.2 modalités de mise place de l'enquête publique	12
3.3 modalités d'information du public	13
3.4 déroulement de l'enquête	13
3.5 climat de l'enquête	15
3.6 clôture de l'enquête	15

4- Objectifs du projet, analyse et résultats des consultations

4.1 enjeux du projet et objectifs à atteindre	16
4.2 analyse bilancielle des observations exprimées	16

5- Analyse des observations de la population	
5.1 présentation des observations	17
A- sur le registre papier	18
B- courriers et courriels reçus	19
5.2 analyse bilancielle des observations exprimées	31
5.3 commentaire général du commissaire enquêteur	32
6- procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	33
A- questions communes sur l'ensemble des deux DPMEC	34
B-questions spécifiques sur la DPMEC n°2	45
7- Avis et conclusions du commissaire enquêteur	51
8- Pièces jointes au rapport d'enquête	55
Délibération n° 2016/021 du 10 mai 2016	
Délibération n° 2025/037 du 11 août 2025 lançant la procédure du DPMEC n°2	
Délibération du 31/01/2024 donnant l'avis sur le bilan de la concertation	
Arrêté du maire de St Pierre dels Forcats du 4 février 2026	
Décision du TA désignant le commissaire enquêteur n°E25000195/34 du 5 janvier 2026	
Avis d'enquête insérés dans les journaux L'Indépendant et Midi Libre	

1- Généralités

1-1 Rôle du commissaire enquêteur

L'enquête publique est une des procédures consultatives du droit français. Elle est un préalable à la réalisation des projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou sur le droit de propriété. Elle permet l'information des citoyens et leur donne la possibilité de participer à la prise de décision en recueillant leurs avis, propositions et observations sur le projet soumis à enquête. Le commissaire enquêteur est l'intermédiaire entre le responsable du projet et les citoyens. Ancré dans une démarche de démocratie participative il est le garant de la bonne information du public et se charge de recueillir ses observations. L'autorité compétente disposera ainsi de tous les éléments nécessaires pour juger de l'opportunité du projet, en assujettissant celui-ci, le cas échéant, à certaines conditions. Choisi sur une liste d'aptitude révisée tous les quatre ans, il est désigné par décision du ou de la Président(e) du Tribunal Administratif auquel il est rattaché. Cette procédure garantit aux différents partis son indépendance et sa neutralité.

Dans son rapport le commissaire enquêteur doit mentionner toutes les observations de la population avec les contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que les réponses du maître d'ouvrage à son procès-verbal de synthèse, à l'issue de l'enquête. Il doit rendre son avis et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. Il établit en même temps un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics pendant un an et consultables sur les sites internet de la Communauté de communes des Pyrénées catalanes et de la commune de St Pierre dels Forcats. Ces documents peuvent être selon les cas également consultables sur le site de la préfecture du département.

1-2 Présentation de la commune

Située dans le sud-ouest du département des Pyrénées orientales à une altitude minimale de 1320 mètres et une moyenne se situant autour de 1570 mètres. Du nord au sud la commune part des abords de la citadelle de Montlouis au sommet du grand cirque du « Cambre d'Aze » qui culmine à 2750 mètres. La zone sud de la commune comprend une station de ski avec la commune limitrophe Eyne regroupées sous le nom de TRIO avec les autres stations de ski de Porté Puymorens et de Formiguères. Son nom évoque la fourche en catalan, soit un carrefour de routes. Du point de vue historique et culturel, la commune est dans la haute plaine de Cerdagne, qui s'étend d'est en ouest sur une quarantaine de kilomètres entre Mont-Louis et Bourg-Madame. Exposée à un climat de montagne, elle est drainée par la Têt, le Rec del Mol et deux autres cours d'eau. Incluse dans le parc naturel régional des Pyrénées catalanes, la commune possède un patrimoine naturel

remarquable dans le sud de son territoire : deux sites Natura 2000 (massif du Puigmal et du Cambre d'Aze), partagés avec les communes voisines, et quatre ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

Saint Pierre dels Forcats est une petite commune de montagne qui comptait 260 habitants en 2023, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1968. Elle fait partie de la communauté de communes valant SCoT « Pyrénées Catalanes ».

1.3 Remarques préalables : un début d'enquête inattendu

Cette enquête est double, elle porte sur deux projets distincts : n°1 et n°2 emportant la mise en compatibilité du PLU de 2016, arrivé à échéance, qui proposent d'ouvrir en urgence deux nouvelles zones à l'urbanisation alors que les quatre zones 1AU prévues au PLU pour une construction immédiate sont depuis 9 ans restées vierges !

Cette enquête est donc partie sur des bases inattendues au regard des enquêtes habituelles, avec en plus des événements extérieurs qui sont venus en perturber la sérénité :

- Un glissement de terrain sur la RD66 à hauteur de Thuès entre Valls survenu le 23 janvier 2026 bloquant toute circulation pendant quinze jours.
- Une neige abondante sur les cantons du haut Conflent, et donc sur la commune de St Pierre dels Forcats, nécessitant des équipements adaptés pour la voiture et pour les pieds. Cette neige ne permettait pas, par ailleurs, de se rendre compte de l'incidence du projet sur les terrains concernés.
- L'accident de ski, juste avant le début de l'enquête, de la secrétaire générale de la commune, en arrêt de travail pour six semaines.
- La procédure adéquate pour un PLU arrivé à échéance aurait été une révision. Mais la procédure adoptée ici est particulière en matière d'urbanisme : une DPMEC (déclaration de projet avec mise en compatibilité), qui permet de déclarer d'intérêt général une opération et d'adapter ainsi les documents d'urbanisme qui n'avaient pas prévu ces nouveaux aménagements.
- La désignation de deux commissaires enquêteurs sur la même commune pour gérer deux enquêtes indépendantes DPMEC n°1 et DPMEC n°2, sur des surfaces modestes n°1 < 4000 m² et n°2 < 7000 m², chacun étant désigné suppléant de l'autre.
- Une enquête publique se déroulant en pleine campagne d'élections municipales comportant une liste concurrente à celle du maire qui a décidé d'initier cette procédure.
- La démission surprise de la personne chargée du dossier en cours d'élaboration (bureau d'études Archi concept) il y a environ trois ans, Mme CAPEILLE semble-t-il, qui avait procédé à l'étude du PLU de 2016. La personne qui a élaboré le dossier des deux DPMEC, M. RAMOS, a été embauchée il y a un an.

- L'urgence demandée par le maire de la commune pour que l'enquête se termine avant les élections municipales de mars 2026.
- Le manque évident de connaissance par l'équipe municipale du statut et du rôle d'un commissaire enquêteur ainsi que des procédures impératives à respecter pour que la population soit informée de l'enquête, n'ayant sans doute pas encore acquis le réflexe de solliciter un accompagnement des techniciens de la communauté de communes à laquelle ils sont rattaché.
- Des absences intermittentes et/ou prolongées depuis plusieurs mois, pour des raisons de longue maladie, du maire de la commune, perturbant sans doute l'avancée des dossiers.
- L'envoi tardif semble-t-il de certaines pièces du dossier d'enquête par le bureau d'études, dont les plans A0, qui nous ont fait défaut lors de notre première permanence du 18 février que nous avons effectuée ensemble dans la salle du conseil municipal, chacun sur une table différente.
- La confiance absolue en un bureau d'études censé tenir la main des élus pour effectuer toutes les démarches nécessaires à la gestion de l'évolution de l'urbanisation de leur commune et mettre en place une enquête publique.
- Le manque apparent de travail coopératif en amont avec la communauté de communes « Pyrénées Catalanes » à laquelle appartient la commune, mais aussi avec le SCoT, le PNR, la DDTM, partenaires habituels des communes en matière d'urbanisme, qui ont découvert les deux projets quelques jours avant le début de l'enquête.
- L'erreur de compréhension de l'équipe municipale sur la date de la tenue de la réunion d'examen conjoint avec les PPA, dont d'ailleurs certaines ont été oubliées par le bureau d'études qui a rédigé les invitations. Cette réunion s'est déroulée en visio-conférence, en raison de la fermeture de la RD66, à partir du siège d'Archi concept à Perpignan le 9 février, soit 3 jours avant le début de l'enquête.
- La découverte que l'ensemble des PPA quasi unanimes avaient donné un avis défavorable aux deux projets (la Chambre d'agriculture ayant acté que deux zone AU1 non utilisées allaient redevenir zones A, l'une entièrement et l'autre en partie) dans le PLUI projeté par la communauté de communes « Pyrénées Catalanes » (les études doivent démarrer semble-t-il en juillet 2026 et durer 3 ans).
- A la lecture du dossier en amont de l'enquête, l'impression qu'il s'agit de déclarations d'intention plus que de propositions concrètes à mettre en œuvre dans l'intérêt général de la commune en respectant les règles de procédure du code de l'urbanisme.
- La compréhension de l'intérêt général du projet, qui me semble aller de soi au premier abord, grâce aux explications de M. le maire qui précisent le dossier mais qui semblent basées sur des engagements non écrits (parole donnée) plus que sur une étude approfondie du bureau d'études.

1.4 Objet de la déclaration de projet n°2

Cette procédure sous forme de projet a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU qui deviendrait 1AUb située sur la frange ouest du village pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de construction de logements. *Ce projet s'inscrit en continuité du lotissement communal de plus de 6 ha 1AUa « Les Comes »* en entrée de ville nord-ouest. Ce qui va dans le sens des recommandations du SCoT. En permettant d'ouvrir 0,7 ha sur les 1,3 ha de la zone 2AU, soit une toute petite portion de territoire par rapport à la zone 1AUa sachant qu'une bonne partie de ces 7000 mètres carrés sera prise par la voie de communication, la commune souhaite développer son territoire tout en conservant son authenticité. Cette portion serait soumise dans le règlement à une servitude de construction d'un habitat pour un usage permanent. D'autant plus que l'un des deux propriétaires, fort avancé en âge (c'est sans doute l'un des critères qui a poussé la maire dans cette démarche urgente), est prêt à faire don à la commune de la portion de territoire nécessaire à la construction d'une voie d'accès vers le lotissement 1AUa (permis d'aménager mars 2025) dont les travaux de viabilisation vont démarrer dans les semaines qui viennent (en fonction de la neige). Cette nouvelle voie aurait pour fonction de faciliter la communication entre le vieux village et le nouveau lotissement à vocation de logements permanents, comportant 29 lots dont 7 logements sociaux et 1 lot pour du commerce. Des voies piétonnes et des aménagements paysagers y seront également proposés.

Il est important de préciser qu'actuellement la commune est composée à 77% de résidences secondaires, la commune souffre donc cruellement d'un manque d'animation pendant toute l'année, d'un manque de jeunesse, d'associations culturelles et sportives et de vie sociale permanente.

1.5 Cadre juridique

J'ai été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier en tant que commissaire-enquêteur pour ce projet n°2 tandis que Madame NIQUEUX a été désignée pour le projet n°1. Les principaux textes législatifs et réglementaires sur lesquels s'appuient cette enquête publique en vue de l'élaboration du projet n°2 et la constitution du dossier trouvent leur origine dans :

- la Décision N° E25000195/34 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier du 5 janvier 2026.
- l'Arrêté municipal N° 2026/005 du maire de St Pierre M. Pierre BLANQUE du 04/02/2026.
- le Code de l'urbanisme : les articles L.153-54, L.300-1 et L.300-6 et R.153-15 à 17.
- le Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27. Chapitre III du titre I du livre 1^{er}.

1.6 Composition du dossier

Le dossier a été réalisé, à la demande de la commune de St Pierre dels Forcats, par le bureau d'études Archi concept dont les bureaux sont situés 2 Bd des Pyrénées 66000 PERPIGNAN. Il est composé des documents suivants (471 pages cumulées) :

- pièce 0 Notice d'intérêt général du projet (15 pages)
- pièce 1 Note de présentation de la déclaration de projet (48 pages)
- pièce 2 Délibération du Conseil municipal du 11 août 2025 (3 pages)
- pièce 3 Notice additive de la mise en compatibilité du PLU (8 pages)
- pièce 4a Documents graphiques 1/5000^{ème} plan de zonage territoire communal (10 pages)
- pièce 4b Documents graphiques 1/2500^{ème} plan de zonage village et station (10 pages)
- pièce 5 OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiées ou créées (33 pages)
- pièce 6 Evaluation environnementale (182 pages)
- pièce 7 Avis de l'autorité environnementale (1 page)
- pièce 8 Bilan de la concertation (8 pages)
- pièce 9 Réunion d'examen conjoint des PPA (19 + 5 pages)
- pièce 10 Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique (3 pages)
- pièce 11a Extrait du règlement (11 pages)
- pièce 11b Règlement PLU approuvé le 10 mai 2016 (66 pages)
- pièce 12 Rapport additif de présentation (49 pages)

1.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux

- Le SRADDET Occitanie (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des chances) approuvé en 2020, a été adoptée le 12 juin 2025 avec sa modification n°1 afin d'y intégrer les nouvelles obligations législatives notamment les lois climat et résilience, AGECE et 3DS.
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). On ne sait pas si la commune est intégrée dans un SAGE, le bureau d'études n'a pas investigué cet aspect considérant sans doute que le projet n°2 ne changeait rien à la situation du PLU 2016.
- Le PNR (parc naturel régional) des Pyrénées catalanes n'a pas été invité, il est venu quand même à la réunion du 9 février alerté par un autre partenaire, et a donné un avis défavorable, le projet ne respectant pas la charte du Parc naturel régional.

- Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) était représenté par la communauté de communes Pyrénées Catalanes puisque les deux entités sont fusionnées. Dans la ligne du PNR le SCot a donné un avis défavorable.
- L'UDAP n'a pas été invité (unité départementale architecture et patrimoine) alors que la commune se trouve en proximité de la citadelle Vauban de Montlouis.
- La loi « Montagne » qui a pour objectif la protection des espaces de montagne. L'urbanisation doit se faire en continuité des bourgs, la présente modification s'inscrit dans le cadre du PLU 2016 reconnu compatible avec la loi.
- Le PCET, plan climat-énergie, le projet ne modifie rien de ses orientations déjà contenues dans le PLU 2016.

Comme je l'ai explicité dans mes remarques en préambule, compte tenu de la non mise en œuvre des quatre zones 1AU du PLU de 2016 et de la précipitation sans concertation préalable avec ces mêmes PPA, l'avis défavorable de la DDTM, du PNR et du SCoT était prévisible.

2- Concertation préalable

2.1 Avec le public

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public à partir de la délibération municipale du lundi 11 août décidant la procédure de déclaration de projet, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme. Cette concertation était disponible pendant un mois du 15/09 au 15/10/2025 selon les modalités suivantes :

- Article d'information sur le site internet de la commune.
- Mise à disposition d'un registre en mairie, avec le dossier de concertation.
- Possibilité d'écrire au maire de la commune

Les informations ont été affichées 15 jours avant le début de la concertation sur le site de la commune, sur le panneau d'affichage et dans l'abribus devant la mairie.

Il est à noter que personne ne s'est présenté pour étudier le dossier et donc donner un avis ou faire une observation, ce qui laisse à penser que l'information a été mal ciblée car probablement les habitants à l'année ne consultent pas l'affichage devant la mairie ni le site internet. La mairie ne semble pas s'être alertée de l'absence totale des habitants et ne s'est pas demandé si elle aurait pu élargir son information, par exemple en réalisant un petit flyer distribué chez les commerçants, bureau de poste s'il y en a un, coiffeur... ou distribué dans les boîtes aux lettres des résidents permanents ou tout au moins de ceux qui étaient concernés par le projet ?

D'ailleurs la secrétaire générale de la mairie était persuadée que nous ne verrions personne durant nos permanences, alors que les habitants qui sont venus se sont dits surpris qu'il y ait eu une concertation ouverte en mairie pendant un mois en septembre/octobre dernier.

2.2 Avec les Personnes Publiques Associées

Sur les 20 PPA consultées seules six ont répondu dont une par écrit et une qui n'a pas été invitée : la CCI, le PNR, la DDTM, la communauté de communes « Pyrénées Catalanes » (également SCoT), la mairie d'EYNE, la chambre d'agriculture par écrit. Hormis la chambre d'agriculture, satisfaite que deux zones 1AU seront remise en zone agricole dans le PLUI futur, et la mairie d'EYNE, toutes les PPA présentes ont donné un avis défavorable motivé. Le PNR a estimé que sa charte n'était pas respectée sur deux points : les 80% de construction non réalisées sur la zone urbanisable en cours et la non prise en compte de l'avifaune et des chiroptères dans l'évaluation environnementale. Le SCoT s'est prononcé sur les 80% puisque la zone pourtant ouverte en 2016 n'a aujourd'hui encore aucune construction et le mauvais calcul de densité sur le périmètre envisagé. La DDTM émet également un avis défavorable pour les mêmes motifs que les autres.

La MRAe a envoyé un courrier le 23 décembre 2025 indiquant qu'elle n'émettait pas d'observation dans le délai qui lui était imparti soit le 22 décembre.

3- Déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par une décision N° E25000195/34 du 5 janvier 2026 la Présidente du Tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jacques GABORY, Proviseur de lycée polyvalent honoraire, en qualité de commissaire-enquêteur pour réaliser l'enquête publique objet du présent rapport sur la DPMEC n°2.

Madame Germaine NIQUEUX, par ailleurs désignée commissaire-enquêtrice sur le projet n°1, a été désignée suppléante.

3.2 Modalités de mise en place de l'enquête publique

Dès la réception de l'avis de désignation, dès le 12 janvier, j'ai pris contact, en concertation avec ma collègue désignée sur l'autre DPMEC, avec Madame la secrétaire générale de la commune de St Pierre dels Forcats, Mme SERRANO, pour prendre rendez-vous avec Monsieur le maire.

Malheureusement je n'ai pas pu obtenir de rendez-vous pour les raisons que j'ai évoquées dans mes remarques en préambule. Nous avons donc, avec ma collègue, échangé par téléphone et par mail pour aider la secrétaire générale à rédiger l'arrêté municipal, l'avis d'enquête à écrire sur les affiches jaunes, et l'avis à faire insérer dans les journaux locaux, L'indépendant et le Midi Libre.

Ce n'est que le mercredi 11 février en mairie de St PIERRE, la veille du démarrage de l'enquête, que nous avons pu rencontrer à 10h Madame SERRANO, secrétaire générale et Madame LINTZ première adjointe, en attendant l'arrivée de Monsieur le maire, empêché. En toute fin de matinée une visite commentée de la commune a été réalisée avec M. le maire, dans son véhicule 4X4 en raison de la neige abondante. Nous avons pu ensemble prendre la mesure des enjeux pour la commune. Monsieur le maire nous a alors expliqué les opportunités qui se sont présentées ces dernières semaines et qui, selon lui, ne se représenteraient pas si la mise en compatibilité du PLU devait s'éterniser.

Nous avons également paraphé les registres papier, les pièces du dossier et vérifié l'affichage réglementaire en mairie et sur site ainsi que la mise à disposition du public de l'ensemble du dossier papier, du poste informatique, du site internet et de l'adresse email.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du maire l'enquête publique s'est déroulée du jeudi 12 février à 9h au vendredi 13 mars à 17h, soit pendant 30 jours consécutifs.

Les commissaires-enquêteur(trice) se sont tenus à la disposition du public aux jours et heures prescrits par l'article 5 de l'arrêté municipal. Soit :

- le mercredi 18 février de 13h à 16h en mairie.
- le vendredi 6 mars de 13h à 16h en mairie.

Les commissaires-enquêteur(trice) ont été installés dans la salle du Conseil municipal accessible à tous les publics sur deux tables séparées permettant de respecter les règles de confidentialité. En dehors des heures de permanences et pendant toute la durée de l'enquête, les registres cotés et paraphés ainsi que les dossiers des projets n°1 et n°2 ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie, sous la responsabilité de l'agent d'accueil. L'adresse courriel et le site internet sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête.

3.3 Modalités d'information du public

La publicité a été effectuée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées. Publicité légale (mises en pièces jointes), les parutions dans la presse ont eu lieu dans les conditions réglementaires dans deux journaux

diffusés dans le département : le quotidien L'indépendant et le quotidien Midi Libre, première parution le 29 janvier 2026 et deuxième parution le 16 février.

L'avis prescrivant l'enquête publique a été affiché sous format numérique sur le site internet de la mairie de St Pierre pendant toute la durée de l'enquête <https://www.stpierreforcats.fr> . Il a été affiché sous format papier (affiches jaunes A2) sur les panneaux prévus à cet effet à la mairie, et aussi sur des poteaux plantés sur les lieux des projets.

Par ailleurs une adresse courriel a été mise à disposition du public accueil@mairiestpierreforcats.fr en précisant « A l'attention du commissaire enquêteur ».

Je considère donc que les mesures d'information du public mises en œuvre ont répondu aux attentes prévues pour ce type d'enquête publique en conformité avec les dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement.

Je pense cependant que ces mesures prévues dans les textes sont insuffisantes dans la mesure où de moins en moins de personnes lisent les journaux aujourd'hui, peu de gens consultent le site de la mairie et viennent encore moins consulter les panneaux d'affichage.

3.4 Déroulement de l'enquête

Pour bien comprendre la situation nous avons décidé avec ma collègue Germaine NIQUEUX d'unir nos efforts et de solliciter des rendez-vous avec tous les PPA importants qui avaient donné un avis défavorable afin de bien comprendre le contexte juridique et de voir comment on pourrait sortir vers le haut de cette situation intenable.

- Car oui il apparaît évident que les procédures des règles d'urbanisme, en droit, n'ont pas été respectées dans l'urgence mise à vouloir procéder à ces ouvertures à l'urbanisation maintenant, sur des endroits précis, alors qu'il existe tout autour quatre zones 1AU prêtes à être urbanisées depuis 2016 et restées vierges !

-Car oui il est évident que beaucoup de temps a été perdu, d'une part à cause des absences du bureau d'études et d'autre part à cause des indisponibilités du maire, seul semble-t-il à travailler sur ces projets.

Je crois qu'il eut été préférable de lancer une révision du PLU après les élections municipales. Mais une révision c'est trois ans au minimum et les études pour le PLUI démarreront en juillet prochain pour trois ans également !

- Car oui il apparaît évident que l'intérêt général pour la commune commande de mettre en œuvre ces projets maintenant, pour qu'un jeune médecin vienne s'installer sur la commune dans le projet n°1, et qu'un habitant fasse don d'un terrain pour construire une voie d'accès qui fera le lien direct entre le cœur du village et le lotissement qui va se construire dans le projet n°2.

- Nous avons d'abord rencontré le chargé d'affaire du bureau d'études à Perpignan, M. RAMOS, le jeudi 19 février. Il a reconnu que le droit avait été un peu tordu mais qu'il a tenté, sous la pression du maire selon lui, d'apporter dans le dossier des arguments prouvant l'intérêt général pour la commune, qui correspondent à l'esprit de la démarche de projet dans le code de l'urbanisme à l'article L300-6 dont il a eu l'idée.

- Nous avons ensuite rencontré le jeudi 26 février Mme TEIRE au siège du PNR à Olette, qui était présente à la réunion pour l'examen conjoint du 9 février. Elle nous a expliqué que la charte du PNR ne pouvait pas accepter ces projets en l'état car ils manquent de clarté et de justifications alors que quatre zones sont déjà urbanisables depuis 2016 et restent vierges ! Elle nous a également indiqué qu'une analyse avait déjà été faite en 2015 (sous la mandature de l'ancien maire M. MOLINIER) alertant la commune de St Pierre sur le non-respect de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) sur ses zones 1AU tournées vers la citadelle de Montlouis et 3AU sur laquelle aujourd'hui la jeune médecin des Angles a jeté son dévolu. Elle nous a également informé que la DREAL avait évoqué un projet de modification n°1 du PLU de 2016 le 4 février 2025, le PNR donnant un avis négatif déjà à cette époque. Interrogé, M. le maire nous a répondu ne pas s'en souvenir !

- Nous avons rencontré le jeudi 26 février M. SANCHEZ technicien de la communauté de communes valant SCoT « Pyrénées Catalanes » à La Llagonne. Il nous a expliqué que les projets de St Pierre tels qu'ils sont proposés aujourd'hui ne rentrent pas dans les clous du SCoT et reconnu que la révision eut été la bonne démarche pour la commune, mais qu'elle prend du temps alors que le maire de St Pierre est pressé pour garder les opportunités qui s'offrent aujourd'hui à lui sur chacun des projets et qui disparaîtraient plus tard.

- Nous avons rencontré le jeudi 26 février M. BLANQUE, maire de St Pierre, pour lui faire part de nos démarches et l'entendre sur les avis défavorables qui lui sont opposés. Il a reconnu les dysfonctionnements qui ont été provoqués en grande partie selon lui par le bureau d'études avec sa chargé d'affaire, Madame CAPEILLE, qui les a abandonnés pour des raisons inconnues au plus mauvais moment ! Mais il a insisté sur les opportunités qu'il fallait saisir aujourd'hui : un médecin qui veut construire sa maison sur la commune pour le projet n°1 et le vieux monsieur propriétaire d'un terrain qu'il veut bien donner à la commune pour construire une voie de liaison entre le village et le lotissement qui va se construire à côté si son terrain attenant lui permet de construire la maison de sa fille.

Nous lui avons demandé si la visite du Préfet du département le 24 février, qu'il a sollicitée, lui a permis de trouver une solution juridique pour sortir de l'impasse. M. le Préfet lui a promis de voir avec la directrice de la DDTM quelle solution mettre en œuvre. M. le sous-préfet de Prades est chargé du suivi du dossier.

- Nous avons rencontré la médecin concernée par le projet n°1 le jeudi 26 février dans son cabinet au centre médical de la station de ski des Angles. Son projet personnel est clair, elle veut faire construire sa maison à proximité du centre du Cambre d'Aze, qui accueille entre-autres les saisonniers des stations de ski alentour, où un centre de soin pourrait être aménagé dans lequel elle recevrait des personnes en urgence médicale, en dehors et en plus de son activité au centre médical de la station des Angles. Ce terrain aurait l'avantage également pour elle

de comporter une grande partie en terres agricoles très en pente où elle pourrait pratiquer des activités physiques et sportives puisqu'elle est médecin du sport.

- *Nous avons rencontré Maître VIGO, avocat de la commune* qui nous a parlé de la règle du SCoT des 80% le vendredi 6 mars en mairie de St Pierre. Il nous a expliqué la jurisprudence constante du Conseil d'Etat qui distingue nettement le rapport de conformité évoqué par le PNR et le SCoT et le rapport de compatibilité avec le DOO du SCoT. Il a évoqué l'arrêt du Conseil d'Etat « Sieur Adam » du 22 février 1974 qui parle d'un rapport de non contrariété avec l'ensemble des objectifs définis dans le DOO du SCoT, qui accepte une dérogation à la règle dans la mesure où l'objectif global est atteint.

- *Nous avons rencontré Mme MARCHESSAU et Mme TASTU-SOULEYREAU au siège de la DDTM le lundi 9 mars* pour évoquer la situation. Elles ont convenu avec nous que ces deux DPMEC pouvaient aller dans le sens de l'intérêt général pour la commune mais que pour autant le maire, M. BLANQUE, aurait dû prendre attache avec elles bien en amont pour « sécuriser » la procédure juridique qui convienne à la mise en oeuvre de ces deux projets. Pour que la DDTM donne un avis favorable, selon elles, il faudrait des compléments dans le dossier qui expliquent de manière concrète pourquoi ces deux projets sont urgents et rendent un service inestimable à la commune. Elles expliquent que la lecture du dossier élaboré par le bureau d'études ne fait transpirer que des intentions ! Elles estiment également qu'on ne peut pas, dans la configuration actuelle des procédures de droit, fermer la zone 1AU du nord dans cette DPMEC, ce qui pourrait mettre en difficulté la commune. Elles estiment en plus que cette situation bancale pourrait créer un précédent sur le territoire si la procédure n'était pas reprise dans une modification simplifiée par exemple, avec un dossier plus clair et plus cohérent.

3.5 Climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée dans une atmosphère parfois crispante même si toutes les personnes rencontrées nous ont parues sincères et honnêtes, recherchant la meilleure solution. Cet état de fait pourrait être dû aux événements extérieurs que j'ai énumérés dans mon préambule qui ont perturbé le début de l'enquête, et aussi à cause du bureau d'études qui n'a pas été à la hauteur de sa mission, mais surtout peut-être à cause du caractère d'urgence avec un homme seul qui se bat pour sa commune en même temps que contre sa maladie ! En tout cas le contexte juridique est perturbant pour nous car malgré l'intérêt général évident il pourrait entraîner la commune à l'échec ou créer un précédent susceptible de recours. Il est incroyable que le bureau d'études ait pu ainsi laisser croire que tout allait bien se passer alors que le résultat était prévisible.

Peut-être est-il encore temps de trouver une porte de sortie positive ?

Nous sommes, en tant que commissaires-enquêteurs, dans un dilemme entre le versant juridique qui nous pousse à émettre un avis défavorable et le versant intérêt général pour la commune qui nous pousse à émettre un avis favorable !

3.6 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le vendredi 13 mars à 17h, l'agent d'accueil a retiré les registres papier mis à disposition du public. Ils seront récupérés par l'un des commissaires-enquêteurs le 18 mars à 14h en mairie de St Pierre à la faveur d'un voyage à Saillagouse pour une autre enquête sur la suppression de passages à niveaux menée, en tant que suppléant du commissaire titulaire empêché au dernier moment, par M. Jacques GABORY. Les courriels parvenus en mairie après 17h ne seront pas pris en compte mais recueillis pour information par la secrétaire. Le site internet reste accessible aux habitants qui le souhaitent.

4- Objectifs du projet, analyse et résultats des consultations

4.1 Enjeux du projet et objectifs à atteindre

La commune de St Pierre dels Forcats entend renforcer sa politique volontariste favorisant le logement sous forme de résidence principale destiné notamment aux actifs se heurtant à la difficulté de se loger sur le plateau cerdan. L'objectif de la procédure ajoutant une partie de la zone 2AU (0,7ha) à la zone 1AUa en cours d'urbanisation est de pouvoir favoriser la réalisation de résidences à l'année sur le territoire dont 77% des maisons sont actuellement des résidences secondaires. Favoriser les résidences principales sur la commune devient un objectif clairement établi, qui va revitaliser le tissu urbain existant, favoriser un sentiment d'appartenance à une communauté de vie dans un cadre agréable et sécurisé. Cette petite zone ajoutée à la zone déjà constructible est en continuité, comme le recommande le SCoT et permettra de relier le lotissement au cœur du village.

4.2 Analyse du dossier soumis à enquête publique

En lisant les 471 pages du dossier proposé par le bureau d'études Archi concept on pourrait croire qu'il est complet, que tout a été décortiqué avec soin pour permettre un résultat favorable pour les habitants de la commune, selon les vœux du maire et de son équipe de 10 conseillers avec lui. Or les pages du dossier proposées pour l'enquête qui nous ont été remises (hormis l'évaluation environnementale rédigée par le bureau d'étude spécialisée CRB^{environnement}) sont barrées en oblique de la mention en grosses lettres « PROVISoire », ce qui est pour le moins curieux ! Il est manifeste que le bureau d'études, dans le cas d'espèce qui nous occupe, n'a pas été à la hauteur de la mission qui lui a été confiée ! Déjà auteur du dossier du PLU de 2016, dont il apparaît qu'il a été réalisé sans une vision d'avenir consistante, il aurait dû

être plus présent auprès des élus tout au long des 10 années écoulées. Cela n'a pas été le cas, et, en tout état de cause, ce n'est pas la commune qui en est responsable !

Les OAP ne présentent pas non plus une cohérence évidente entre le PLU en vigueur et la DPMEC n°2.

Cette équipe de 11 élus, qui se bat pour faire vivre cette petite commune de montagne, avec un maire dont la situation de santé a pu le tenir éloigné de son mandat à certains moments, s'est sans doute sentie démunie devant l'ampleur de la tâche, notamment avec une dette colossale contractée principalement par les déficits cumulés par la station de ski du Cambre d'Aze qui continue à peser sur les finances communales (la dette pour la station de ski cours sur 16 années encore empêchant toute possibilité d'investissement). La viabilisation du lotissement communal « Les Comes » sur la zone 1AUa, dont le permis d'aménager vient d'être délivré, est estimée par le bureau d'études BE₂T ingénierie à 1 million 124 mille euros. Heureusement les opérations sont prises en charge au nom de la commune par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO). Les ventes sur ce lotissement communal pourront générer des excédents qui permettront à la commune d'acquérir le foncier sur les autres zones ouvertes et contribuer ainsi à compléter les dents creuses nombreuses dans ce village de montagne. Les 0,7 ha sur la zone 1AUb créée en continuité de la zone 1AUa permettront une potentialité de 8 logements supplémentaires, dont 50% avec la servitude de résidence principale et la réalisation d'une voie de connexion du lotissement avec le centre du village. De plus, sur cette zone, le maire souhaite acheter un hangar agricole désaffecté de 120 m², situé en bordure de la place où la mairie a fait installer des jeux pour enfants, des toilettes publiques et des places de parking, pour y stocker du matériel communal en rez-de-chaussée et permettre à l'épicerie du village de s'agrandir à l'étage (situé au même niveau que la place attenante compte tenu des pentes), permettant un accès plus sécurisé que sa situation actuelle dans un virage, sans places de stationnement à proximité.

5- Analyse des observations de la population

5.1 Présentation des observations

Pour mieux répondre aux interrogations des personnes venues me rencontrer, en l'absence des plans A0 que nous aurions dû recevoir de la part du bureau d'études Archi Concept, je me suis procuré le règlement graphique du PLU de 2016 actuellement en cours jusqu'à l'approbation du projet à l'issue de la présente procédure d'enquête publique.

A- Sur le registre papier ouvert le 12 février 2026 à 9h :

→ Pendant la première permanence le 18 février 2026

- M. ZOUICHE Henri qui enverra dès l'après-midi par mail à mon attention un document concernant ses doléances, remarques, observations et demandes sur le projet de lotissement prévu en face de son chalet sur la zone 1AUa situé sur la frange ouest du village dont le permis d'aménager vient d'être délivré. M. ZOUICHE et son épouse travaillaient à Bruxelles à la commission européenne lorsqu'ils ont acheté leur chalet au début de l'année 2016. Ils m'affirment que le maire de la précédente équipe municipale, M. MOLINIER, leur avait dit à l'époque que la zone ouest du village resterait en terres agricoles !

J'ai précisé à M. ZOUICHE que sa demande était hors sujet au regard de l'enquête en cours qui ne concerne qu'une extension du lotissement déjà prévu devant son chalet.

- M. CAZALS Alban venu se renseigner sur le projet de lotissement sur la zone 1AUa (enfin des logements pour des locaux) en vue d'un achat. Il dit que ce projet avait déjà été initié par M. Gaurrene André, maire de 1989 à 1995 !

J'ai précisé que cette demande devait être faite à la mairie lorsque le lotissement sera mis en vente.

- Mme PAGES Emilie est venue présenter un questionnaire concernant ses interrogations sur la légalité du projet de la DPMEC n°2.

Je lui ai demandé de me faire parvenir son document très étoffé par mail à mon attention afin que je puisse le mettre sur mon rapport et y répondre à la fin de l'enquête.

- M. Pierre Henri NOVAK veut donner son avis en se présentant comme candidat sur la liste concurrente de celle du maire actuel, en précisant qu'il est favorable aux projets de DPMEC proposés par la mairie. Il enverra un mail à mon intention.

- M. Philippe HAZANE indique qu'un permis de construire a été délivré pour transformer une grange sise 6, impasse des tilleuls en maison d'habitation. Actuellement pour accéder à cette grange il faut passer sur son terrain devant sa maison. Cette grange aménagée pourrait comprendre des ouvertures de l'autre côté sur les terrains qui font partie de la DPMEC n°2, objet de cette enquête publique. Ce permis de construire pourrait donc mettre en oeuvre des ouvertures sur une propriété privée sur la zone ouverte à l'urbanisation 2AUb sur la frange ouest du village et, si les ouvertures et servitudes de passage ne pouvaient pas se faire, pourrait constituer une aggravation de servitude sur son terrain devant sa maison qui deviendrait la continuité de l'impasse actuelle.

→ Pendant la deuxième permanence le 6 mars 2026

- Mlle GAURENNE estelle et Simon habitant 6 bis rue des marmottes à St Pierre sont venus chercher des renseignements sur le futur lotissement prévu sur la zone 1AUa.

J'ai suggéré à ce jeune couple d'écrire leur candidature à la mairie pour être contactés lorsque le lotissement sera mis en vente.

B- Courriers et courriels reçus :

→ A l'occasion de la première permanence le 18 février 2026

1- Mr et Mme ZOUICHE Henri

2 Ter, Grand rue 66210 Saint Pierre dels forcats Tel : 06 47 14 98 69 Adresse mail : henrizouiche@yahoo.fr

Objet : Avis d'enquête publique unique concernant le projet de construction de logements sur le secteur lieu-dit « Les Comes » sur la commune de Saint Pierre dels Forcats.

Madame, Monsieur,

Voici, en quelques lignes les remarques, demandes et questions que nous souhaitons vous soumettre, mon épouse et moi-même, quant au permis d'aménager sur le secteur lieu-dit « les Comes » sur la commune de Saint Pierre dels Forcats.

Tout d'abord, nous tenons à souligner que la proposition de consultation des résidents à quelques semaines des élections peut à minima soulever quelques questions légitimes...

Concernant ce projet de lotissement, nous n'avons par ailleurs, nous les premiers concernés par ce projet municipal, jamais été consulté sur l'opportunité de création d'un lotissement en face de notre habitation principale.

Nous nous sommes portés acquéreur de ce bien le 30 mars 2016. A ce moment-là, le précédent maire du village nous avait dit que ce terrain été classé en terrain agricole, nous nous étions d'ailleurs proposés à l'époque d'acheter une partie de ce terrain devant chez nous, mais le Maire de l'époque n'a jamais donné suite à notre requête.

1-Endettement de la commune :

- Dans le classement 2024 des villes les plus endettées de France, Saint Pierre dels Forcats est classé 95 ième sur 34858 villes et villages recensés officiellement.
- L'endettement par habitant sur la commune de Saint Pierre est de l'ordre de 6915 euros par habitant.
- En effet, si l'on compare avec la moyenne d'endettement des villages de 250 à 500 habitants qui se monte à environ 184081 euros, le montant de la dette de Saint Pierre est 10 fois supérieur et se monte à quelques 1 867 170 euros !!! Montant colossal pour une commune de près de 260 habitants.

Endettement de Saint-Pierre dels Forcats en 2024

Encours dette	Commune	Par habitant	Moyenne des communes
	1 867 170	6 915	84 081

Ce fort endettement sur saint Pierre, serait due en parti, à la station de ski. Nous nous posons donc la question légitime de l'effort financier à venir et de la probable augmentation notable des impôts locaux de la commune : **va-t-on comme en 2018 observé une hausse record de la taxe foncière qui avait alors augmentée de 50 % ?**

2- Problèmes de réfection des infrastructures liées à l'eau et ses canalisations et son coût :

- Le système de canalisation des eaux est apparemment très vétuste et il devrait à priori être totalement réétudié et remplacé sur les communes de sainte Pierre et de la commune de La Cabanasse, village lui aussi impacté par ce problème.
- Le coût pour la commune de La Cabanasse se chiffrerait à quelques 6 millions d'euros.

Concernant la commune de sainte Pierre, une certaine opacité quant au coût de rénovation du réseau est à constater.

Sachant que les voies d'accès, le système de réseau électrique ainsi que les canalisations d'eaux sont généralement à la charge de la commune, combien cela coutera-t-il au total ??? quel impact aura-t-il sur l'endettement déjà colossal de la commune ???

Il est de plus important de souligner que les nappes phréatiques des Pyrénées Orientales sont en souffrance, et nous pouvons nous poser la question de la pertinence de la construction d'un tel lotissement qui ne fera qu'aggraver la situation actuelle.

3- Préjudices subis moraux et financiers :

Comme précédemment indiqué, nous nous sommes portés acquéreur de ce chalet le 30 mars 2016, il y a 10 ans, cela été le projet de toute une vie pour notre retraite.

Nous avons effectué des travaux conséquents pour aménager en gîte classé 4 épis le petit chalet attenant au nôtre, avant que la mairie n'annonce de façon unilatérale le projet de construction d'un lotissement devant chez nous de 29 Chalets et habitations à caractère social. La commune de Saint Pierre s'étend sur plus de 1300 hectares, nous ne comprenons pas pourquoi ce projet est édifié devant chez nous. Nous ne sommes malheureusement pas natifs de Saint Pierre, nous sommes de Cabestany, et peut être que les prises de décisions quant à l'aménagement de la commune peuvent tenir aussi compte de cela. (Ne pas heurté la susceptibilité des natifs du village).

Mon épouse est en situation d'invalidité totale et définitive déclaré officiellement par l'Agence Spatiale Européenne (ESA) depuis 10 ans à présent.

Le préjudice moral est énorme, sa santé en est réellement affectée et ses prises d'anxiolytiques quotidien n'arrangent rien à la situation.

De plus, si nous comptions vendre ce bien, le préjudice financier étudié à ce jour serait majeur.

Tout est donc négatif nous concernant. Nous nous sentons abandonnés et totalement démoralisés.

Nous espérons très sincèrement que nos doléances seront prises en compte et que ce lotissement ne verra jamais le jour.

Cordialement,

Henri et Michèle Zouiche

2- Contribution écrite - Mme PAGES Emilie

DPMEC n°2 – PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Ouest

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la DPMEC n°2, je souhaite porter à votre appréciation les observations suivantes :

1. Compatibilité avec le SCoT Pyrénées-Catalanes (2020)

Le SCoT prévoit une ouverture progressive des zones à urbaniser, conditionnée à un taux de remplissage d'environ 80 % des zones déjà ouvertes. Or, la commune dispose d'un potentiel foncier immédiat en zone 1AU de **60 829 m²** (environ 6 hectares), incluant des secteurs comme "Les Comes" (29 à 31 lots prévus).

À ce titre, je demande au Commissaire Enquêteur de s'assurer de la complétude du dossier sur les points suivants :

- **Respect des orientations du SCoT** : Le rapport de présentation de la DPMEC n°2 intègre-t-il explicitement et précisément cette règle d'ouverture progressive ?
- **Justification du seuil de remplissage** : Le dossier comporte-t-il une démonstration chiffrée, actualisée et objective établissant que les zones déjà urbanisables (1AU et/ou UB) de Saint-Pierre-dels-Forcats atteignent effectivement ce seuil de 80 % ?
- **Inventaire du potentiel mobilisable** : Ce calcul intègre-t-il la totalité des « dents creuses » identifiées dans le tissu urbain existant, conformément aux exigences de lutte contre l'étalement urbain ?

2. État initial de l'environnement

Le dossier conclut à une absence d'enjeux écologiques majeurs sur la zone 2AU.

Or, au sein de l'emprise concernée :

- une mare, située sur ma parcelle et visible sur les vues aériennes, constitue un habitat pour des amphibiens ;
- des Lys des Pyrénées sont présents sur mon terrain et probablement dans la haie.

Questions posées lors de l'entretien : Au vu des photos des Lys et de la mare que je vous remets (Annexes 1, 2, 3), est-il possible de valider l'absence d'enjeux écologiques mentionnée dans le dossier ? **Un inventaire complémentaire et une réévaluation du périmètre et des modalités d'urbanisation doivent-ils être envisagés ?**

3. Adaptation de la procédure

La DPMEC n°2 conduit à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.

Considérez-vous que la procédure de DPMEC (Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité) est ici justifiée par un intérêt général supérieur, alors qu'il semble s'agir d'une opération d'urbanisation classique ? La DPMEC ne doit pas servir à éviter une révision générale du PLU, surtout quand l'opération modifie substantiellement l'équilibre de la commune et consomme des espaces naturels sensibles. Pourquoi une révision globale du PLU n'a pas été envisagée ? Ce qui permettrait un vrai débat démocratique sur l'avenir de toute la commune.

4. Temporalité de la zone 2AU et Sobriété Foncière

Le PLU datant de 2016, la zone 2AU concernée arrive au terme de sa période de maintien sans ouverture. Je vous demande de vérifier :

- Si cette procédure n'est pas utilisée pour "sauver" une zone qui devrait être reclassée en zone naturelle (N) ou agricole (A) au titre de la loi Climat et Résilience (ZAN).
- Si l'effet cumulatif de cette ouverture avec les autres projets de la commune a été analysé.

5. Espace Boisé Classé (EBC)

La présence d'une haie classée en EBC constitue une servitude d'urbanisme opposable. Une simple intention paysagère ne suffit pas à protéger juridiquement un EBC.

Je demande au Commissaire Enquêteur de vérifier :

- Si le dossier analyse pleinement son statut juridique et ses effets ;
- Si les impacts directs et indirects du projet (voiries, réseaux, fragmentation) sur cet EBC sont évalués de manière approfondie.

6. Capacités des réseaux

Enfin, je demande au Commissaire Enquêteur de vérifier :

Le dossier contient-il des engagements fermes des concessionnaires (eau/assainissement) sur la capacité réelle à absorber ces nouveaux logements, au-delà des simples avis de principe ?

Au regard de l'endettement de la commune, les investissements lourds nécessaires à la mise à niveau des réseaux (vétustes et à l'extension des infrastructures ont-ils été budgétisés ?

Avec un lotissement de 29 à 31 lots déjà acté, nos réseaux sont déjà sous tension. Rajouter une zone 2AU sans une étude de financement sérieuse des réseaux d'eau, dont nous connaissons la fragilité, peut-elle fragiliser financièrement la commune ou le syndicat de l'eau ?

7. Analyse des besoins réels et capacités d'accueil

Un lotissement communal de 29 logements doit voir le jour dans les prochains mois. Ce lotissement se trouve en zone 1AU. Cela prouve que la commune a encore des capacités de construction sur ses zones déjà ouvertes avant d'avoir besoin d'ouvrir la zone 2AU Ouest. Sur la base des moyennes nationales de densité par foyer (environ 2,2 à 2,4 habitants par logement), ce projet seul va générer l'arrivée de 65 à 70 nouveaux habitants.

Pour une commune qui compte actuellement 279 habitants, cela représente une augmentation brutale de près de 25 % de la population totale en une seule opération. La population de la commune est faible et stable, sans croissance forte. Quelle projection démographique ou besoin de logement motive l'ouverture ?

À ce titre, je demande au Commissaire-Enquêteur de vérifier :

- L'analyse des besoins : Le dossier démontre-t-il qu'une augmentation de 25 % de la population ne suffit pas à couvrir les besoins en logements de la commune à court et moyen terme ?
- La justification de l'offre supplémentaire : Si les besoins sont déjà couverts par ce lotissement de 29 logements, quelle est la justification objective pour ouvrir simultanément à l'urbanisation deux nouvelles zones supplémentaires ?
- La saturation des équipements : Le dossier évalue-t-il la capacité des infrastructures du village (école, réseaux, services) à absorber un tel bond démographique s'il devait être doublé par l'ouverture de nouvelles zones ?

L'utilité publique de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation semble ici discutable au regard de l'effort de construction déjà engagé par la commune.

8. Concertation

Concernant la phase de concertation préalable, je tiens à préciser que je n'ai pas été en mesure d'y participer, faute d'une information suffisante et accessible. Bien que l'affichage réglementaire ait été effectué sous l'abri-bus, ce mode de communication s'est révélé insuffisant pour garantir la participation des administrés directement concernés par le projet. Pourtant, la municipalité ne pouvait ignorer mon intérêt pour ces projets d'urbanisme. Mon mari et moi-même avons sollicité et rencontré Monsieur le Maire dès la fin de l'année 2022 afin d'échanger sur ces orientations. Malgré cette démarche proactive de notre part, aucune information directe ne nous a été communiquée par la suite concernant le lancement de la concertation officielle. Il apparaît, au regard des échanges écrits que je joins en annexe, que la municipalité n'a pas manifesté de réelle disposition au dialogue avec les administrés. Ce défaut de communication directe avec les propriétaires impactés interroge sur la volonté réelle de mener une concertation sincère et partagée.

La genèse de ce projet a été marquée par des propositions irréalistes de la municipalité visant à faire passer deux voies de circulation au travers de notre jardin (parcelle 0950). Ces propositions, formulées lors de nos échanges en 2022, ont été vécues comme une pression indue pour faciliter une urbanisation qui ignore les contraintes physiques et juridiques du site, notamment la haie classée EBC. Cette approche fragmentée et coercitive confirme l'absence d'un véritable projet d'ensemble concerté, pourtant indispensable pour l'ouverture d'une zone 2AU.

Au regard des points soulevés, je m'inquiète de l'insécurité juridique majeure de cette DPMEC. Le recours à cette procédure accélérée, couplé aux lacunes environnementales et au non-respect des seuils du SCoT, expose-t-elle la commune à des recours contentieux lourds ?

Estimez-vous que les conditions de compatibilité et de justification soient aujourd'hui suffisamment établies pour permettre une approbation juridiquement sécurisée ?

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations dans le cadre de votre mission.

3 – courriel reçu de M. Pierre-Henri NOVAK

De: Pierre-Henri NOVAK novakph@gmail.com

Objet: À l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour les déclarations de projet n°1 et n°2)

Date: 14 février 2026 à 17:36:42 UTC+1

À: accueil@mairiestpierreforcats.fr

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A la lecture des documents relatifs aux Déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 et 2

sur la commune de Saint-Pierre-dels-forcats, je tiens à vous faire part de quelques observations.

Suite à vos permanences, vous aurez constaté que notre village est isolé, d'un accès parfois difficile en période hivernale et sans-doute serez-vous convaincus du fait que la présence d'un commerce de proximité ouvert à l'année est un enjeu vital pour les habitants.

L'implantation actuelle de l'épicerie génère de l'insécurité routière, n'est pas pérenne, et enfin non accessible aux personnes à mobilité réduite. Insécurité routière puisque les clients et livreurs se garent fréquemment devant le commerce, ne laissant plus qu'une voie de circulation, le danger venant d'un virage à faible visibilité et parfois verglacé en amont.

N'est pas pérenne car le local commercial appartient à un particulier qui pourrait vendre ou changer la destination du local.

Je suis très favorable au projet présenté de garage communal avec un commerce à l'étage car il ne revêt que des avantages.

Délocaliser le commerce règle définitivement le problème de sécurité actuel.

Ce projet à proximité immédiate d'un parking, d'un terrain de pétanque et de jeux d'enfants, créera une zone vie au centre du village mais en retrait de la route. Enfin il permet de rénover un bâtiment ancien en cours de délabrement, permettant ainsi de créer de la surface utile sans bétonner plus.

Pour les mêmes raisons que le commerce de proximité, un médecin serait un plus. **Pour l'instant je suis contre ce projet car je n'ai vu aucun engagement formel du médecin.**

A la lecture d'une lettre ou autre document signé du médecin, indiquant clairement, précisément et sans ambiguïté ce qu'il va faire je changerai peut-être d'avis. Il faudrait que le médecin s'engage par exemple pour 15 ans, à faire des visites à domicile à telle fréquence et à telle heure, et/ou tenir une permanence à quelle fréquence et à quel endroit selon quelles modalités, et se rendre disponible en cas de tel évènement.

Si un tel document engageant le médecin est produit, et qu'il s'avère qu'effectivement sa présence est une plus-value pour le village, alors je souscris au projet.

En l'état c'est une utopie.

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur je vous souhaite un bon séjour dans notre village.

M. Pierre-Henri NOVAK, résident à l'année

→ A l'occasion de la deuxième permanence le 6 mars 2026

4 – Contribution écrite d'Audrey ANOLL

De: AudreyANOLL<well6613@hotmail.fr>

Envoyé: vendredi 27 février 2026 21:47

A : accueil accueil@mairiestpierreforcats.fr

Objet : A l'attention du Commissaire Enquêteur

Madame / Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de transformation d'un hangar situé au cœur de notre village en centre technique municipal, nous souhaitons vous faire part de notre opposition à cette décision.

Plusieurs habitations, dont la nôtre, se trouvent à seulement quelques mètres du bâtiment concerné. Ce projet, s'il venait à aboutir, engendrerait inévitablement des nuisances sonores importantes liées à l'utilisation d'engins municipaux, d'outils techniques, aux allées et venues répétées de véhicules et à la manutention de matériels.

Nous estimons qu'un centre technique municipal a vocation à être implanté dans une zone spécifiquement dédiée aux activités techniques ou artisanales, et non au cœur d'un secteur résidentiel. Une telle installation serait plus adaptée dans une zone technique, où les nuisances inhérentes à ce type d'activité seraient mieux maîtrisées et moins pénalisantes pour les habitants.

Notre village de montagne est apprécié pour son calme et sa qualité de vie. L'implantation d'un centre technique à cet emplacement nous paraît inadaptée et susceptible de porter atteinte à cet équilibre.

Enfin, nous tenons à souligner qu'un tel projet, s'il était maintenu en l'état, pourrait susciter une contestation citoyenne plus large au sein de la population concernée, tant les inquiétudes sont nombreuses parmi les riverains.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces éléments dans votre analyse du dossier et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame / Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Andrey Anoll / Costa Envoyé à partir de [Outlook pour Android](#)

5 - courriel reçu de M. Christophe DELSOL

De : Christophe DELSOL christophe.delsol032@orange.fr

Envoyé : mercredi 11 mars 2026 16:07

À : accueil <accueil@mairiestpierreforcats.fr>

Objet : A L'ATTENTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (enquête publique pour la déclaration de projet n2)

Mr Gabory,

Je me présente : Mr Delsol, 8 impasse des églantiers à St Pierre Dels Forcats.
Par le présent mail, je souhaite vous partager mon ressenti concernant le projet 2 sur la commune.
Nous sommes défavorables à ce projet n° 2, de modifier le PLU et d'ouvrir une nouvelle zone d'urbanisation, étant donné qu'un projet de lotissement est déjà en cours.
Nous serions concernés directement par un vis à vis avec notre terrain, et des nuisances sonores probables.
Est-il possible d'avoir le document qui présente l'implantation de la voirie et des voies d'accès de ce projet ?
Restant à votre disposition pour tous renseignements,
Cordialement, Mr et Mme Delsol

6 – courriel reçu de monsieur CALVET Jean-Claude

Madame, Monsieur le commissaire enquêteur,

Avec ma sœur, Mme CALVET Joelle, nous sommes propriétaires de deux parcelles : B n°949 & 952.

Ces deux parcelles sont coupées en leur moitié par l'ancien jardin potager de notre famille (n°950&951).

Mises en zone 2AU dans le POS de 2016, elles sont donc bloquées pour toute urbanisation.

Nous sommes favorables à la transformation en IAU pour la 952.

Nous demandons à ce que la parcelle 949 passe en zone UA étant donné que la partie où est bâti le hangar est actuellement en zone UA.

L'on peut voir en page 99 du rapport de présentation la photo de la grange et de la maison de la ferme BLANQUE entourée d'un bout à l'autre d'une prairie que je fauchais sans obstacles d'aucune sorte. La vente malheureuse, aux époux FONSAGRIVE me prive de l'accès à la parcelle du bas, m'obligeant à faire un détour par le bas du village où il y a un petit chemin au droit de la parcelle 218, bien souvent on doit remettre les cailloux sur le mur. Bien qu'un accord oral avait été conclu avec les Fonsagrive pour le passage sur le fond des parcelles 950 et 951 au moment de la fauche si on vendait ces parcelles jusqu'à la haie. Parole non tenue.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation créerait à terme une augmentation de 18 logements où équivalent villas, qui, compte tenu de l'orientation Face au Cambre d'Aze serait vite occupées. Il se trouve des administrations, ou assimilées, financées par le département et la région, qui s'opposent au projet d'augmentation du bâti touristique qui fait cruellement défaut au village station de ski, ceci oblige le financement de la station par le département entre autre TRIO.

Les ratios habituels utilisés pour une majorité de villages ne sont pas adaptés pour le village de Saint-Pierre. Station de ski.

Il se trouve des opposants à cette modification du PLU ce qui est normal dans notre société, force est de constater que seul leur intérêt prévaut en lieu et place de l'intérêt du village.

J'ai un secret espoir de voir la raison permettre la modification objet de cette enquête.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

CALVET Jean-Claude



7 – courriel reçu de madame CALVET Joëlle

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur ,

Ce courrier a pour objectif de donner mon avis en tant que propriétaire indivis de deux biens situés dans les zones Sud-Ouest du village de Saint-Pierre, tous deux en zone révisée cette année.

En 2020, mon frère et moi avons vendu une grange et une maison d'habitation toutes deux situées rue des églantiers à Mme Émilie Pages et à M. Fabrice Fonsagrive. Séduits par leur projet de rénovation et surtout l'installation dans des lieux plus grands pour leur famille, mon frère et moi avons passé la vente.

En Septembre 2019, cette date est importante, M.Fonsagrive alors collègue de travail, m'avait fait part du document PLU adopté en 2014 par la commune.

Je reviens sur 2014, le Maire en fonction à cette époque avait révisé le POS sans que ma mère soit mise au courant, les voisins ne venaient qu'en été et de plus prenaient de l'âge tout comme elle, personne ne l'avait avertie.

Mon frère l'avait accompagnée à un rendez-vous obtenu auprès du Maire et ce dernier avait confirmé que nos terrains étaient inconstructibles pour une durée mais, il s'est voulu rassurant, affirmant que, lors de la prochaine révision, cela changerait puisque les deux propriétés étaient situées en plein cœur de village.

Vous n'êtes pas sans savoir que, pour certaines personnes, encore, la parole d'un élu fait foi, ma mère bien que contrariée l'a cru. Elle n'assiste pas à cette révision puisqu'elle décéda en novembre 2017.

En 2019 mon frère et moi avons en main, grâce à M.Fonsagrive le PLU qui prévoit sur la section Sud-Ouest du village une voie de dégagement de 8 mètres et un cheminement piétonnier qui ampute de nombreux mètres carrés nos deux terrains (zone 1 AU et Zone 2 AU) puisqu'ils sont entourés par ce dégagement.(capture d'écran du plan en annexe numérotée 1).

Ce détail est important car la famille Fonsagrive qui a acheté en 2020 savait et connaissait très bien ce qui était prévu sur nos terrains par la commune.

Cependant, ils étaient confiants dans le fait que le Maire en poste, les avait assurés que ces routes ne se feraient pas.

« Les paroles s'envolent et les écrits restent », nous l'avons expérimenté à nos dépens lorsque mon frère a vu que, sur le passage à gauche de la grange, se trouvait à présent, une mare d'agrément.Nous n'avions à cet endroit aucun droit de passage, seule la parole donnée de pouvoir passer comme nous voulions pour cultiver les deux parcelles. De ce fait, il n'a plus pu emprunter ce passage, antérieurement potager de nos grands-parents, qui n'avait jamais eu ni bassin de rétention, ni mare ! Depuis, pour exploiter notre terre, mon frère est obligé de faire le tour par les ruelles du centre avec tous les désagréments que cela implique pour lui.

Cependant, les batraciens dont il est fait mention dans un courrier joint à l'enquête publique, doivent être reconnaissants après ces deux années de sécheresse ! Remarque personnelle : pour arrêter un projet routier ou urbain, mieux vaut creuser une mare, cela est plus naturel ...

Mon sentiment est que, pensant rendre service à une installation qui favoriserait le village et bien, nous avons anéanti nos projets personnels. En effet, mon frère et moi, avons mis à la vente « une grange délabrée » comme j'ai pu le lire (terrain et grange Zone 2 AU), pour justement qu'elle soit rénovée et embellisse pleinement le centre du village rénové en 2025.

J'ai pu lire, toujours dans le rapport d'enquête que, l'installation d'un garage communal nuirait au calme des habitants et que le résultat d'une consultation populaire serait sans appel : personne ne veut d'une telle infrastructure dans le village. A propos de la solution proposée qui voudrait que le garage municipal soit construit dans une zone loin du centre, je pense que, cela n'est pas à envisager car, il faut privilégier l'urbanisation des centres villages et rénover les vieux bâtiments, c'est l'esprit du ZAN qui prévoit un arrêt de toute artificialisation en dehors des centres.

L'installation d'un médecin paraît recueillir l'assentiment des détracteurs des projets communaux, professionnel de santé auquel, sans qu'il soit encore installé, certains font déjà l'emploi du temps, ne pourra malheureusement se faire que si le développement du village et de son centre en particulier peuvent s'amorcer, or, cette perspective n'est pas envisageable à l'heure actuelle.

Pas de chalets en zone 1AU car leur implantation serait une pollution visuelle, pas de hangar municipal car le bruit nuirait au repos des habitants. Il me semble, cependant, pour m'être rendue, à Saint-Pierre cette semaine de vacances scolaires et à divers moments de la journée que, les habitations proches de la grange et du terrain n'étaient pas occupées.

Je conclurai mon propos en disant que, le village fait face à des intérêts personnels qui veulent entraver son développement collectif. Pourtant, dans notre société, les bienfaits de l'entraide entre voisins sont souvent vantés, surtout en zone rurale, mais, si vous refusez que de nouvelles familles aient, elles aussi la chance de voir le Cambre d'Aze et de le partager, le village sera certes, calme mais... abandonné.

J'ai espoir que, le ou la Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique, arrive à démêler les différents intérêts et puisse rendre la sérénité aux habitants du village qu'ils soient avec ou contre l'équipe municipale.

J'ai espoir qu'après avoir patienté 11 années, le PLU puisse enfin rendre à l'urbanisation nos terrains et obtenions gain de cause et que nos enfants, n'héritent pas de ces problèmes.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur mes salutations les meilleures.

Madame Joëlle CALVET
Rédigé à Saillagouse, le 7 mars 2026



5.2 Analyse bilancielle des observations exprimées concernant la DPMEC n°2

Nom	Favorable	Nature de l'observation
Pierre-Henri NOVAK	oui	Favorable au projet pour la DPMEC n°2, notamment pour l'épicerie dans le hangar près de la placette.
Emilie PAGES	non	Défavorable sur le principe en raison du SCoT, sur le fait que la voie prévue pour relier le cœur du village au lotissement communal passera près de sa maison et prendra 200 m ² de son terrain, et en raison des nuisances que cela apportera à son confort de vie.
Audrey ANOLL	non	En raison des nuisances supposées qui seront apportées par le garage municipal. Elle demande avec d'autres personnes que le garage soit construit loin du centre-ville.
Christophe DELSOL	non	En raison des nuisances supposées avec de nouveaux voisins.
Jean-Claude CALVET	oui	Il attend la réalisation de cette opération et propose même le don des mètres carrés qui seront nécessaires à la construction de la voie d'accès au lotissement communal. Il regrette la vente en 2020 de deux parcelles à M. Fonsagrive qui n'a pas tenu sa promesse (non écrite) de lui laisser le passage pour aller sur ses terrains alentour, ce qui l'oblige à faire un grand tour par les rues du village.
Joëlle CALVET	oui	Elle dit avoir patienté 11 années pour qu'enfin se réalise cette opération qui lui avait été promise par un ancien maire bien avant 2017 année de la mort de sa maman qui ne la verra pas. Elle est d'accord avec le garage communal qui serait construit dans sa grange et refuse que ce garage soit construit dans une zone loin du centre comme le demandent certaines personnes. Elle souhaite que la sérénité de ce village soit préservée.

5.3 Commentaire général du commissaire enquêteur

Mon sentiment, après cette enquête qui s'est déroulée dans une atmosphère crispante au début, dans une neige envahissante mais blanchissant ce beau village de montagne, c'est qu'il se dégage quand même une certaine sérénité que j'attribue à l'énergie des lieux.

Je compatis en premier lieu à la situation de M. ZOUICHE, qui s'est présenté en premier à ma permanence, et qui se retrouve avec la perspective, juste devant la terrasse de son chalet qui donne sur le massif du Carlit, de bulldozers et de camions pendant des mois, puis de nombreuses maisons et futurs habitants, qui ruineront selon lui, « le rêve d'une vie ». S'agit-il d'un mensonge non assumé du maire de l'époque ou bien d'un manque de vigilance des acheteurs ?

Au moment où j'écris ces lignes pour rédiger mon rapport les élections municipales ont eu lieu et le maire sortant, M. BLANQUE, a été réélu. Son énergie vitale m'a impressionné et son combat pour sortir sa commune de sa torpeur n'en est que plus fort pour stimuler ma bienveillance. Notre rencontre avec l'avocat-conseil de la commune, compte-tenu de sa connaissance de la jurisprudence en matière d'urbanisme, m'a permis de comprendre que l'intérêt général pouvait être plus fort que le strict respect des procédures et des injonctions, d'où qu'elles viennent ! Par exemple un arrêt du Conseil d'Etat (arrêt Sieur Adam de 1974) pris dans le recueil LEBON nous dit que le rapport de conformité entre le PLU et le SCoT ne devait pas être regardé de manière étriquée, et on peut considérer que c'est la même logique vis-à-vis du PNR. Le SCoT n'a pas de contrainte coercitive (sauf secteur particulier), il faut donc regarder la conformité avec le DOO dans un rapport de compatibilité, ou plutôt dans un rapport de non contrariété, qui permet de déroger à la règle stricte si l'objectif global du DOO est respecté. C'est le cas en l'espèce si on lit le DOO du SCoT Pyrénées Catalanes à partir de la page 82. On y trouve des arguments qui donnent raison à la commune de St Pierre. Ce qui compte c'est l'objectif supérieur, on va alors apprécier la règle à l'aune de l'objectif global du SCoT : produire du logement pour les locaux à l'échelle du territoire complet ! De plus, si on s'intéresse à la nouvelle loi « Simplification des règles d'urbanisme » proposée par le Sénat et qui entrera en vigueur en mai 2026, on s'aperçoit que le législateur considère que la procédure de révision, suggérée par la DDTM, ne s'appliquerait pas s'il s'agit de délimiter des secteurs destinés à la construction de résidences principales, ce qui est le cas à St Pierre.

En plus sur la zone 1AUa, pour un lotissement communal dont le permis d'aménager vient d'être accordé par la communauté de communes (également SCoT), le principe de domanialité publique virtuelle doit être appliqué, et dans ce cas la règle des 80% ne tient pas ! Le projet n°2 zoné 1AUb, pour 0,7 ha, vient en continuité du lotissement communal, dans une logique d'accroche des réseaux existants qui renforce les centralités, comme le SCoT le recommande. Quand on fait un point d'accroche on crée de l'émulation !

Ce projet n°2 doit répondre aux besoins des habitants avec des prix abordables, quant au lotissement déjà ouvert il sera géré par l'Etablissement public foncier d'Occitanie. De plus il semble que la commune de St Pierre est la seule de sa communauté de communes à construire des logements sociaux ! L'objectif est également de rééquilibrer l'offre de logements pour diminuer la prédominance des

résidences secondaires qui affaiblissent considérablement la vie sociale et associative sur un territoire. Il y a 77% de résidences secondaires sur St Pierre mais 90% sur Les Angles ! On observe des pourcentages entre 70% et 90% sur les autres communes du territoire. On pourrait donc considérer la commune de St Pierre comme la plus volontariste dans l'exercice de la vertu !

Les autres communes sont-elles uniquement tournées vers l'argent des touristes ! Dans ce cadre, avec ce regard global sur ce territoire, on pourrait alors regarder cette règle des 80% comme une règle non pertinente, et même absurde !

Dans ce cadre également je considère que la DPMEC est une alternative à la DUP quand la commune maîtrise le foncier pour mettre en avant l'intérêt général.

6- procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Il est important de préciser en préambule que cette enquête a eu un caractère un peu exceptionnel du point de vue juridique, puisque deux enquêtes similaires (enquête n°1 et enquête n°2) ont eu lieu en même temps, et que réunions, déplacements et permanences ont été communes entre les deux commissaires enquêteurs, Mme NIQUEUX pour la DPMEC n°1 et M. GABORY pour la DPMEC n°2. De plus des événements extérieurs, notamment climatiques, ont perturbé le démarrage des opérations.

Après des échanges avec la 1^{ère} adjointe Mme LINTZ, puis avec M. le maire M. BLANQUE, nous avons effectué une visite du village avec les zones concernées par les deux projets, le jeudi 12 mars, premier jour de l'enquête publique.

Les 2 enquêtes publiques se sont déroulées du jeudi 12 février au vendredi 13 mars 2026 soit durant 30 jours consécutifs, selon les modalités fixées par l'arrêté municipal n°2026/005 du 4 février 2026 (suite à la délibération 2025/037 du 11 août 2025).

La publicité obligatoire a été réalisée par voie d'avis affichés en mairie et sur les lieux des projets, sur le site internet de la commune, sur le bulletin municipal n° 25 (décembre 25 à Janvier 26) et dans la presse locale Midi libre et l'Indépendant des 29 janvier et 16 février 2026.

Les dossiers et les registres d'enquêtes, contrôlés et paraphés par le commissaire-enquêteur concerné, ont pu être librement consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site internet. Des permanences ont eu lieu en mairie le 18 février, et le 6 mars 2026.

Par ailleurs, outre le PV de la réunion d'examen conjoint par les PPA qui a eu lieu préalablement à l'enquête, le 9 février, des avis complémentaires de la Chambre d'agriculture, de la DDTM, du PNR, du Département, arrivés ensuite, ont été joints au dossier-papier et sur le site internet.

Afin de compléter nos informations, nous avons consulté divers services ou organismes, notamment le Bureau d'études Archi Concept, certaines PPA (PNR, CC, DDTM...) ainsi que, pour l'enquête N°1, le médecin concerné. Nous avons également rencontré l'avocat de la

commune. Nous avons aussi pris connaissance des documents qui impliquent la commune de Saint-Pierre dels Forcats (PLU de 2016, charte du PNR de 2014, SCoT de 2020).

Le 13 mars 2026 à 17h le registre et le site internet ont été clos, et nous avons ensuite récupéré les registres et dossiers.

A ce stade de l'analyse du dossier, des observations recueillies au cours de l'enquête, de l'examen des avis des PPA, et des nombreux entretiens avec M. le maire, *voici un certain nombre de questions sur lesquelles des réponses écrites nous sont nécessaires* pour rédiger nos rapports. Le mémoire en réponse est à remettre pour le 3 avril au plus tard.

A - Questions communes aux 2 DPMEC mises à l'enquête

Nous pensons que les 2 DPMEC sont à examiner ensemble :

a) en raison de *leurs points communs* :

- projets d'intérêt général
- enquêtes simultanées pour ouverture à l'urbanisation
- zones petites : 0,7ha pour projet N°1, 0,4 ha pour projet N°2
- zones prévues à long terme dans un PLU ancien (2016)
- opportunités locales urgentes

b) en raison des *avis défavorables semblables des PPA*, pour la même raison réglementaire : incompatibilité avec Charte PNR et SCOT, qui limitent la possibilité d'ouvrir une nouvelle zone uniquement si la précédente est construite à 80%, ce qui n'est pas le cas.

c) en raison des *observations du public* assez souvent communes aux 2 enquêtes.

Cet examen d'ensemble de l'impact des 2 projets sur le devenir du village n'est pas facile, car chaque dossier est constitué, notamment dans le règlement et le zonage, comme si l'autre dossier n'existait pas, et cette évolution d'ensemble n'est pas présentée !

Les questions communes sont regroupées par thèmes principaux :

1- Procédure :

- pourquoi cette non évolution du PLU pendant 10 ans ? pourquoi jamais de mise en compatibilité avec la charte du PNR (2014), le SCoT (2020) et les nouvelles lois d'urbanisme ?

Sur la période 2011 à 2021, la commune n'a connu que très peu de projets d'initiative exclusivement privée, qui n'ont pas permis de créer suffisamment de résidences principales (seulement 0,10 ha selon une étude DDTM-AURCA).

Plusieurs raisons à l'absence de toute opération pendant 10 ans : la précédente municipalité qui avait élaboré le PLU n'a pas engagé de projets structurants ; le début du mandat de la municipalité ayant engagé la présente procédure a été marqué par les 3 années de crise sanitaire (2020 à 2022) qui ont paralysé tout engagement de projet ; la restructuration de la dette communale (liée à la station) a été prioritaire avant d'engager tout projet de développement sur le village.

Désormais la dette a été restructurée et, à mi-mandat la commune a pu, enfin, se tourner vers le développement de l'urbanisation résidentielle à caractère principal, sous forme de lotissement communaux, le premier ayant été autorisé par un permis d'aménager du 31 juillet 2025 pour 29 lots et 7 logements sociaux.

Toutefois ce seul projet ne suffit pas à combler le déficit de logements pérennes, c'est pourquoi les deux DPMEC ont été engagées pour produire d'autres logements.

S'agissant de la « mise en compatibilité » : la Charte du Parc a été approuvée (en 2014) avant l'approbation de la révision du PLU (en 2016) ; le PLU n'ayant jamais été contesté ni déféré par le préfet c'est donc qu'il est compatible avec la Charte du Parc.

Le SCOT a été approuvé en mars 2020 : aucune règle de droit n'impose de modifier ou réviser un PLU pour le rendre compatible avec un SCOT qui lui est postérieur, le SCOT ne s'imposant au PLU que dans un rapport de compatibilité et, comme tout acte réglementaire, il n'est pas d'application rétroactive. La mise en compatibilité avec le SCOT, sur le territoire communal, sera désormais assurée par le PLUi en cours d'élaboration par la communauté de communes.

Il en est de même pour les « nouvelles lois d'urbanisme » qui ne s'appliquent qu'aux actes réglementaires approuvés après leur entrée en vigueur, le principe étant que « la loi ne s'applique pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif » (article 2 du code civil). Sur ces deux points, la question repose donc sur une erreur de droit.

- pourquoi cette accélération soudaine sur 2 secteurs ? ces projets sont-ils si urgents pour avoir justifié le lancement de ces 2 DPMEC et pourquoi ? l'un est-il plus urgent que l'autre ?

Les deux projets sont tout autant importants l'un et l'autre pour la commune : ils poursuivent des objectifs complémentaires mais néanmoins légèrement distincts.

Les deux dossiers ont été scindés en raison des particularités propres à chaque zone de développement, l'une qui sera principalement sous maîtrise d'ouvrage publique de la commune, sur les terrains acquis avec l'EPF Occitanie (DPMEC 2) et l'autre sous maîtrise d'ouvrage privée de propriétaires du village (DPMEC 1).

Il n'y a aucune « accélération soudaine » sur les deux secteurs, les raisons ayant été exposées ci-avant (inertie de l'ancienne municipalité, crise COVID, restructuration de la dette communale).

Le projet a été « lancé » dès la fin 2022 mais un problème de gestion de ressources humaines dans le cabinet en charge des deux dossiers a entraîné un retard conséquent de près de 18 mois, d'où le retard à finaliser les deux procédures

- ces 2 DPMEC sont rédigées comme de simples intentions, s'agit-il de réels projets ayant fait l'objet d'études, de contacts, ou d'engagements écrits préalables ?

Ces deux projets sont très sérieux puisque sur le secteur de la DPMEC 1, la commune attend son approbation pour lancer un nouveau projet de lotissement communal sur l'ensemble foncier qu'elle maîtrise grâce à la convention de portage la liant à l'EPF Occitanie (le « centre du Cambre d'Aze » et l'unité foncière y associée). Sur le même secteur, le médecin a manifesté très tôt son souhait de se fixer sur le village en procédant à l'investissement nécessaire, sauf à ne pas pouvoir le faire et à déménager ailleurs.

S'agissant des « propriétaires privés » concernés par la DPMEC 2, ils ont également fait savoir de longue date à la commune leur souhait de s'inscrire dans le prolongement du lotissement communal (pour l'un) et de permettre la création de résidence pérenne (pour tous), ce secteur ne portant que sur 7000 m² environ.

- ces 2 projets ponctuels sont-ils complémentaires et s'insèrent-ils ensemble dans une vision d'avenir de ce village et quelle est-elle ?

Les deux projets sont nécessaires et complémentaires pour satisfaire un besoin identifié et urgent de résidence principale à l'échelle de la commune et à celle du périmètre du SCOT, aucune offre équivalente n'existant sur les communes comprises dans son périmètre.

La « vision d'avenir » poursuivie par la commune au travers de ces deux projets est celle programmée par le SCOT qui préconise, dans l'Axe 3 de son Document d'Orientations et d'Objectifs d'« Offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents » et à cette fin de : « A/ Equilibrer l'offre de logements à destination des habitants permanents par bassins de vie », de « B/ Développer une offre de logements abordables plus accessible aux populations locales » et de « C/ Répondre aux besoins en logements sociaux et adaptés aux populations spécifiques ».

Le projet concerné par la DPMEC 1 va permettre de réaliser un second lotissement communal, venant compléter l'offre de résidence principale déjà engagée sous maîtrise d'ouvrage de la commune (secteur Ouest), sur un terrain que maîtrise déjà la commune. En outre, ce secteur va permettre de fixer un médecin au village qui ne pourra pas prétendre à l'attribution prioritaire d'un logement sur l'un des lotissements communaux.

Le projet concerné par la DPMEC 2 « termine » l'urbanisation du village resserrée autour de son noyau ancien sur sa partie Ouest, sans covisibilité avec la citadelle de Mont-Louis, dans un compartiment de terrain à l'interface du lotissement communal et du village ancien, permettant de boucler le maillage entre la RD32, le nouveau lotissement communal et deux rues actuellement en impasse dans le village (rue Saint-Pierre et rue de la Coume). La réalisation du lotissement communal va débuter vers le second semestre 2026 pour mettre sur le marché 29 lots destinés à la résidence principale, 7 logements sociaux et un commerce.

2- Constructibilité :

- pourquoi ouvrir 2 nouvelles zones à l'urbanisation, alors qu'une zone de 2 ha (lotissement de 29 lots) vient d'être autorisée dont la construction n'a pas commencé, et que 2 zones 1AU (4,1 ha) sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2016 et n'ont pas été urbanisées ?

Voir la réponse précédente. S'agissant des zones IAU, il convient d'apporter les précisions suivantes:

- *La zone IAUa (à l'Ouest) est celle où va être réalité le premier lotissement communal ;*
- *La zone IAUC (au centre) est partiellement concernée par la DP MEC 1 puisqu'elle va permettre de réaliser, à terme, le second lotissement communal et la maîtrise foncière de la partie restante sera examinée par la commune ensuite, une fois les deux lotissements communaux engagés ,*
- *La zone IAUa (au Nord) située en « vis-à-vis » de la citadelle de Mont-Louis, classée au titre de l'UNESCO et dont les ouvrages fortifiés ont fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques le 20 janvier 2021, se caractérise par une fragmentation de sa propriété qui rend toute maîtrise foncière impossible à court terme ; l'avenir de cette zone sera réglé dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration par la communauté de communes Pyrénées Catalanes et elle sera conditionnée par sa situation de covisibilité par rapport au monument historique qui obère de toutes velléités d'urbanisation de ce secteur à court, moyen ou long terme.*

- quelles sont les densités brutes prévues, et sur les zones seulement ouvertes à l'urbanisation, le dossier ne donnant que les densités nettes, contrairement au SCoT ?

Quel est l'intérêt de la question puisqu'il vaut mieux envisager ce que l'on pourra réellement faire (densité nettes) plutôt que d'imaginer ce qui serait probable de réaliser et qui, au final, ne le sera pas ?

- pourquoi le dossier a-t-il pris en compte les dents creuses mais pas les zones 1AU déjà ouvertes à l'urbanisation, comme la DDTM le demande ?

Mêmes raisons que précédemment : à part la moitié de la zone IAuc au centre du village, dont la commune se réserve la possibilité d'acquérir la maîtrise foncière, et celle déjà objet du lotissement communal, la zone IAUa (au Nord) ne présente aucune perspective réaliste de réalisation à court terme de quelque projet que ce soit.

- les OAP ne comportent-elles pas des incohérences entre moyen et long terme ?

La question n'est pas précise et repose sur un jugement de valeur.

- y a-t-il des demandes pour ces nouvelles zones de logements ? si oui, les zones déjà constructibles existantes ne peuvent-elles pas accueillir ces demandes ?

La commune fait déjà l'objet de nombreuses demandes de logement à l'année et c'est précisément parce qu'il n'est pas possible d'y satisfaire qu'elle a décidé de réaliser des lotissements communaux sur des terrains dont elle a — ou sur lesquels elle peut avoir de manière fiable — la maîtrise foncière ; outre l'initiative privée (DP MEC 1) qui s'inscrit dans le même sens de réalisation de résidences pérennes.

Les DP MEC 1 et 2 répondent précisément à une demande identifiée de réalisation de logements au village, ce qui n'est pas la même demande que sur le site de la station.

- ne va-t-on pas vers une dispersion des zones rendues constructibles en même temps, et donc un mitage durable du paysage par des lotissements inachevés ?

- ces 2 projets ponctuels sont-ils complémentaires et s'insèrent-ils ensemble dans une vision d'avenir de ce village et quelle est-elle ?

Il n'y a aucun mitage lorsque les deux zones objet des déclarations de projet sont en continuité avec le village ancien et lorsque ces parcelles seront aménagées pour leur majeure partie sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

La zone concernée par la DP MEC 1, tant pour sa partie déjà située en zone IAU, que pour le bâtiment « Centre du Cambre d'Aze », que pour l'unité foncière à l'Est intégrée à la zone IAU, est pour sa part déjà desservie par l'ensemble des réseaux en périphérie.

Cette desserte existante ne permettait pas de considérer son maintien en zone AU « bloquée » comme légal au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 15120 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Le classement en zone IAU du secteur Est, totalement équipé et desservi par l'ensemble des réseaux, est par conséquent conforme à ces dispositions puisqu'il met fin à un classement illégal au regard des dispositions du troisième alinéa du même article R. 151-20 qui réserve le classement en « AU bloqué » aux secteurs peu ou pas équipés à la périphérie immédiate de la zone.

En outre, la partie de cette zone, déjà bâtie et équipée par l'ensemble des réseaux (accueillant le « centre du Cambre d'Aze » et la maison cadastrée OA 341 avait vocation à être intégrée à la zone UB puisque ses caractéristiques propres ne permettent pas de la considérer comme une zone « à urbaniser » au sens des dispositions précitées de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, puisqu'aux termes de l'article R 151-18 du code de l'urbanisme « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. », ce qui est ici le cas.

3- Réseaux :

- quelle sont les études qui nous prouvent une ressource en eau suffisante pour les besoins de ces nouvelles opérations : en eau potable, pour l'assainissement et la couverture incendie.
- la STEP est-elle conforme, demandent la DDTM et le Conseil départemental ?

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et Assainissement (SIAEPA) du Cambre d'Aze. Le Président du SIAEPA présente chaque année un rapport qui, invariablement, confirme que les ressources en eau potable sont suffisantes pour alimenter les zones que la commune projette d'ouvrir à l'urbanisation.

S'agissant du traitement des eaux usées, il convient de souligner qu'un programme important de réhabilitation des réseaux existants et de mise en conformité de la STEP (dont les capacités sont suffisantes à ce jour) va être engagé dès le présent nouveau mandat qui débute.

La commune de Saint-Pierre-dels-Forcats a déjà réalisé, lors du précédent mandat qui s'est achevé le 20 mars 2026, le renouvellement d'un kilomètre de réseaux anciens, ce qui démontre que la commune et le syndicat ont d'ores et déjà pris les devants pour mener à bien l'ensemble de ce programme d'entretien des réseaux de traitement des eaux usées.

- quels sont les engagements fermes des concessionnaires pour desservir ces nouveaux logements ?

Il est répondu ci-avant à cette question : le SIAEPA a d'ores-et-déjà engagé un programme de travaux d'entretien des réseaux qui va être réalisé sur toute la durée du mandat à venir.

4- Protection des paysages

- quelles garanties sur la non-urbanisation de la zone 1AUa nord, comme demandé par la DDTM et le PNR (qui était déjà défavorable à cette zone en 2015 lors de l'élaboration du PLU) car cette zone immédiatement constructible est en co-visibilité avec le site UNESCO de Mont-Louis ?

Le ministre de la Culture a édicté, le 20 janvier 2021 , un arrêté dont l'article 1^{er} prescrit que : « Est classé au titre des monuments historiques l'ensemble des ouvrages fortifiés, bâtis et non bâtis, constituant les remparts, défenses et fossés de la citadelle de Mont-Louis (Pyrénées-Orientales), avec les sols des parcelles n° 4 à 8, 17 à 24, 34 à 38, 9000, et une partie de la parcelle n° 78, de la section AC du cadastre de la commune de Mont-Louis, sur lesquelles ils sont situés, tels que colorés en rouge sur le plan annexé au présent arrêté, et appartenant à l'État (ministère des Armées) depuis une date antérieure au 1er janvier 1956. »

Cet arrêté complète l'arrêté de classement au titre des monuments historiques en date du 28 juillet 1922 de l'ensemble des remparts de la ville de Montlouis (Pyrénées-Orientales) avec leurs défenses et leurs fossés.

Aux termes du troisième alinéa de l'article 1.621-30 du code du patrimoine : « I. — Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. »

En outre, le même site a fait l'objet d'une inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2008.

Il rentre donc dans le champ d'application des « dispositions relatives aux biens inscrits au patrimoine mondial » du Code du Patrimoine, notamment de celles du deuxième alinéa de l'article I-.612-1 qui prévoient que : « Pour assurer la protection du bien, une

zone, dite « zone tampon », incluant son environnement immédiat, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel/ important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection est, sauf s'il est justifié qu'elle n'est pas nécessaire, délimitée autour de celui-ci en concertation avec les collectivités territoriales concernées puis arrêtée par l'autorité administrative. »

Le troisième alinéa du même article dispose que « Pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien, un plan de gestion comprenant les mesures de protection, de conservation et de mise en valeur à mettre en œuvre est élaboré conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales concernées, pour le périmètre de ce bien et, le cas échéant, de sa zone tampon, puis arrêté par l'autorité administrative. »

La commune de Saint-Pierre-dels-Forcats fait en totalité partie de la zone tampon prévue par ces dispositions et la zone IAUa (au Nord) est « en première ligne » de covisibilité avec la citadelle de Mont-Louis : aucun projet ne pourra y être réalisé sans l'autorisation de l'Etat, des architectes des bâtiments de France et de la direction régionale des affaires culturelles.

Autant dire que toute velléité de quelque projet que ce soit sur cette zone, à court, moyen ou long terme, est purement hypothétique et ne sera pas compatible avec la nécessité de produire rapidement du logement pérenne pour les familles et travailleurs résidents sur le plateau comme le prévoit l'Axe 3 du DOO du SCoT.

- comment le PDA (Périmètre délimité des abords) sera-t-il pris en compte dans le règlement de ces lotissements, demande le PNR ?

Voir la réponse précédente et le Code du patrimoine ; ses dispositions de ce code étant d'ordre public, les techniciens du PNR n'auront aucune difficulté à s'y reporter utilement.

S'agissant des « règlements des lotissements » il convient d'apporter deux précisions.

D'une part, il n'est pas obligatoire d'élaborer un règlement de lotissement puisque l'article R*442-6 du code de l'urbanisme prévoit que « Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes : / a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ; (.. .) ». De sorte que s'il n'est pas prévu de compléter le règlement écrit du PLU, il n'y a aucune obligation de prévoir un règlement pour le lotissement. Il appartiendra éventuellement à l'autorité de l'Etat en charge de la protection des monuments historiques, au stade de l'instruction d'une demande de permis d'aménager un lotissement, d'édicter éventuellement des prescriptions spéciales, puisqu'elle sera nécessairement consultée comme le prévoient les dispositions de l'article R*423-54 du code de l'urbanisme

D'autre part, il est de principe constant que « lotir n'est pas construire » et qu'en application du « principe d'autonomie des actes administratifs », l'obtention d'une autorisation de lotir ne crée aucun droit acquis à l'obtention d'un permis de construire, chaque

autorisation ayant un objet qui lui est propre (Par ex. : CE, 22déc. 2022, n° 458524, Commune de BonnevilleSur-Touques, aux Tables du Lebon ; CE 29 juin 2001 , n° 210217, SA Blanc : Lebon p. 322 ; CE, 13 mars 1998, rf 178041, Bellay ; CE, 15 mai 1981, n°21617, Sté d'études et de réalisation Roche Béranger, Lebon T. p. 972 ; CE, 9 nov. 1984, n° 41068, Ville des Sables d'Olonne, Lebon T. p. 779).

Par conséquent, lors de l'instruction des demandes de permis de construire sur les parcelles d'un futur lotissement, l'Architecte des Bâtiments de France aura, à nouveau, la possibilité d'émettre des prescriptions permettant de garantir la prise en compte de la citadelle de MontLouis dans le cadre de la protection de ses abords.

5- Protection de la biodiversité

- pourquoi aucune expertise de terrain pour l'avifaune et les chiroptères n'a été faite dans le cadre de l'évaluation environnementale, demande le PNR ?

Il s'agit d'une dénaturation du dossier de la DPMEC puisque deux expertises de terrain ont bien été réalisées par un cabinet d'ingénieurs écologues (CRB Environnement), ainsi qu'un relevé exhaustif de la bibliographie concernant l'ensemble des espèces contactées ou pouvant l'être sur site (voir l'ensemble de cette étude d'un total de 188 pages et de ses références en pages 9 à 83 de la pièce « Evaluation environnementale »).

- ne manque-t-il pas un résumé non technique de cette évaluation environnementale ?

Un résumé non technique a été fourni par le bureau d'études.

6- Spécificité de la commune

- la commune est-elle vraiment la seule en Haut-Conflent-Cerdagne-Capcir à être effectivement pilote sur les projets suivants : politique foncière avec l'EPFO, projet de logements sociaux, servitude de résidences principales, centre de logement de saisonniers ?

- comment justifier par rapport aux autres communes du PNR et de la CC une dérogation à cette règle des 80% qui s'applique à toutes ?

La règle de 80% imposée par le SCOT / PNR ne s'impose pas à la commune dans un rapport de conformité mais dans un rapport de compatibilité (c'est-à-dire un rapport de « non contrariété » qui n'impose pas de respecter la règle du SCOT stricto sensu).

Le rapport de légalité d'un PLU avec un SCOT est un rapport de compatibilité et non un rapport de conformité : « ... que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier; » (CE, 18 déc. 2017, n° 395216, Assoc. Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO) et Le petit rapporteur mesnilois, au Lebon, T, p. 844-847 ; voir, aussi, l'arrêt de principe : CE, Ass., 22 février 1974, Sieur Adam, au Lebon). S'agissant de la charte de Parc, elle n'a pas de caractère réglementaire.

En vertu des dispositions de l'article L. 333-1 du code de l'environnement, le Conseil d'Etat juge qu'une charte de Parc ne constitue pas un document d'urbanisme et qu'il « appartient (..) aux différentes collectivités concernées de prendre les mesures et de mener les actions propres à assurer la réalisation des objectifs de la charte et de mettre en œuvre les compétences qu'elles tiennent des différentes législations, dans toute la mesure où elles leur confèrent un pouvoir d'appréciation, dans un souci de cohérence qui est une condition de leur légalité » (voir : CE, 27 févr. 2004, n° 198124, Centre régional de la propriété foncière de Lorraine-Alsace et autres, au Lebon).

Ainsi, dans le cadre de l'examen du rapport entre une Charte de Parc et un PLU, le Conseil d'Etat juge que s'applique un rapport de compatibilité qui donne lieu à un contrôle de la qualification des faits aux termes duquel est censurée l'annulation par une Cour d'Appel d'une délibération approuvant une révision simplifiée d'un PLU autorisant une activité d'extraction (carrières) sur des terrains qui « bien que classés par la charte du parc naturel régional en « zone d'intérêt et de sensibilité paysagère », ne présentaient aucun caractère remarquable et que l'impact visuel du projet litigieux serait extrêmement faible » (voir : CE, 12 fév. 2014, n° 357215, Commune d'Epinay-Champlatreux, aux Tables du Lebon)

Ici la règle de 80% doit être appliquée en prenant en considération la réalisation des objectifs du DOO, plus particulièrement de sa position au sein de la hiérarchisation des items de l'AXE 3, dont elle procède, dont elle n'est pas l'objectif prioritaire et prépondérant, par rapport aux autres objectifs du même chapitre, cela en se plaçant à l'échelle de l'entier territoire couvert par le SCOT, c'est-à-dire les 19 communes de la communauté de communes Pyrénées Catalanes.

Cette règle de 80% figure au paragraphe « 3.1 Maîtriser les extensions urbaines en limitant l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles », au 4^{eme} rang des items du point « B/ Limiter la consommation d'espaces par l'urbanisation pour le logement (permanent et secondaire) » et elle est ainsi libellée : « L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme ne sera possible que lorsque 80 % des zones IAU déjà ouvertes sera utilisé, après déduction des surfaces non mobilisables. »

Cette règle chiffrée n'a aucun caractère impératif, conformément à la règle posée en pareil cas par la jurisprudence « de principe » du Conseil d'Etat précitée (CE, 18 déc. 2017, n° 395216, Assoc. Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO) et Le petit rapporteur mesnilois, au Lebon, T, p. 844-847).

L'un des autres objectifs du même AXE 3, tout aussi prioritaire est de : « 3.2 Offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents » qui préconise de « Privilégier le développement du logement permanent dans les pôles territoriaux, les pôles relais et intercommunaux, à proximité des transports, équipements, emplois et services » et de « Développer une offre de logements abordables plus accessible aux populations locales » qui implique, selon le DOO, de favoriser « le déploiement d'une offre résidentielle suffisante, diversifiée et abordable pour répondre aux besoins de tous les ménages résidant ou souhaitant résider sur le territoire. » (DOO, page 88)

Au titre, de la même orientation, le DOO préconise d'« Assurer une offre plurielle de produits en termes de typologies (individuel, collectif, mitoyen...), statut d'occupation (accession à la propriété social, locatif privé, locatif social, logements adaptés), taille (nombre de pièces) et nature (construction neuve et réhabilitation) pour garantir la mixité générationnelle et sociale, en particulier dans les opérations nouvelles des polarités territoriales. »

Il préconise également, à la même page 88, de : « Donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire dans le temps en ciblant plus particulièrement :

- Les familles, jeunes ménages et primo-accédants en orientant l'offre vers l'accession à la propriété et le locatif notamment ;*
- Les jeunes actifs et des cohabitants à travers une offre de petits logements (T1, T2, T3) proches des pôles d'emplois et de services et en favorisant la remise sur le marché de logements anciens en centre-bourg après réhabilitation •*
- Les personnes âgées et en perte d'autonomie par une offre de logements adaptés au plus près des pôles d'équipements, services et commerces et la mise en accessibilité des logements existants garants du maintien à domicile par le biais d'opérations pilotes notamment (domotique dans le logement, béguinage...).* »

C'est précisément le projet poursuivi par la commune dans le cadre des deux DPMEC qui, ici, compense l'absence de toute production de logements pour les résidents permanents par les autres communes du plateau cerdan.

Il n'est pas nécessaire de chercher des données chiffrées pour justifier du choix fait par la commune de prioriser la production de logements.

Les rapports de présentation des différents PLU et documents d'urbanisme des autres communes du plateau stigmatisent la prépondérance des résidences secondaires dans le parc de logements et il suffit de constater qu'aucun lotissement communal proposant une offre de logements permanents n'y a été réalisé depuis les 10 dernières années.

Il convient ici d'indiquer que la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats a acquis la maison « Fabre », située Impasse des Tilleuls, lorsque l'opportunité s'est présentée lors de la succession sans héritiers directs, en vue de la réaffecter à la création de logements permanents dans le bâti ancien, le projet étant en cours. Mais ce type d'opportunité est très rare.

En pareil cas, lorsque l'une des communes situées au sein du périmètre d'un SCOT compense une carence en production de logement à l'échelle de son entier territoire en raison de la défaillance des autres communes, quand bien même elle méconnaîtrait à cette occasion une règle chiffrée imposant comme ici un seuil, la procédure d'évolution du PLU est jugée compatible avec le SCOT (voir en ce sens : CAA Toulouse, 17 mai 2023, n° 21TL02315, Préfet des Pyrénées-Orientales, notamment point 5 de l'arrêt, s'agissant du PLU de la commune de Latour-Bas-Erne déferé par le Préfet des P-O pour des raisons analogues).

En outre, les surfaces objet des deux DP MEC ne prélèvent aucun espace agricole puisqu'il s'agit de zones qui étaient déjà répertoriées comme étant « à urbaniser » par le PLU en cours de validité.

Or, la disposition sur laquelle se fondent l'administration et le Parc pour opposer un avis défavorable a précisément pour objet de limiter la consommation d'espaces agricoles en raison de l'extension de l'urbanisation en périphérie, ce qui n'est pas le cas des deux projets portés par la commune, les terrains concernés n'abritant aucune activité agricole ou pastorale depuis de nombreuses décennies.

En conséquence, la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats prend l'initiative de la production de logements pérennes conformément aux objectifs du SCOT, là où les autres communes sont défaillantes à satisfaire ce besoin, de sorte que les deux projets de DP MEC ne sont pas incompatibles avec le SCOT.

B - Questions spécifiques sur la DPMEC N°2 :

--> questions posées sur le registre papier (hormis les questions posées hors sujet par M. Zouiche, Cazals, Mme Gaurenne)

1) Questions de Mme PAGES-FONSAGRIVE Emilie, dont l'habitation est située en limite inférieure de la zone prévue en 1AUb (texte intégral au rapport d'enquête) :

- compatibilité avec le SCOT : respect de la règle d'ouverture progressive, justification du seuil de remplissage, inventaire du seuil mobilisable.

Voir la réponse ci-avant sur la compatibilité avec le SCOT.

- état initial de l'environnement : mare privée sur mon territoire non prise en compte par le PNR

Il s'agit d'une mare privée créée de toutes pièces, donc artificielle, qui ne bénéficie d'aucun régime particulier de protection s'agissant d'un ouvrage d'agrément.

- adaptation de la procédure DPMEC : une révision générale aurait permis un vrai débat démocratique.

Le choix du procédé d'évolution du PLU n'a rien à voir avec le « débat démocratique » puisqu'il est guidé par des considérations juridiques prévues par le code de l'urbanisme.

- temporalité de la zone 2AU et sobriété foncière : la zone aurait dû être reclassée en zone N ou A.

C'est l'opinion de Mme Fonsagrive, que rien ne justifie, en droit comme en fait.

- espace boisé classé : les impacts de l'urbanisation sur cet EBC ont-ils été évalués ?

L'EBC n'est pas affecté par l'urbanisation projetée, la remarque manque en fait.

- capacité des réseaux : quelle est la capacité réelle des concessionnaires des réseaux eau et assainissement à absorber les nouveaux logements des zones 1AUa et 1AUb ?

Il est répondu à cette question au titre des questions communes aux deux DPMEC.

- analyse des besoins réels et capacités d'accueil : pourquoi la commune ouvre-t-elle une nouvelle zone 1AUb alors que la zone 1AUa n'est pas encore construite ? Ces constructions vont générer une augmentation brutale de 25% de la population soit 60 à 70 nouveaux habitants. Le dossier démontre-t-il l'urgence d'ouvrir de nouvelles zones complémentaires ? Le dossier démontre-t-il la capacité des infrastructures du village à absorber un tel bond démographique ?

Il a déjà été répondu à cette question au titre des questions communes aux deux DPMEC.

L'augmentation de 25% de la population de la commune va générer des aides d'Etat (DGF) qui sont indexées sur le nombre d'habitants recensés et il est fondamental pour la commune d'assurer le renouvellement de sa population ainsi que de maintenir son accroissement. Les infrastructures existantes ou prévues prennent en compte l'accroissement de population attendu et, même, souhaité. C'est par exemple la raison pour laquelle la création d'un commerce (lotissement communal autorisé) et le déplacement de l'épicerie, ainsi que la pérennisation d'un médecin au village, participent de cette dynamique.

- concertation : l'information sur la concertation préalable en amont de cette enquête a été très insuffisante puisque personne n'y a participé.

La procédure de déclaration de projet ne se voit imposer par le code de l'urbanisme aucune concertation préalable.

- rencontres avec le maire : malgré notre démarche proactive aucune information directe ne nous a été communiquée.

L'enquête publique est destinée à recueillir les observations du public sur le projet qui est mis à sa disposition

- création de nouvelles voies de circulation qui doivent passer au travers de notre jardin (parcelle 950) qui a été mal vécue en raison d'un réel manque de transparence du maire.

Aucune « nouvelle voie de circulation » ne doit traverser le jardin des époux Fonsagrive, l'emplacement réservé figurant au PLU depuis 2016 ayant été décidé par la précédente municipalité n'est pas mobilisé dans le cadre de la mise en œuvre du projet objet de la DP MEC N° 2. Leurs craintes sont, à ce stade, infondées et leur remarque est « hors sujet ».

2) Questions de M. NOVAK (texte intégral au rapport d'enquête) :

- implantation de l'épicerie : insécurité d'accès à l'épicerie qui est d'un enjeu vital pour une petite commune de montagne.
- insécurité routière : les rues sont étroites et l'épicerie est située dans un virage parfois verglacé, non accessible aux personnes à mobilité réduite.
- accueil favorable au déménagement de l'épicerie à l'étage du garage communal.

Si monsieur NOVAK est favorable au projet de déplacement de l'épicerie, cela règle donc le problème de l'épicerie actuelle lié à sa localisation.

- engagement du médecin (DPMEC n°1) : il n'y a pas d'engagement formel du médecin qui effectuerait des visites à domicile dans le village. Ce qui laisse planer un doute sur son engagement réel dans le village.

La remarque de monsieur NOVAK, qui prétend imposer audit médecin des exigences absolument infondées et illégales (qu'il ne s'astreindrait pas lui-même à observer), ne repose sur rien de sérieux. Son avis ne repose, au final, que sur le dénigrement habituel des contempteurs que l'on peut constater sur les réseaux sociaux. Sa remarque est « hors sujet » par rapport à la DP MEC n° 2.

3) Questions de M. HAZANE :

- M. HAZANE indique qu'un permis de construire a été délivré pour transformer une grange sise 6, impasse des tilleuls en maison d'habitation. Pour accéder à cette grange actuellement laissée à l'abandon il faut passer sur son terrain devant sa maison. Cette grange réhabilitée comprendrait des ouvertures de l'autre côté sur les terrains qui font partie de la DPMEC n°2, objet de cette enquête publique. Ce permis de construire pourrait donc mettre en oeuvre des ouvertures sur une propriété privée sur la zone ouverte à l'urbanisation 2AUb sur la frange ouest du village et, si les ouvertures et passages prévus ne pouvaient pas se faire, pourrait constituer une aggravation de servitude sur son terrain devant sa maison qui deviendrait la continuité de l'impasse actuelle, alors qu'il l'a clôturée par un portail métallique.

Il convient de rappeler que les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve des droits des tiers » et qu'elles ne sont pas des actes d'application du PLU. En conséquence, si monsieur HAZANE s'estime lésé par une autorisation d'urbanisme et/ou par les modalités de sa mise en œuvre, il lui appartient de contester cette autorisation devant la juridiction administrative et, aussi, de faire échec à d'éventuelles créations ou aggravations de servitudes en saisissant la juridiction civile.

Sa remarque est « hors sujet » par rapport à l'objet de la DPMEC n° 2.

--> questions posées par mail adressées en mairie

4) Questions d'Audrey ANOLL :

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de transformation d'un hangar situé au cœur de notre village en centre technique municipal, nous souhaitons vous faire part de notre opposition à cette décision.

Plusieurs habitations, dont la nôtre, se trouvent à seulement quelques mètres du bâtiment concerné. Ce projet, s'il venait à aboutir, engendrerait inévitablement des nuisances sonores importantes liées à l'utilisation d'engins municipaux, d'outils techniques, aux allées et venues répétées de véhicules et à la manutention de matériels.

Nous estimons qu'un centre technique municipal a vocation à être implanté dans une zone spécifiquement dédiée aux activités techniques ou artisanales, et non au cœur d'un secteur résidentiel. Une telle installation serait plus adaptée dans une zone technique, où les nuisances inhérentes à ce type d'activité seraient mieux maîtrisées et moins pénalisantes pour les habitants.

Notre village de montagne est apprécié pour son calme et sa qualité de vie. L'implantation d'un centre technique à cet emplacement nous paraît inadaptée et susceptible de porter atteinte à cet équilibre.

Enfin, nous tenons à souligner qu'un tel projet, s'il était maintenu en l'état, pourrait susciter une contestation citoyenne plus large au sein de la population concernée, tant les inquiétudes sont nombreuses parmi les riverains.

Un entrepôt destiné au stockage de matériel communal ne générera pas d'allées et venues incessantes, le centre technique municipal existant déjà par ailleurs. La remarque, empreinte de morosité, émane de propriétaires d'une résidence secondaire qui ont déjà manifesté leur hostilité à la création du jardin d'enfants, en raison d'une prétendue « covisibilité » avec celui-ci alors que leur habitation est à l'alignement de l'impasse des Tilleuls mais pas en vis-à-vis direct dudit jardin. Leur remarque est donc « hors sujet » par rapport à l'objet de la DPMEC n° 2.

5) Questions de Christophe DELSOL :

Je me présente : Mr Delsol, 8 impasse des églantiers à St Pierre Dels Forcats.

Par le présent mail, je souhaite vous partager mon ressenti concernant le projet 2 sur la commune. Nous sommes défavorables à ce projet n° 2, de modifier le PLU et d'ouvrir une nouvelle zone d'urbanisation, étant donné qu'un projet de lotissement est déjà en cours. Nous serions concernés directement par un vis à vis avec notre terrain, et des nuisances sonores probables. Est-il possible d'avoir le document qui présente l'implantation de la voirie et des voies d'accès de ce projet ? Restant à votre disposition pour tous renseignements, cordialement, Mr et Mme Delsol

Le principe même de la vie dans un village est d'avoir des voisins et de devoir les supporter. Il n'est pas possible de paralyser le développement du village pour le seul confort de certains. La promiscuité est inhérente à la vie en collectivité.

6) Questions de Joëlle CALVET (texte intégral dans le rapport d'enquête) :

... Je conclurai mon propos en disant que le village fait face à des intérêts personnels qui veulent entraver son développement collectif... J'ai espoir que le commissaire enquêteur arrive à démêler les différents intérêts et puisse rendre la sérénité aux habitants du village qu'ils soient avec ou contre l'équipe municipale.

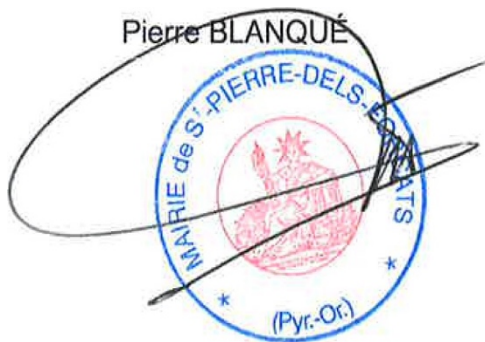
Remarque judicieuse : madame CALVET a bien saisi les vellétés d'immobilisme qui animent les détracteurs du projet.

7) Questions de Jean-Claude CALVET (texte intégral dans le rapport d'enquête) :

Avec ma sœur Joëlle nous sommes propriétaires de deux parcelles B 949 ET 952, coupées en leur moitié par l'ancien potager de notre famille vendu à M. Fonsagrive et Mme Pages (parcelles 950 et 951) ... L'ouverture de cette zone à l'urbanisation créerait à terme une augmentation de 18 logements ou équivalent villas qui, compte tenu de l'orientation face au Cambre d'Aze, serait vite occupées ... J'ai un secret espoir de voir la raison permettre la modification objet de cette enquête.

C'est précisément l'objectif poursuivi que de permettre la création de logements supplémentaires en continuité du village.

Le Maire



Jacques GABORY
Commissaire-enquêteur

7- Avis et conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Préambule

A l'issue de cette enquête, au vu des observations des habitants, des Personnes Publiques Associées, des documents supra-territoriaux, des personnes sollicitées pour leur conseil, des éléments d'appréciation apportés au fur et à mesure de mon rapport, je suis en mesure de donner un avis sur la DPMEC n°2 en qualité de commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier dans sa décision n° E25000195/34 du 5 janvier 2026.

Ce projet n°2 est somme toute modeste puisqu'il s'agit juste de rajouter à la zone 1AUa, située sur la frange ouest du village dans le PLU de 2016, une partie de la zone en continuité 2AU au sud qui passerait pour 7000 m² de 2AU à 1AUb. Cette zone 1AUa, propriété de la commune, est récemment ouverte à la mise en œuvre des aménagements de viabilisation qui vont précéder les constructions du lotissement. Cette zone 1AUb va permettre de relier par une voie nouvelle le lotissement communal 1AUa au cœur du village, ouvrant en même temps une possibilité de construction de 8 maisons supplémentaires, avec une servitude d'habitations principales. Je dois rappeler que cette commune est aujourd'hui composée à 77% de résidences secondaires. Ces éléments sont expliqués par la « notice additive de la mise en compatibilité du PLU » dans la pièce n°3 du dossier constitué par le bureau d'études Archi concept.

Le point de vue des habitants

En regardant les observations des habitants on constate d'abord le peu de mobilisation. Seules les personnes concernées se sont déplacées, soit pour signaler les nuisances que cette extension pourrait générer pour leur confort personnel, ce que je peux entendre, soit pour applaudir à un progrès pour le village en permettant aux habitants de pouvoir construire à proximité du centre. En dehors des personnes qui sont venues pour se renseigner ou pour s'inquiéter des conséquences du lotissement en cours de réalisation, et donc hors sujet vis-à-vis de notre DPMEC n°2, trois personnes sont pour, trois personnes sont contre.

Lors d'une rencontre avec un membre de la liste concurrente, qui aurait semble-t-il obtenu presque la moitié des voix au scrutin municipal du 15 mars 2026, celui-ci m'a précisé que, s'ils étaient élus, ils mettraient en œuvre les deux DPMEC proposées par le Maire actuel.

Ce qui confirme à mes yeux que ces deux propositions de modification du PLU vont dans le sens de l'intérêt général bien compris par tous ceux qui ambitionnaient de prendre les rênes de la commune.

Le point de vue des PPA

Les PPA ont été sollicitées très tardivement et elles l'ont fait remarquer en donnant un avis défavorable unanime, notamment parce qu'elles ont estimé que la commune n'avait pas tenté de se mettre en conformité avec les règlements d'urbanisme pendant les 9 ans de son PLU, notamment le SCoT (dont le périmètre se confond avec la communauté de communes des Pyrénées Catalanes), mais aussi le PNR, et la DDTM qui représente le Préfet du département.

J'ai rencontré tous ces partenaires institutionnels pour entendre leur point de vue car il est clair que la commune de St Pierre dels Forcats n'a pas respecté les standards de mise en œuvre d'une modification d'un plan local d'urbanisme, et donc la loi, en l'occurrence le code de l'urbanisme ! Les règles mises en place par le PNR et le SCoT n'ont pas été respectées selon quasiment toutes les PPA dont les avis sont obligatoires pour toute opération d'urbanisme, qui appliquent en cela une lecture stricte du droit : comment des élus de la République peuvent-ils ne pas respecter la loi ?

Le point de vue du maître d'ouvrage

Dans son mémoire en réponse aux nombreuses questions posées par les deux commissaires-enquêteurs (DPMEC n°1 et DPMEC n°2) le maire de la commune explique avec force les raisons qui ont conduit à ces deux procédures d'urgence : inertie de l'ancien municipal puis du bureau d'études, crise COVID, restructuration de la dette communale due aux mauvais résultats d'exploitation successifs de la station de ski du Cambre d'Aze. Il précise la vision d'avenir pour sa commune : offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents, par une offre abordable pour la population locale, par une réponse aux besoins en logements adaptés aux populations spécifiques. Ce qui va dans le sens de l'axe 3 du DOO du SCoT « Pyrénées Catalanes ». Le maire de St Pierre veut redynamiser sa commune avec une vie sociale, une vie associative, un village heureux toute l'année en quelque sorte !

Le point de vue du commissaire-enquêteur

En réembobinant le film des événements je me suis aperçu que le bureau d'études censé conduire les opérations pour le compte de la commune n'a pas complètement rempli sa mission : la chargée d'études qui avait conçu le PLU de 2016, à qui cette modification avait été confiée, a quitté le bureau d'études brusquement. Archi concept a réagi très tardivement en embauchant il y a un an un jeune technicien obligé de sauver les meubles en quelque sorte ! C'est ainsi que les PPA n'ont pas été associées en amont du projet comme cela aurait dû l'être. En même temps, last but not least, le maire du village, à l'initiative de cette évolution, a contracté une maladie qui a gravement entravé son action.

Je considère donc que la commune n'est pas responsable du dysfonctionnement qui a conduit à ces avis défavorables ! Pour autant le projet va-t-il dans le sens de l'intérêt général ? Oui de mon point de vue d'observateur neutre et indépendant ! D'autant plus que la jurisprudence du Conseil d'Etat remet parfois en cause la justesse de l'argument principal qui a justifié l'avis défavorable : la règle des 80% définie au départ par le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes, suivie par le SCoT et la DDTM, qui oblige une commune à consommer au moins 80% d'une zone constructible avant d'en ouvrir une autre. En la regardant immédiatement cette mesure apparaît censée et même tout à fait logique, mais à y regarder de plus près sur le cas de la commune de St Pierre elle devient absurde si on regarde l'intérêt général d'une petite commune de montagne qui doit lutter contre l'affaiblissement de la vie sociale et associative à cause de l'augmentation des résidences secondaires (77% sur cette commune où on constate les volets fermés alors que les jeunes couples du village ou les saisonniers ne trouvent pas à se loger). Selon les magistrats du Conseil d'Etat (arrêt « Sieur Adam » du 22 Février 1974) les règles émises par le PNR ou le SCoT ne doivent pas être évaluées en termes de stricte conformité mais en rapport de compatibilité, ou plutôt de non contrariété, si l'objectif global est respecté. Ce qui de mon point de vue, en lisant le DOO du SCoT Pyrénées Catalanes à partir de la page 82, est le cas. D'autre part ce nouveau zonage permettrait de loger de manière plus sécurisée la petite épicerie au centre du village dans le hangar qui serait acquis par la commune. De plus, même si elle ne sera pas applicable pour St Pierre, j'ai envie d'évoquer la nouvelle loi proposée par le Sénat récemment votée au parlement dite « Loi de simplification de l'Urbanisme », qui vise à libérer les élus des collectivités locales des contraintes du droit souvent inadaptées aux contraintes du terrain, et qui précise notamment que la procédure de révision d'un PLU ne serait pas applicable s'il s'agit de délimiter des secteurs destinés à la construction de résidences principales, ce qui est le cas à St Pierre.

L'avis motivé du commissaire-enquêteur

1. Sur l'intérêt général du projet le commissaire-enquêteur apprécie :

- la finalité : il s'agit de compléter le PLU de 2016 qui n'avait pas envisagé la liaison à faire avec le cœur du village et donc la continuité fonctionnelle, et qui n'avait pas envisagé la servitude d'habitations principales.
- son utilité publique ou collective : il s'agit de favoriser la vie sociale et associative et de permettre aux jeunes couples du village de pouvoir se loger. Il s'agit aussi de permettre, dans une commune qui gère une station de ski, de permettre aux saisonniers de pouvoir se loger à un prix raisonnable (loin des standards des locations à la semaine).
- sa cohérence avec les politiques publiques : ce projet va dans le sens du SCoT, dans son axe 3 du DOO intitulé « Pour un territoire attractif où il fait bon vivre ». Page 82 du SCoT « les extensions urbaines se feront en continuité des enveloppes urbaines

existantes... ». Page 85 « polariser le développement sur l'armature territoriale et orienter les nouvelles opérations vers plus de compacité ».

- ses impacts : ce projet va permettre aux personnes qui désirent résider à l'année à St Pierre, parce qu'ils travaillent sur le plateau cerdan, de le faire. Son impact en matière d'urbanisation est limité à 0,7ha qui vient compléter de manière intelligente le lotissement prévu sur 2,7ha en continuité.

Je peux donc conclure que le projet présente un intérêt général suffisant !

2. Sur la mise en compatibilité du PLU le commissaire examine :

- la cohérence des modifications proposées : la DPMEC s'inscrit dans une stratégie communale de rééquilibrage entre résidences secondaires et habitat permanent, en cohérence avec les objectifs du SCoT et les possibilités offertes par l'art. L.151-14-1 du code de l'urbanisme.
- leur proportionnalité : 0,7ha qui viennent compléter 2,7ha du lotissement communal, c'est une goutte d'eau qui ne modifie pas le PLU mais qui vient lui donner une meilleure compréhension pour les habitants.
- leur conformité aux règles supérieures : ce projet respecte les règles du PNR et du SCoT dans l'esprit comme expliqué dans le rapport.
- leur justification au regard du projet : il s'agit bien de faire en sorte, dans ce projet, que le PLU de 2016 concocté par l'équipe municipale précédente soit véritablement opérationnel dans l'intérêt de la commune et de ses habitants.

Je peux donc conclure que le projet porte de manière positive la mise en compatibilité du PLU !

En conséquence, au vu des considérations que je viens d'émettre :

Je donne donc **un avis favorable** au projet d'extension urbaine DPMEC n°2 créant la zone 1AUb sur la commune de St Pierre dels Forcats.

J'émet en même temps **deux recommandations** :

- que la servitude de 50% des constructions sur la zone 1AUb proposée passe à 100%.
- compléter le dossier du bureau d'études Archi Concept pour présenter ce projet de manière plus précise et concrète, pour les habitants et pour les PPA.

8- Pièces jointes au rapport d'enquête

Délibération n° 2016/021 du 10 mai 2016 approuvant le PLU de la commune sous la présidence du maire M. MOLINIER.
Délibération n° 2025/037 du 11 août 2025 lançant la procédure de DPMEC n°2 sous la présidence du maire M. BLANQUE.
Avis MRAe Occitanie
Avis écrit de la chambre d'agriculture des PO
Avis PNR Pyrénées Catalanes
Avis d'enquête insérés dans les journaux Midi libre et L'indépendant
Avis écrit du département des PO
Décision du TA désignant le commissaire enquêteur n°E25000195/34 du 5 janvier 2026.

**Information sur l'absence d'observation dans le délai
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU
de Saint-Pierre-dels-Forcats (66)**

N°saisine : 006006/A PP

Date : 23 décembre 2025

Montpellier, le 23 décembre 2025

Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 22 septembre 2025, la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 de son PLU au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'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).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le portail de l'autorité environnementale.

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 pourrions 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>

Délibération n°2026 – 33

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 PONS, 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 LAVAU 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 LAVAU, 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°2 DU PLU DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS**

Le Président expose à 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°2 a pour objet de :

- Adapter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs Entrée Ouest et Sud-Ouest qui seront ajustées afin d'encadrer ce secteur et d'offrir une cohérence d'ensemble par une approche globale de la zone.
- Modifier une partie de la zone 2AU à l'ouest du village, en créant un nouveau sous-secteur 1AUb, ouvert à l'urbanisation.
- Adapter le tableau des surfaces de zones.
- Modifier le règlement écrit et graphique.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation, la commune prévoit d'ouvrir une partie de la zone 2AU « secteur sud-ouest du village », en la reclassant 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 ont atteint un taux de saturation de 80%. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU n'est pas compatible avec la Charte du Parc.

D'un point de vue paysager, le projet manque de clarté et de justifications pour évaluer pleinement les conséquences du changement de zonage (passage du 2AU en 1AUb). Une représentation schématique détaillée des aménagements serait nécessaire pour apprécier l'impact visuel et paysager du futur lotissement. Il sera indispensable d'intégrer des espaces de respiration végétalisés, des liaisons piétonnes avec le cœur du village, des alignements d'arbres.

L'OAP « secteur entrée ouest du village » prévoit le maintien d'une frange plantée et piétonne, ce qui constitue un point positif pour l'intégration des futures constructions et le développement des modes doux.

Enfin, l'étude d'impact fait état de murets en pierre sèche présents dans la zone concernée par la construction du futur lotissement. Il est conseillé de prendre en compte ce petit patrimoine lors de la réalisation des plans du lotissements.

Concernant les espaces naturels, certaines espèces patrimoniales à préserver de l'annexe 9 de la charte du Parc sont présentes ou potentiellement présentes sur le site du projet et par ailleurs, aucune expertise n'a été réalisée sur l'avifaune et les chiroptères. Ainsi, 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°2 du PLU de Saint-Pierre-Dels-Forcats.

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

- Représenter les aménagements de façon plus détaillée.
- Intégrer des espaces de respiration végétalisés, des liaisons piétonnes avec le cœur du village, des alignements d'arbres dans le futur lotissement.

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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PYRÉNÉES ORIENTALES

NOMBRE DE MEMBRES		
Affiliés au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
11	8	9

Objet de la Délibération :
Approbation du Plan Local d'Urbanisme

2016/021

Extrait du registre

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-PIERRE DELS FORCATS

Séance du mardi 10 mai 2016

L'an deux mille seize

Le mardi dix mai

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. MOLINIER Jean-Luc

Présents : M. BLANQUE Pierre, Mme CAZELLES Joëlle, M. ECHARD Vincent, M. GAURENNE Claude, Mme GOSSET Julie, M. MOLINIER Jean-Luc, M. PALAU Henri, M. RODRIGUEZ Antoine.

Absents : Mme CAZELLES Joëlle, Mme MIGNARD Sarah, Melle PALAU Sandrine procurator à M. PALAU Henri

Secrétaire de séance : M. PALAU Henri

Date de convocation : 4 mai 2016

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-10, R 123-19, R 123-24 et 25

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 septembre 1999 ayant prescrit la révision générale du POS et sa transformation en PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 octobre 2013 ayant arrêté le projet de révision du PLU,

Vu l'arrêté du Maire en date du 11 mars 2015 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, **Vu** les avis des services consultés, la prise en compte de leurs avis,

Vu la délibération d'approbation du document PLU en date du 27 octobre 2015 pour laquelle le contrôle de légalité a exercé un recours.

Vu les différends sur le dossier concernant certaines zones, les conclusions de la réunion en sous-préfecture du 11 février dernier, et la révision du dossier de ce jour conformément aux décisions qui ont été prises en commun.

RAPPEL DE LA PROCEDURE

1/La révision du PLU a été prescrite par délibération en date du 4 septembre 1999, laquelle a défini les modalités de la concertation ainsi que les objectifs de transformation du POS en PLU.

Le 22 janvier 2010, un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu au sein du Conseil Municipal.

Le 31 octobre 2013 le conseil municipal de la ville de Saint-Pierre dels Forcats a arrêté par délibération le projet de révision générale du PLU et a tiré le bilan de la concertation.

Par courrier en date du 14 novembre 2013, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les services de l'Etat ont reçu notification du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté. Ils ont disposé d'un délai de trois mois pour émettre un avis.

Tous les avis des PPA ont été versés au dossier mis à l'enquête publique.

Suite aux avis des PPA deux réunions ont eu lieu avec le PNR et les services de la DDTM, en présence de la sous-Préfecture pour envisager la prise en compte des remarques.

- La 1^{ère} réunion s'est tenue en Sous Préfecture de Prades, le 20 mai 2014, a été l'occasion de détailler le contenu et la teneur de cet avis.

- La 2^{ème} réunion a eu lieu le 13 juin 2014 en mairie de Saint Pierre dels Forcats. Elle a permis à M. le Maire d'expliquer les choix retenus par la commune.

A la suite de ces réunions, la commune a fait parvenir aux services de l'état présents une note expliquant les adaptations de phasage et les modifications que la commune propose d'adapter suite aux avis reçus et aux réunions qui ont eu lieu.

A la suite de cet envoi, la mairie a reçu deux avis, celui de la DDTM et celui du PNR :

Un nouvel avis de la DDTM a donc été reçu suite à ces réunions, en date du 4 novembre 2014

Deuxième avis du Parc Naturel Régional en date du 18 décembre 2014

2/L'ENQUETE PUBLIQUE

3/LES MODIFICATIONS APPORTÉES SONT CONFORMES AUX RELEVÉS DE DECISIONS PREFECTORALES SUITE A LA REUNION DU 11 FEVRIER 2014

SYNTHESE

En conclusion, M. le Maire tient à préciser que l'ensemble des modifications est conforme aux recommandations préfectorales. Au terme de cette procédure, le Conseil Municipal doit par conséquent approuver le projet de PLU ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal **DECIDE** :

...**D'APPROUVER** le Plan Local d'urbanisme tel que présenté au

Conseil Municipal,

... **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'aboutissement de ce dossier,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Saint-Pierre Dels Forcats aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire,
Jean-Luc MOLINIER,



2016/021



**Avis des Services du Département
concernant les projets de mise en compatibilité n°1 et n°2
du PLU de St Pierre Dels Forcats**

INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS

Les modifications apportées au PLU entraînent les répercussions sur le Domaine Public Routier Départemental suivantes :

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité N°1

Pour ce qui concerne la modification de la zone 3AU, de la zone 1AUc et des dents creuses dans le village, il n'y a aucune incidence négative dans le cadre de l'exploitation de la Route Départementale N°32.

Pour ce qui concerne les dents creuses entre le secteur de la Cabanasse et le village de Saint Pierre dels Forcats, l'ouverture à l'urbanisation ne garantit pas que les permissions de voirie seront accordées de fait. Elles seront examinées au cas par cas en fonction des enjeux de sécurité liés à la Route Départementale n°32.

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité N°2

Pour ce qui concerne la modification de la zone 2AU dans le village, il n'y a aucune incidence négative dans le cadre de l'exploitation de la Route Départementale n°32.

PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES MILIEUX NATURELS

Concernant l'Évaluation Environnementale :

Il est fait remarquer que les éléments repris dans l'Évaluation Environnementale n'apportent pas de justifications quant à l'adéquation besoins / ressource en eau et ne permettent pas de démontrer la capacité du territoire à assurer l'alimentation en eau potable et la couverture incendie au regard des secteurs prévus de développement ou d'extension de l'urbanisation.

Il est rappelé que la collectivité doit pouvoir prouver que les besoins de la population à accueillir pourront être satisfaits à l'horizon d'accueil prévu dans le document, sans déséquilibrer la ressource.

Concernant zonage / règlement / OAP :

Pour la zone 1AU, il sera précisé en chapeau que la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous condition d'atteinte d'un rendement de réseau minimal.

Dans les OAP, il serait intéressant de conditionner le développement de l'urbanisation à la réalité des équipements de desserte en eau potable et de disposition d'une ressource sécurisée en quantité, et de mentionner également des objectifs d'économie d'eau.

Il est rappelé que les OAP et le règlement des zones AU peuvent également apporter des solutions adaptées aux enjeux écologiques, en particulier en traitant de la nature en ville, des clôtures, des espaces de stationnement, etc.

Ainsi, il pourrait par exemple être ajouté dans ces derniers :

- des objectifs de performance écologique.
Par exemple : déterminer un coefficient de végétalisation du bâti (toiture, façade...) ; imposer aux constructions et installations de limiter les nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour...);
- des objectifs au regard de la végétalisation et du traitement des espaces libres, pour garantir un traitement écologique des espaces libres de toute construction, c'est à dire attractifs pour la biodiversité, donc plantés et diversifiés.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Concernant la DPMC n°1 :

Il est dommage de ne pas avoir profité de l'ouverture de cette partie à l'urbanisation pour émettre des prescriptions plus claires sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui restent dans le document d'origine très succinctes.

Proposition d'ajout dans l'OAP " Secteur Lous Escoumails, Centre du Cambre d'Aze et Village"

(ajout en gras souligné) :

Les Objectifs - aménagement : " Ce secteur est destiné à recevoir à long terme une urbanisation aérée de type maison individuelle comprenant également du collectif dans sa partie Ouest, conditionnée par la réalisation d'un traitement paysager de qualité, et

participant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration, après adaptation du document d'urbanisme."

Proposition dans le règlement au niveau 3.3.4.4. ARTICLE 1AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES (ajout en gras souligné).

"Dans le sous-secteur 1AUd, toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone est conditionné pour chaque parcelle au maintien ou à la création d'au moins 25% d'espaces verts, participant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration".

Concernant la DPMC n°2 :

Il n'y a aucune prescription pour la gestion des eaux pluviales à la source sur les zones ouvertes à l'urbanisation ou du moins une part réservée des parcelles à des espaces verts, comme dans la DPMC n°1. Il conviendrait d'en rajouter, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et tous les bénéfices associés.

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 28/01/2026 à 00h01 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM575717, 230284

Dossier Client : MISE EN COMPTABILITE N2 PLU URBANISATION ZONE 2AU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats

de la déclaration de projet N°2 emportant mise en compatibilité N°2 du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°2 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur la commune de Saint Pierre Dels Forcats pour une durée de 30 jours consécutifs à compter du jeudi 12 février 2026 à 9h au vendredi 13 mars à 17h inclus.

L'objet du projet N°2 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située sur la frange ouest du village pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements. Ce projet s'inscrit en continuité du lotissement communal sur la zone 1AUa en entrée de ville Nord-Ouest.

L'enquête unique porte à la fois sur :

- L'intérêt général du projet,

- La mise en compatibilité du PLU,

- Toute information sur le projet peut être obtenue auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : (04 68 04 21 04).

Article 2 - Désignation du commissaire-enquêteur

Monsieur Jacques GABORY a été désigné le 5 janvier 2026 en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Montpellier.

Article 3 – Consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, comprenant notamment une évaluation environnementale, et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir : du lundi au vendredi de 9h à 12h.

*L'intégralité du dossier d'enquête publique sera mise en ligne et consultable pendant la durée de l'enquête à partir d'un lien sur le site internet de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : <https://www.stpierreforcats.fr>
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats.*

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 16/02/2026 à 00h02 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM575723, 230288

Dossier Client : MISE EN COMPTABILITE N2 PLU URBANISATION ZONE 2AU

RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats

*de la déclaration de projet N°2 emportant mise
en compatibilité N°2 du Plan Local d'Urbanisme
pour l'ouverture à l'urbanisation
d'une partie de la zone 2AU*

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°2 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur la commune de Saint Pierre Dels Forcats pour une durée de 30 jours consécutifs à compter du jeudi 12 février 2026 à 9h au vendredi 13 mars à 17h inclus.

L'objet du projet N°2 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située sur la frange ouest du village pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements. Ce projet s'inscrit en continuité du lotissement communal sur la zone 1AUa en entrée de ville Nord-Ouest.

L'enquête unique porte à la fois sur :

- L'intérêt général du projet,

- La mise en compatibilité du PLU,

- Toute information sur le projet peut être obtenue auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : (04 68 04 21 04).

Article 2 - Désignation du commissaire-enquêteur

Monsieur Jacques GABORY a été désigné le 5 janvier 2026 en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Montpellier.

Article 3 – Consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, comprenant notamment une évaluation environnementale, et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir : du lundi au vendredi de 9h à 12h.

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera mise en ligne et consultable pendant la durée de l'enquête à partir d'un lien sur le site internet de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : <https://www.stpierreforcats.fr>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats.

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 28/01/2026 à 00h01 dans L'Indépendant.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM575720, 230285

Dossier Client : MISE EN COMPTABILITE N2 PLU URBANISATION ZONE 2AU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats

*de la déclaration de projet N°2 emportant mise
en compatibilité N°2 du Plan Local d'Urbanisme
pour l'ouverture à l'urbanisation
d'une partie de la zone 2AU*

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°2 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur la commune de Saint Pierre Dels Forcats pour une durée de 30 jours consécutifs à compter du jeudi 12 février 2026 à 9h au vendredi 13 mars à 17h inclus.

L'objet du projet N°2 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située sur la frange ouest du village pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements. Ce projet s'inscrit en continuité du lotissement communal sur la zone 1AUa en entrée de ville Nord-Ouest.

L'enquête unique porte à la fois sur :

- L'intérêt général du projet,

- La mise en compatibilité du PLU,

- Toute information sur le projet peut être obtenue auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : (04 68 04 21 04).

Article 2 - Désignation du commissaire-enquêteur

Monsieur Jacques GABORY a été désigné le 5 janvier 2026 en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Montpellier.

Article 3 – Consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, comprenant notamment une évaluation environnementale, et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir : du lundi au vendredi de 9h à 12h.

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera mise en ligne et consultable pendant la durée de l'enquête à partir d'un lien sur le site internet de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : <https://www.stpierreforcats.fr>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

DECISION DU

05/01/2026

N° E25000195 /34

La présidente du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 23 décembre 2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-dels-Forçats pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située sur la frange Ouest du village, et permettre ainsi la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1^{er} juillet 2025 par laquelle la Présidente du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jacques GABORY est désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Germaine NIQUEUX est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Saint-Pierre-dels-Forçats, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Saint-Pierre-dels-Forçats, à Monsieur Jacques GABORY et à Madame Germaine NIQUEUX.

Fait à Montpellier, le 5 janvier 2026.

La magistrate-déléguée,

Fabienne CORNELOUP



2026 005

**ARRETE MUNICIPAL DE MISE EN ENQUETE PUBLIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU**

Monsieur le Maire de Saint-Pierre Dels Forcats,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivant et R 123-1 et suivants ;
Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
Vu la délibération n°2025/037 du 11 août 2025 lançant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération n°2025/037 fixant les modalités de concertation ;
Vu la notification aux personnes publiques associées du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la convocation à la réunion d'examen conjoint organisée le 9 février 2026 en vue de recueillir leur avis et observations préalablement au déroulement de l'enquête publique ;
Vu les différents avis recueillis dans le cadre de l'organisation de la réunion d'examen conjoint ;
Vu la réponse de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 23 décembre 2025 ;
Vu la délibération n° 2025-050 du 13/11/2025 tirant le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu les pièces du dossier de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique ;
Vu l'ordonnance en date du 5 janvier 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Jacques GABORY en qualité de commissaire enquêteur ;

ARRETE

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°2 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur la commune de Saint Pierre Dels Forcats pour une durée de **30 jours consécutifs à compter du jeudi 12 février 2026 à 9h au vendredi 13 mars à 17h inclus**.

L'objet du projet N°2 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située sur la frange ouest du village pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements. Ce projet s'inscrit en continuité du lotissement communal sur la zone 1AUa en entrée de ville Nord-Ouest.

L'enquête unique porte à la fois sur :

- L'intérêt général du projet,
- La mise en compatibilité du PLU,
- Toute information sur le projet peut être obtenue auprès de la mairie de Saint Pierre Dels Forcats : (04 68 04 21 04).