



AVIS ET CONCLUSIONS

DPMEC N°2 emportant mise en compatibilité du PLU

<p style="text-align: center;">ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE</p>	<p>Décision N° E25000195/34 du Président du Tribunal administratif de Montpellier du 5 janvier 2026. Délégation 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 style="text-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. Enquête publique unique du 12 février au 13 mars 2026.</p>
<p style="text-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 style="text-align: center;">COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>	<p>M. Jacques GABORY a été désigné commissaire enquêteur titulaire. Mme Germaine NIQUEUX a été désignée en tant que commissaire enquêtrice suppléante.</p>
<p style="text-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>

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.*

Le commissaire-enquêteur,

Jacques GABORY