

Commune de Saint-Pierre dels Forcats

(Pyrénées-Orientales)

Enquête publique unique

du 12 février au 13 mars 2026

pour la déclaration de projet N°1

emportant mise en compatibilité du PLU

(ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU)

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Germaine NIQUEUX

Commissaire-enquêteur

13 avril 2026

N.B. Ce rapport est illustré de nombreux documents et photos, pour permettre un accès au projet sans avoir à consulter tout le dossier d'enquête publique.

Toutes les photos ont été prises par G. Niqueux, sauf indication contraire, entre le 11 février et le 8 avril 2026.

Le dossier original d'enquête publique unique N°1, accompagné du registre des observations du public au format papier a été remis au Maire de Saint-Pierre dels Forcats, autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet, en joignant, en format papier et en format numérique PDF, ce rapport, ses conclusions et ses annexes, le 13 avril 2026.

Le rapport et ses annexes ont été adressés sous format papier et format numérique PDF au Tribunal administratif de Montpellier le même jour, ainsi qu'à la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

SOMMAIRE

I - RAPPORT D'ENQUETE

1. PRESENTATION GENERALE	7
1.1. Préambule	
1.2. Objet de l'enquête	
1.3. Intervenants	
1.4. Cadre réglementaire	
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE	10
2.1. Instruction préalable	
2.2. Désignation du commissaire-enquêteur	
2.3. Préparation de l'enquête par le commissaire-enquêteur	
2.4. Composition du dossier mis à la disposition du public	
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	13
3.1. Durée et lieu de l'enquête	
3.2. Permanences du commissaire-enquêteur	
3.3. Publicité et information du public	
3.4. Recueil des observations du public	
3.5. Clôture de l'enquête	
3.6. Rédaction du rapport	
3.7. Climat de l'enquête	
4. ANALYSE DU DOSSIER ET DU PROJET	21
4.1. Conformité du dossier	
4.2. Examen conjoint par les PPA	
4.3. Etude des observations du public	
4.4. Analyse du projet	
5. P.V. DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	42
5.1. Questions communes aux 2 DPMEC	
5.2. Questions spécifiques sur la DPMEC N°1	
6. BILAN DE L'ENQUETE	57
6.1. Bilan détaillé	
6.2. Conclusion du bilan	

II - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Préambule sur l'enquête publique unique DPMEC N°1

1. Conclusions de l'enquête sur l'intérêt général du projet.....	60
1.1 Motivations	
1.2 Avis	
2. Conclusions de l'enquête sur la mise en compatibilité du PLU	63
2.1 Motivations	
2.2 Avis	

III - ANNEXES

Liste des sigles et abréviations.....	66
Liste des annexes au rapport d'enquête.....	67

Commune de Saint-Pierre dels Forcats
(Pyrénées-Orientales)

Enquête publique unique
du 12 février au 13 mars 2026
pour la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU
(ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU)

I. RAPPORT D'ENQUÊTE



Vue de Mont-Louis vers Saint-Pierre dels Forcats et le massif du Cambre d'Aze

(Photo G. Niqueux – 18 février 2026)

1. PRESENTATION GENERALE

1.1. Préambule

La commune de Saint-Pierre dels Forcats est en montagne, dans le Haut-Conflent, à 85 km de Perpignan et 12 km de Font-Romeu par la RD66, et face au site stratégique de la citadelle de Mont-Louis, plus haute ville forte de France, construite par Louis XIV avec Vauban, Monument Historique et Patrimoine UNESCO.

« La mairie est établie à 1571 m, au pied du majestueux massif du Cambre d'Aze,... à la croisée de la voie romaine et le tracé du chemin de Saint-Jacques.... La plus ancienne mention de Saint Pierre Dels Forcats remonte au neuvième siècle, c'est le croisement de plusieurs voies, la Strata Publica, la Via Cerdana, la Via Roedena et des chemins de moindre importance qui ont donné à l'actuel Col de la Perche le nom de Portu inforcatos, ce lieu étant situé sur la paroisse de Saint Pierre, et pour mieux la situer, l'on précisait le lieu, sous la dénomination de Sancti Petri in Portu Inforcatos (Saint Pierre sur le col de l'embranchement).... Il faisait partie du Comté de Cerdagne, mais par donation était rattaché au diocèse d'Elne, et au monastère de Saint Michel de Cuixa qui conserva ce lieu jusqu'à la fin de l'ancien régime ...

La pointe de population est atteinte en 1886 avec 336 habitants, et décline petit à petit après la première guerre mondiale, puis avec la déprise agricole. L'école se ferme dans les années 50, mais la vie se reconstitue peu à peu autour du tourisme hivernal. De 114 habitants en 1968, l'école reprend son activité en 1969 ...

L'hiver sur le massif, qui culmine à 2750 mètres d'altitude, présentant une forme particulière et un cirque tout à fait remarquable, on peut s'adonner à la pratique des sports d'hiver sur la station Espace Cambre d'Aze... » (citations extraites du site Internet de la commune)

La commune comporte 2 pôles : un joli petit village, et la station de ski « Espace Cambre d'Aze », qui s'est développée dans les années 70, avec surtout un tourisme familial. Elle compte 279 habitants au recensement de février 2026.

Elle est en Zone de Montagne, et a un Plan Local d'Urbanisme qui a succédé en 2016 au Plan d'Occupation des Sols. Elle fait partie des 19 communes de la Communauté de Communes Pyrénées Catalanes, et des 66 communes du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes créé en 2004.

Cette région montagnarde est relativement préservée et présente des espaces naturels d'une très grande richesse patrimoniale, inventoriée et protégée (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO, PNA, etc.) ainsi que des paysages remarquables, avec de larges vues panoramiques allant des magnifiques sommets montagneux au plateau cerdan, à la spectaculaire citadelle de Mont-Louis, et même à la lointaine Méditerranée.





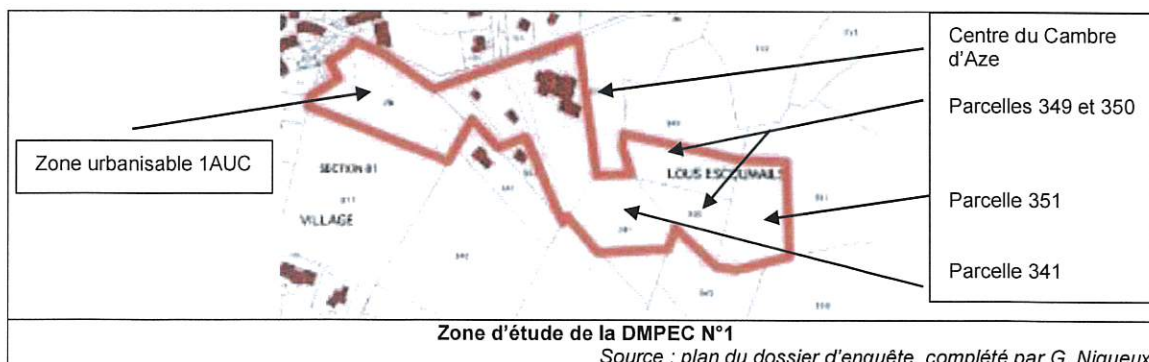
1.2. Objet de l'enquête

La commune souhaite modifier son PLU, au niveau d'une zone urbanisable bloquée pour le long terme (3AU), située à l'extrémité Est du village au lieu-dit Lous Escoumails, et concernant 4 parcelles :

- 2 parcelles n°349 (en partie, le reste étant en A) et n° 350, soit 0,4 ha, seraient rendues urbanisables à court terme en 1AUd, notamment pour installer le logement d'un médecin, en liaison avec la création d'un local de soins dans le Centre municipal du Cambre d'Aze voisin.
- 1 parcelle n°341 déjà construite serait régularisée par rattachement à la zone urbaine contiguë UB
- 1 partie de la parcelle n° 351 actuellement en 3AU serait rendue à la zone agricole voisine A en raison de son intérêt écologique fort (zone humide)

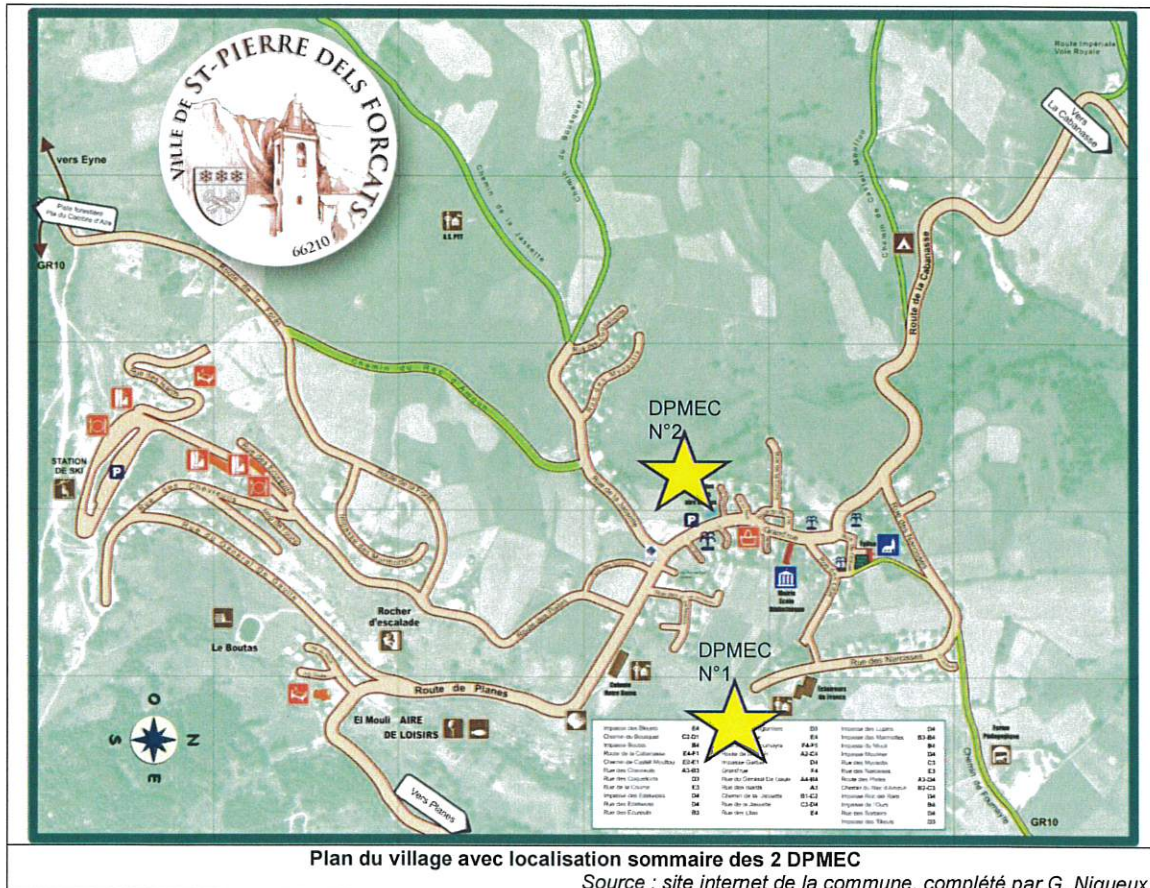
La commune souhaite en profiter aussi pour modifier le règlement d'une zone voisine urbanisable à court terme 1AUC Village (parcelle n°28) réservée pour un lotissement communal afin d'y introduire une servitude majoritaire de résidences principales.

Ces projets ne sont pas compatibles avec le PLU en vigueur depuis 2016, et sont donc soumis à une procédure spécifique : la DPMEC (déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU). NB : une 2^e DPMEC concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone bloquée à moyen terme (2 AU) située de l'autre côté du village.



1.3. Intervenants

L'autorité organisatrice de l'enquête publique, et le maître d'ouvrage du projet, est le Maire de la commune de Saint-Pierre dels Forcats, M. Pierre BLANQUE (2021-2026, réélu le 15 mars 2026).



1.4. Cadre réglementaire

A/ Cadre législatif

- **Code de l'Urbanisme**, notamment articles L 153-49 à L 153-59 et R153-14 à 17, et L300-6, relatifs à la déclaration d'un projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU

- **Code de l'Environnement**, notamment articles L.123-1 à 18, et R 123-1 à 19, relatifs à l'enquête publique.

B/ Délibérations et arrêtés

- **délibération n°2016/021 du 10 mai 2016** du Conseil municipal de Saint-Pierre dels Forcats approuvant le PLU qui remplace le POS

-délibération n°2025/036 du 11 août 2025 du Conseil municipal de Saint-Pierre dels Forcats approuvant l'engagement d'une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité N°1 du PLU (► *annexe n°1*)

-décision n° E25000192/34 du 5 janvier 2026 de Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, désignant Mme Germaine NIQUEUX en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. Jacques GABORY en qualité de commissaire-enquêteur suppléant (► *annexe n°2*)

-arrêté municipal n° 2026/004 du 4 février 2026 du Maire de Saint-Pierre dels Forcats prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique (► *annexe n°3*)

C/ Procédure de cette enquête

Conformément au Code de l'urbanisme, art L153-54 « Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

L'enquête publique unique pour la DPMEC N°1 porte donc à la fois sur :

- 1/ l'intérêt général de ce projet
- 2/ la mise en compatibilité du PLU

Elle a pour objet de recueillir les avis, observations ou critiques de la population, notamment des habitants concernés.

A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur remettra sous un mois maximum son rapport au maire, avec conclusions motivées et avis, et l'adressera en même temps au Tribunal Administratif.

Le Conseil Municipal pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier. Il se prononcera ensuite par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet d'intérêt général valant mise en compatibilité N°1 du PLU.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Instruction préalable et concertation

Le Conseil municipal de Saint-Pierre dels Forcats a pris le 11 août 2025 une délibération n°2025/036 (► *annexe n°1*) approuvant l'engagement d'une procédure de déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité N°1 du PLU, et approuvant les modalités de concertation du public.

La concertation a eu lieu du 15 septembre au 15 octobre 2025, et le bilan établi par la mairie le 14 novembre 2025 indique qu'il n'a été recueilli aucune observation du public.

Par ailleurs, la mairie a confié au Bureau d'Etudes Archi-Concept, qui avait travaillé sur le PLU en 2016, le montage du dossier de projet N°1, avec notamment aussi le CRB-Environnement.

Par courrier du 5 décembre 2025, le maire a demandé au Tribunal Administratif de désigner un commissaire-enquêteur.

La MRAE a fait part le 23 décembre 2025 d'une absence d'observation sur ce projet.

Une réunion d'examen conjoint par les PPA a eu lieu le 9 février 2026, par visio-conférence.

2.2 Désignation du commissaire-enquêteur

J'ai été désignée comme commissaire-enquêteur titulaire pour cette enquête par décision n° E25000192/34 du 5 janvier 2026 de Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, avec pour suppléant M. Jacques GABORY, commissaire-enquêteur (► *annexe n°2*).

J'ai déclaré sur l'honneur par écrit auprès du Tribunal ne pas être intéressée, à titre personnel ou en raison de mes fonctions, à l'objet de l'enquête, au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Environnement. Mon suppléant, M. GABORY, a fait de même.

2.3 Préparation de l'enquête par le commissaire-enquêteur

A/ Circonstances

Cette préparation de l'enquête N°1 s'est faite avec la Mairie, autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet, mais dans des circonstances exceptionnelles cumulées (climat, état des routes, santés : voir chapitre 3.7) qui ont constitué des cas de force majeure expliquant certains problèmes rencontrés dans cette préparation et en cours d'enquête.

Une autre circonstance exceptionnelle concerne cette enquête publique : une enquête semblable N°2 pour une autre DPMEC d'ouverture à l'urbanisation a été demandée par le maire au TA, qui a donc désigné un commissaire-enquêteur titulaire, M. Jacques GABORY, et a jugé pratique que nous soyons chacun suppléant sur l'autre enquête de la même commune. Cette situation exceptionnelle nous a permis de travailler ensemble, et de grouper dates d'enquêtes, déplacements, permanences et plusieurs entretiens avec des PPA, limitant ainsi les frais d'enquête et permettant une approche coordonnée des 2 enquêtes. Alors qu'en règle générale, le suppléant n'intervient aucunement dans une enquête publique, sauf en cas d'empêchement du titulaire, où il le remplace jusqu'au terme de la procédure (Art R123-5 du code de l'environnement).

Autre situation particulière, assumée par la Mairie : l'enquête a eu lieu pendant la période de réserve électorale, et s'est terminée le 13 mars, juste avant les élections municipales des 15 et 22 mars 2026. Ce qui a aussi entraîné quelques perturbations, notamment un report de la réunion pour le PV de synthèse.

B/ Préparation de l'arrêté et de l'avis

De nombreux contacts téléphoniques et échanges de mails ont eu lieu dès le 8 janvier avec Mme Joëlle SERRANO, secrétaire générale, qui nous a envoyé à cette date le dossier numérique de chaque enquête, puis plus tard les projets d'arrêtés et d'avis.

Les modalités matérielles ont été définies avec elle, en relation avec le maire. Deux arrêtés et deux avis d'enquêtes semblables, mais N°1 et N°2, pour des enquêtes du 12 février au 13 mars, avec 2 permanences pour chaque enquête, ont été décidés.

L'avis au public (► *annexe n°4*) a été diffusé dans la presse numérique et papier le 28 janvier, avec rappel le 16 février, et aussi sur le site internet de la mairie et sur sa page Facebook, et affiché sur les portes de la mairie.

En raison de circonstances exceptionnelles (cf chapitre 3.7 « Climat de l'enquête ») plusieurs petits problèmes formels ont eu lieu, qui, nous l'espérons, de portent pas atteinte à la procédure, par exemple : retard dans la signature de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête (► *annexe n°3*), réunion tardive (9 février) et par visio-conférence d'examen conjoint par les PPA, etc.

C/ Réunion préparatoire du 11 février 2026 en mairie

M. GABORY et moi-même avons enfin pu nous rendre ensemble en Haut-Conflent, et avons pu faire connaissance de M. Pierre BLANQUE, maire, de Mme Ghislaine LINTZ, 1^{ère} adjointe, de Mme Joëlle SERRANO, secrétaire générale, de Mme Doriane CORVAISIER, secrétaire.

Nous avons pu écouter les explications détaillées du maire sur l'historique et les enjeux de ces 2 projets, visiter avec lui les lieux concernés, prendre quelques photos, et aussi parapher les registres réalisés par la mairie et les dossiers d'enquête. La mairie nous a également remis à chacun une copie-papier du dossier d'enquête.

2.4. Composition du dossier mis à la disposition du public

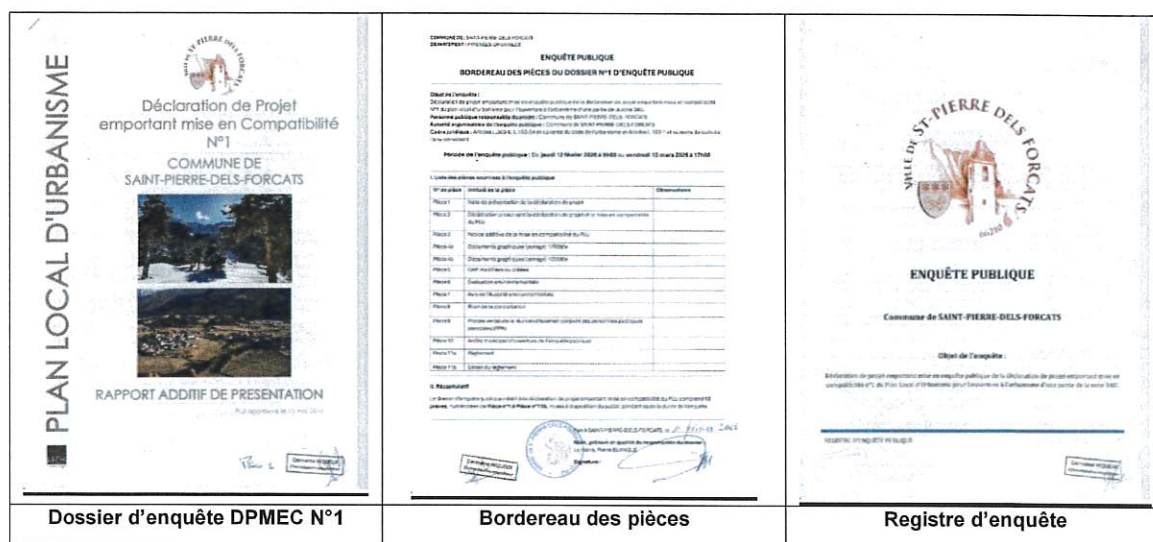
Pour chacune de ces enquêtes uniques, la mairie a rassemblé les documents dans 2 dossiers cartonnés de couleur différente, comprenant chacun un bordereau des pièces et l'affiche jaune de l'avis d'enquête, ainsi que le registre d'enquête.

Pour l'enquête N°1, le dossier comporte les pièces suivantes, qui ont toutes ont été contrôlées et paraphées par le commissaire-enquêteur :

- Pièce 1. Note de présentation de la déclaration de projet (rapport additif de présentation) (50 pages)
- Pièce 2. Délibération prescrivant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU (2 pages)
- Pièce 3. Notice additive de la mise en compatibilité du PLU (11 pages),
- Pièce 4a. Documents graphiques (1/5000e)
- Pièce 4b. Documents graphiques (1/2500e)
- Pièce 5. OAP (Orientations d'Aménagement ou de Programmation) modifiées ou créées (33 pages)
- Pièce 6. Evaluation environnementale (188 pages)
- Pièce 7. Avis de l'autorité environnementale-MRAE (1 page)

12 /68

- Pièce 8. Bilan de la concertation (8 pages)
- Pièce 9. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées-PPA (5 pages + dossier de présentation de 19 pages)
- Pièce 10. Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique (3 pages)
- Pièce 11a. Règlement (70 pages)
- Pièce 11b. Extrait du règlement (11 pages)



3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Durée et lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 12 février 2026 à 9h au 13 mars 2026 à 17h, soit sur 30 jours consécutifs.**

Le dossier complet a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie de Saint-Pierre dels Forcats, soit tous les matins (sauf samedi, dimanche et jours fériés) de 9h à 12h, et de 9h à 17h le 13 mars jour de la clôture.

Ce dossier a en outre été publié dès le 6 février sur le site internet de la mairie : <https://www.stpierreforcats.fr>, où le public pouvait déposer durant l'enquête ses observations à l'attention du ou des commissaires-enquêteurs sur l'adresse mail de la mairie : accueil@mairiestpierreforcats.fr

3.2. Permanences du commissaire-enquêteur

La salle du Conseil municipal permettant la confidentialité (et, en cas de besoin, un bureau situé au rez-de-chaussée accessible aux PMR), a été mise à ma disposition pour assurer mes 2 permanences pour l'enquête N°1, M. GABORY tenant les siennes pour l'enquête N°2 aux mêmes dates et horaires, mais sur un autre bureau dans cette même grande salle.

Nous nous sommes tenus à la disposition du public dans cette salle aux dates et heures suivantes, pour **2 permanences : 18 février de 13h à 16h, et 6 mars de 13h à 16h.**



Permanence des 2 commissaires-enquêteurs dans la salle du conseil municipal de la mairie

Photo : G. Niqueux-18 février 2026

3.3. Publicité et information du public

A/l'avis au public pour chacune des 2 DPMEC établi par la Mairie (► *annexe n° 4*) a été diffusé de plusieurs manières :

. dans les annonces légales de 2 journaux locaux : « l'INDEPENDANT CATALAN » et le « MIDI LIBRE » le mercredi 28 janvier, et rappel le lundi 16 février dans les 2 mêmes journaux (► *annexes n°6 à 9*), soit une 1^e insertion plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et un rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci.

. sur le site internet de la mairie <https://www.stpierreforcats.fr>, dès le 26 janvier et aussi dès le 4 février sur la page de la commune sur le réseau social Facebook, et aussi sur le site internet national <https://www.notre-territoire.com>

. par affichage (au format A3 jaune) sur la porte vitrée de la mairie pour être visible de l'extérieur, et sur les lieux de chaque projet, conformément à ce qui est prévu pour les enquêtes environnementales (article R 123-11-IV du Code de l'Environnement). Cet affichage de l'avis au public a été contrôlé par nos soins avant l'ouverture de l'enquête, puis lors de certains de nos passages à Saint-Pierre dels Forcats.

B/l'arrêté municipal a été publié sur le site internet de la mairie <https://www.stpierreforcats.fr>, le 6 février, avec tout le dossier d'enquête, et affiché en mairie sur le panneau municipal extérieur situé dans l'abribus voisin.

C/un article au sujet des 2 enquêtes a paru dans le dernier Bulletin Municipal n°25 glissé en janvier dans toute les boîtes aux lettres des habitants (► *annexe n°5*).

D/un certificat d'affichage (► *annexe n°10*) a été établi par le maire le 8 avril 2026.

<p>Affichage de l'avis sur les vitres de la mairie au village Photo : G. Niqueux- 11 février 2026</p>	<p>Affichage de l'avis sur le site de la zone 3AU à modifier Photo : G. Niqueux- 18 février 2026</p>	<p>Affichage de l'avis sur le panneau municipal dans l'abribus Photo : G. Niqueux- 6 mars 2026</p>

3.4. Recueil des observations du public

Le public pouvait faire part :

- de ses observations écrites par rédaction dans le registre papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie de 9h à 12h, du lundi au vendredi, et 24hx24h par mail ou par courrier postal, durant les 30 jours d'enquête.
- de ses observations orales lors des 2 permanences du commissaire-enquêteur.

Cette enquête a fait l'objet au total de 4 observations du public :

- 2 observations écrites dans le registre d'enquête, aussitôt scannées et portées sur le site internet de l'enquête.
- 2 mails sur l'adresse mail de la mairie, aussitôt tirés et agrafés dans le registre papier.

Au cours de mes permanences, un couple a été reçu 2 fois : le 18 février, et le 6 mars.

NB. Certaines observations écrites du public sur l'enquête N°2 comportaient parfois des points concernant aussi l'enquête N°1.

Pour cette enquête, j'ai repris ou résumé l'ensemble des interventions écrites et orales du public dans un « Tableau des observations » joint au procès-verbal de synthèse (► *annexe n°11*) et j'ai analysé ces observations dans le chapitre 4.3. de ce rapport.

3.5. Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le **vendredi 13 mars à 17h**, les 2 enquêtes ont été closes, et le registre et le dossier de l'enquête N°1 m'ont été remis le 23 mars par M. GABORY, venu les récupérer en mairie le 18 mars.

J'ai pris possession du dossier d'enquête N°1 et du registre, en vue de la rédaction de mon rapport, et de la transmission finale à l'autorité organisatrice, dans ce cas, le maire.

3.6. Rédaction du rapport

Pour pouvoir établir mon rapport, et s'agissant d'une enquête soumise au Code de l'Environnement, un procès-verbal de synthèse était nécessaire, à remettre au maire dans les 8 jours suivant la clôture.

Les procès-verbaux de synthèse pour les 2 enquêtes ont fait l'objet d'une coordination entre M. GABORY et moi, et nous avons envoyé par mail chacun le nôtre le 19 mars 2026 au maire. Compte-tenu de la concomitance avec les élections municipales, la réunion avec le maire prévue pour la remise de ce PV a été reportée, et il nous a adressé à chacun par mail le 1er avril 2026 un mémoire en réponse dans le délai des 15 jours fixé par la loi. (► *annexe n°11*). Nous avons finalement pu rencontrer le maire le 8 avril, avant la remise de mon rapport le 13 avril. M. GABORY ayant lui remis son rapport sur la DPMEC N°2 ce 8 avril.

Mon rapport a été établi à partir :

-des observations écrites et orales formulées par le public durant l'enquête, détaillées dans un Tableau exhaustif des interventions (► *annexe n°11*)

-des informations données de vive-voix par la Mairie (M. Pierre BLANQUE, Maire, Mme LINTZ, 1ere adjointe, Mme SERRANO, Secrétaire générale, Mme CORVAISIER, secrétaire) avant, pendant et après l'enquête.

- de plusieurs réunions de travail en cours d'enquête avec le maire, autorité organisatrice et maître d'ouvrage, notamment :

. **26 février** : présentation du bilan de la visite en mairie le 24 février du Préfet, M. Pierre REGNAULT de la MOTHE, du sous-préfet, M. Didier CARPONCIN, et de Mme Alexandra TASTU-SOULEYREAU, adjointe au chef de service Aménagement à la DDTM.

. **6 mars** : examen des projets en présence de Me Emeric VIGO, avocat de la commune.

. **8 avril (après réélection du maire)** : examen du mémoire en réponse sur le PV de synthèse de la DMEC N°1, et présentation par M. GABORY de son rapport sur la DPMEC N°2, remis ce jour-là au Maire.

- du mémoire en réponse du maire, reçu le 1^{er} avril, à mon procès-verbal de synthèse du 19 mars 2026, qui est joint en entier en annexe à ce rapport (► *annexe n°11*), et dont j'ai inséré des extraits dans le cours du rapport (chapitre 5).

-de mes recherches sur Internet et même l'IA, notamment en matière de documents d'urbanisme en vigueur pour la commune de Saint-Pierre dels Forcats (PLU de 2016, SCOT de 2020, Charte PNR de 2016, patrimoine UNESCO des citadelles VAUBAN, etc.), ainsi que d'informations sur cartographie, législation, services de santé, etc.

-d'entretiens complémentaires en cours d'enquête avec divers interlocuteurs. En effet, le Code de l'Environnement précise (articles L123-13 et R123-16) que, pendant l'enquête, le commissaire-enquêteur peut « *auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information* ». Nous avons donc pris l'initiative, pendant l'enquête, des rencontres et entretiens communs aux enquêtes N°1 et N°2 avec les services publics et organismes suivants :

- 18 février 2026 : visite du Centre municipal du Cambre d'Aze à Saint-Pierre dels Forcats avec le maire, M. Pierre BLANQUE, et Mme Nicole TARDRES, responsable du Centre, afin de voir le local prévu pour y réaliser un centre de soins à mettre à disposition du médecin qui souhaite installer son logement dans une parcelle voisine, dans la zone à ouvrir à l'urbanisation.

- 19 février 2026 : Bureau d'études Archi-concept, à Perpignan. Rencontre de M. Lionel RAMOS, urbaniste, afin de poser des questions sur le PLU et les 2 déclarations de projets, qu'ils ont élaborés pour la mairie. Il est à regretter que le Bureau d'Etudes naturalistes, CRBe, où M. Thierry ROIG a travaillé avec Archi-Concept pour l'évaluation environnementale, et que nous avons souhaité rencontrer en même temps, n'ait pas pu se libérer pour cette rencontre.

-26 février 2026 : PNR des Pyrénées-Catalanes, à Olette : rencontre avec Mme Fanchon TIERE, chargée de mission urbanisme et planification énergétique, pour évoquer notamment la charte du Parc, et ses modalités d'application au niveau de la commune de Saint-Pierre dels Forcats.

-26 février 2026 : MSP Les Angles-Capcir-Haut-Conflent : rencontre du Docteur Audrey WOELFING, pour évoquer avec ce médecin l'offre de services médicaux dans le secteur, et le projet de développement de son activité sur Saint-Pierre dels Forcats, en liaison avec la création d'un local municipal de soins au Centre du Cambre d'Aze.

26 février 2026 -Communauté de Communes des Pyrénées Catalanes, à La Llagonne : rencontre avec M. Jean-Rémy SANCHEZ, chef du Pôle Développement-Tourisme, pour évoquer notamment le rôle de la CC en matière d'urbanisme et de santé, le SCOT, et ces 2 déclarations de projets.

-2 mars 2026 : UDAP à Perpignan : entretien téléphonique avec M. Loïc MARTIN, adjoint de l'ABF, au sujet du projet de protection PDA de la Citadelle Vauban à Mont-Louis, patrimoine mondial UNESCO.

-6 mars 2026 : avocat Maître Emeric VIGO, réunion en mairie avec M. le maire, pour évoquer les problèmes de procédures d'urbanisme.

-9 mars 2026 - DDTM -Service Conseils et Aménagement du Territoire, à Perpignan : rencontre avec Mme Alexandra TASTU-SOULEYREAU, adjointe au chef de service, et Mme

Carine MARCHESSEAU, chargée d'Aménagement durable, pour évoquer notamment le fond des 2 projets mais aussi les problèmes de procédure.

Je n'ai pas eu de réponse de l'ARS de Perpignan (Mme Lucie DERUDET), contactée le 12 mars 2026 par mail, en vue d'évoquer le projet d'un local de soin pour un médecin MCS, et sa relation avec le programme de réseau sanitaire dans les hauts cantons.

Nous n'avons pas eu le temps pendant l'enquête de contacter le SIAEPA, à Saint-Pierre dels Forcats pour évoquer les besoins en eau et assainissement pour les extensions d'urbanisation prévues dans ces 2 DPMEC, ni l'EPFO, au sujet de la politique foncière importante qu'il mène sur cette commune.

3.7. Climat de l'enquête

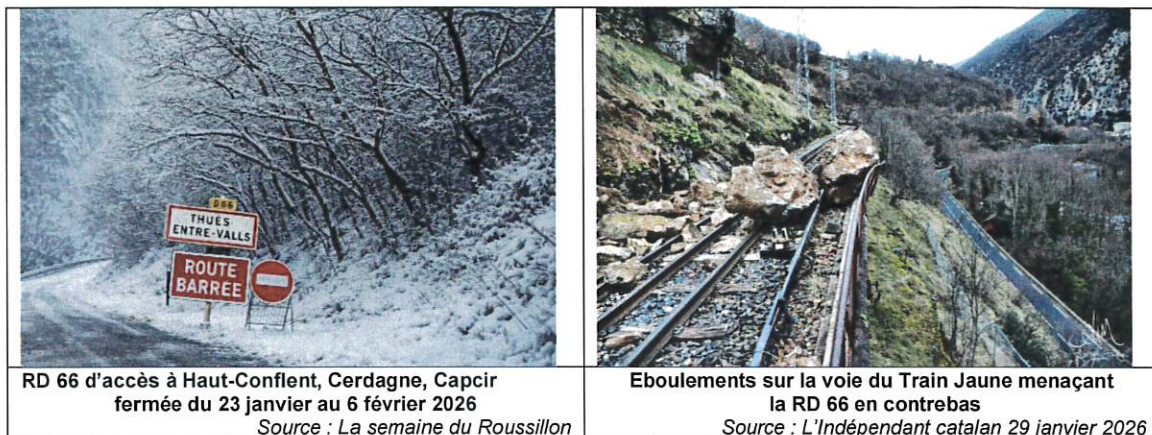
Apparaissant au premier abord comme une enquête assez simple (ouverture à l'urbanisation d'une zone du PLU d'une petite commune), cette enquête s'est révélée beaucoup plus difficile à réaliser que je ne l'imaginais, parce que, malgré une expérience de 10 ans comme commissaire-enquêteur, c'était ma 1^e enquête en montagne, en plein hiver, à grande distance de chez moi, et ma 1^e enquête de DPMEC avec en plus une autre enquête DPMEC en même temps dans le même village, et que des circonstances exceptionnelles se sont multipliées !

Cette enquête a connu une série de difficultés climatiques exceptionnelles et imprévisibles, qui ont notamment compliqué nos déplacements par la RD 66, déjà assez longs (1h du littoral à Prades pour ma part, où je rejoignais mon collègue pour grouper tous nos voyages vers Saint-Pierre dels Forcats, de près d'1h aussi) :

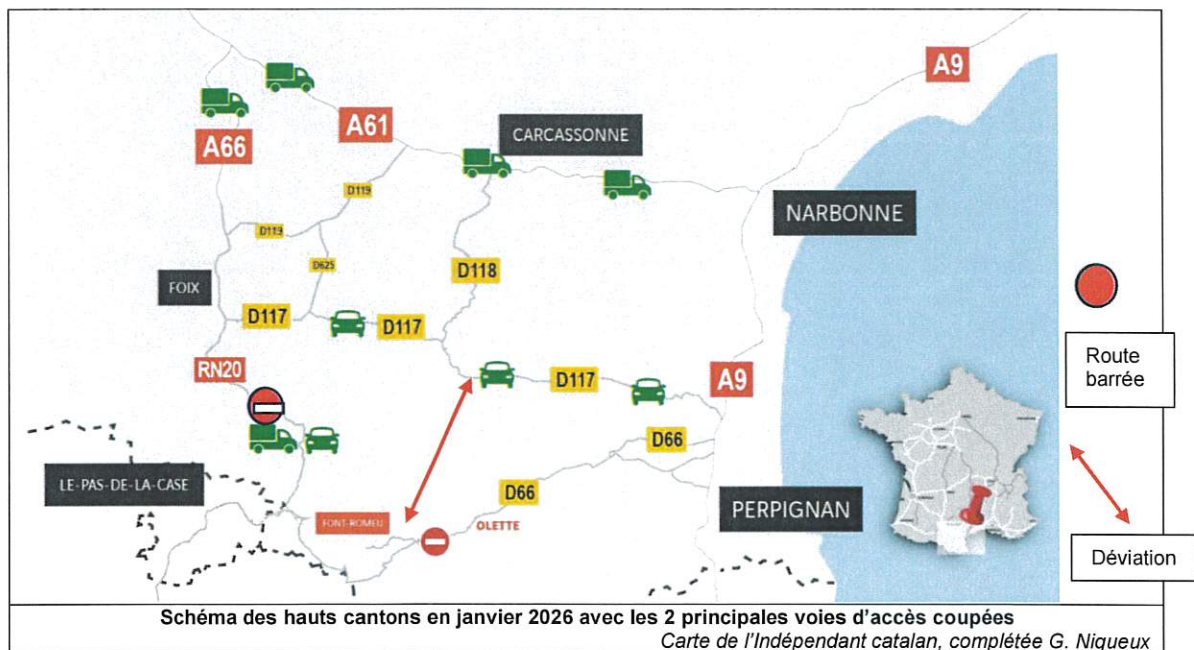
Un éboulement rocheux important s'est produit le 23 janvier dans le défilé de Thuès-entre Valls, endommageant la voie du Train Jaune et menaçant la RD 66 en contrebas, suite à des pluies abondantes exceptionnelles (3 à 4 fois la normale mensuelle selon Météo-France) ; Cette menace sur la RD 66 menant de la plaine du Roussillon à la Cerdagne, au Capcir, et à l'Andorre, a obligé les services techniques du Conseil départemental des PO à fermer la route à toute circulation à partir de Thuès-entre-Valls, et à mettre en place une longue déviation par la RD 117 et la tortueuse RD 118 dans la vallée de l'Aude.

Deux nouveaux éboulements dus à la tempête Régina ont eu lieu le 6 mars sur la même RD 66 qui a été temporairement barrée, nous obligeant à rentrer après notre permanence par la vallée de l'Aude et le col de Jau, soit 4h de route jusqu'à Prades !

Un enneigement exceptionnel selon Météo-France depuis une trentaine d'années sur les massifs pyrénéens les plus orientaux (Cerdagne, Capcir, Canigou) a rendu l'utilisation de cette déviation très difficile, d'autant plus qu'un autre éboulement rocheux le 31 janvier au niveau de Mérens ayant gravement endommagé la RN 20 menant de l'Ariège à l'Andorre et à la Cerdagne a renvoyé jusqu'au 9 mars vers cette déviation compliquée et vite saturée tout le flot automobile d'accès venant de Toulouse vers les stations de ski des PO !



Avec des travaux urgents 24h sur 24 et 7 jours sur 7, la réouverture de la RD66, d'abord prévue pour le 17 février, puis le 11 a finalement pu se faire le 6 février au soir ! Mais cette situation nous a obligés à reporter au 11 février, veille de l'ouverture des 2 enquêtes, notre 1^{er} déplacement sur la commune de Saint-Pierre dels Forcats, initialement prévu le 27 janvier.



D'autres circonstances exceptionnelles se sont ajoutées à ces aléas climatiques :

- **les responsables de la mairie ont vécu des difficultés cumulées** et ayant lieu juste pendant la période de nos 2 enquêtes :

. la petite taille de la commune (279 habitants) ayant très peu de personnel administratif (une secrétaire générale, et une secrétaire à mi-temps !), et peu familiarisée avec ce type d'enquête publique depuis la révision du PLU il y a 10 ans,

. des problèmes de santé, qui ont obligé le maire à s'absenter souvent, et sa secrétaire générale pour au moins 6 semaines suite à une grave chute le 30 janvier,

. un recensement de la population du 15 janvier au 14 février, 13 ans après le dernier, en 2013.

. les élections municipales des 15 et 22 mars 2026, avec présence d'une liste concurrente menée par M. Christophe PALAU qui a obtenu 109 voix contre 117 pour Pierre BLANQUE, avec un taux de participation très important (82%). Il y a eu ensuite la mise en place le 20 mars du nouveau conseil municipal, avec 2 membres de la liste concurrente, et la réélection du maire, Pierre BLANQUE. Selon la mairie, la procédure avait été lancée avant la période de réserve électorale, mais a été retardée pour diverses raisons.

N.B. L'ensemble de ces circonstances matérielles explique une certaine précipitation ayant entraîné plusieurs petites irrégularités dans la préparation et le déroulement de ces enquêtes, qui, nous l'espérons, de portent pas atteinte à la procédure, notamment :

- les dossiers d'enquête (papier) ne nous ont été remis qu'un mois après notre désignation
- l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête (► *annexe n°3*) n'a été signé que le 4 février 2026, par le maire, Pierre Blanqué, a été validé en préfecture le 6 et mis le même jour sur le site internet de la mairie, et il comporte quelques erreurs matérielles (sur l'heure de clôture notamment).
- la réunion d'examen conjoint par les PPA du 9 février a dû avoir lieu in-extremis juste avant l'ouverture de l'enquête le 12 février, et en plus par visio-conférence, la RD66 étant fermée pour une durée indéterminée lors de l'envoi des convocations. D'où l'envoi ultérieur d'avis complémentaires de certaines PPA, mis au fur et à mesure dans le dossier d'enquête.
- pas d'adresse mail dédiée pour cette enquête
- des retards dans l'affichage, ou la mise sur le dossier d'enquête papier et internet des observations arrivées.
- report de la réunion sur le PV de synthèse au 8 avril, au-delà des 8 jours réglementaires, en raison de la mise en place du nouveau conseil municipal, et de la réélection du maire.

-le Bureau d'études retenu pour travailler sur ces 2 déclarations de projets et aider cette très petite commune dans cette démarche d'urbanisme complexe ne semble pas avoir eu ni une bonne connaissance du terrain ni une bonne maîtrise de la procédure de ce type d'enquêtes, et l'avoir beaucoup retardée (2 ans), en raison du départ d'un chargé d'études. D'après la mairie, le Bureau d'Etudes lui aurait notamment conseillé :

- de préparer 2 enquêtes publiques, alors qu'une seule enquête aurait permis de traiter de manière plus cohérente et moins coûteuse ces 2 projets d'ouverture à l'urbanisation dans la même commune. Nous avons appris par la suite que c'était aussi un objectif de division des risques de contentieux, conseillé par l'avocat de la commune.

-de réaliser la réunion des PPA après ou pendant l'enquête, alors que les textes (art R153-13 du Code de l'Urbanisme) précisent bien qu'elle doit avoir lieu en amont du lancement de l'enquête publique. La réunion programmée en urgence 2 jours avant le début de l'enquête n'a pas permis un procès-verbal contradictoire. En outre, la liste des PPA à inviter était notoirement incomplète (omission du PNR, de l'UDAP, etc).

Malgré ces circonstances difficiles, les services de la mairie de cette petite commune nous ont toujours bien accueillis, notamment avant son accident Mme Joëlle SERRANO, secrétaire générale, et Mme Doriane CORVAISIER, secrétaire à mi-temps, qui nous ont fourni les informations et documents demandés, par téléphone et par mail, avant, pendant et après l'enquête, je les en remercie vivement.

Le maire, M. Pierre BLANQUE, a tenu, malgré ses problèmes de santé, à rester en contact avec nous tout au long de l'enquête, nous donnant beaucoup d'informations, organisant un rendez-vous avec l'avocat de la commune, et essayant avec énergie et ténacité de nous persuader du bien-fondé de ses projets. Nous pensons avoir eu envers lui une attitude bienveillante, tout en gardant notre nécessaire impartialité, et nous le remercions pour son implication dans ces enquêtes. Face aux objections apparues lors de la réunion des PPA du 9 février, et de nos propres questions, le maire a décidé d'inviter le préfet des PO, qui est venu le 24 février, avec le sous-préfet de Prades, et une responsable de la DDTM, afin de rechercher des solutions pour éviter de s'opposer à ces projets.

Les autres services et organismes que nous avons contactés pendant l'enquête, ont quasi tous accepté de répondre à nos questions au cours d'une rencontre ou d'un entretien téléphonique, et je tiens à les en remercier.

4. ANALYSE DU DOSSIER ET DU PROJET

4.1 Procédure et conformité du dossier

A/ Choix de la procédure

Le PLU de 2016, qui a succédé au POS de 1985, ayant plus de 10 ans, et aucune ouverture à l'urbanisation n'ayant eu lieu dans les 9 ans (pour les PLU antérieurs à 2018) après son approbation, ce PLU doit être révisé et non modifié (art L153-31 du Code de l'urbanisme). Une procédure plus simple et rapide peut être utilisée pour un projet d'intérêt général : la DPMEC. C'est le choix fait pour les 2 projets soumis à enquête en février 2026.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Grand étonnement de ma part et de celle de M. Jacques GABORY lors de la décision d'attribution par le Tribunal : 2 DPMEC dans la même commune, donc 2 enquêtes publiques, avec 2 commissaires-enquêteurs ! Situation rare ! et coûteuse pour une petite commune !

Avec mon collègue, nous nous sommes posé des questions préalables, auxquelles contacts et entretiens nous ont fourni peu à peu des réponses :

1/ une seule déclaration de projet n'aurait-elle pas suffi pour ces 2 projets, avec un seul commissaire-enquêteur, dans un souci de cohérence, et d'économie financière pour cette petite commune ?

2/ une modification PLU englobant ces 2 projets aurait-elle été possible ? Non, d'après les textes législatifs actuellement en vigueur, mais une nouvelle loi (N°2025-1129 du 26 novembre 2025) de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, prenant effet le 26 mai 2026, permet désormais au maire de réaliser plus facilement une modification du PLU, et aussi de choisir entre une enquête publique classique, ou une PPVE (participation du public par voie électronique).

3/ une révision du PLU n'était-elle pas la meilleure solution ? Il semble que la durée nécessaire (environ 3 ans) ait parue trop longue à la mairie, compte-tenu d'opportunités foncières urgentes et de la proximité des élections municipales. De toutes façons, cette révision va se

faire dans le cadre du PLU intercommunal que la CC des Pyrénées catalanes va lancer dès qu'elle aura cette compétence (1^{er} juillet 2026). Depuis 1 an, la CC a la compétence du droit des sols (autorisations d'urbanisme), mais pas encore l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. L'avocat de la commune, Me VIGO, semble avoir conseillé la procédure de DPMEC, en 2 dossiers, séparés pour se donner plus de chances d'en voir aboutir favorablement au moins l'un des 2.

4/ comment en est-on arrivé à des projets en contradiction avec les documents supérieurs, notamment Charte PNR et SCOT, comme l'a montré la réunion des PPA ?

Le PLU en vigueur a été approuvé le 10 mai 2016, presque 1 an après le rapport du commissaire-enquêteur M. Henri HATTE, qui avait émis un avis favorable sous réserve que le projet soit repris en tenant compte des observations des PPA et du public. Le Conseil syndical du PNR avait délibéré défavorablement pour incompatibilité avec sa Charte. Ensuite, le PLU n'a jamais été revu pour prendre en compte les évolutions de l'urbanisme (loi ALUR, etc) ni les documents supérieurs (Charte PNR, DOO du SCOT), peut-être en raison de changements importants pour cette petite commune, tant du point de vue politique (maire Jean-Luc MOLINIER, remplacé par Pierre BLANQUE en 2021) qu'administratif (changement de secrétaires), mais aussi à cause du COVID, et de changement d'urbaniste au Bureau d'études.

Il semble aussi que la mairie n'ait pas tenu au courant la ComCom de ces projets urgents, alors qu'une des missions de l'intercommunalité est d'accompagner et conseiller, notamment les petites communes. On arrive ainsi à 2 enquêtes publiques en procédure simple et accélérée, mais avec des avis réservés ou défavorables des PPA.

B/ Conformité du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public pour l'enquête, établi par la Mairie, est composé des documents listés ci-dessus (chapitre 2.4.).

Par rapport au Code de l'Urbanisme (article L153.54), le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comporte bien :

-une note de présentation de la déclaration de projet (rapport additif de présentation) : c'est la pièce 1 du dossier d'enquête, qui démontre l'intérêt général du projet, puis les mesures de mise en compatibilité du PLU, et est complétée par la pièce 3 (notice additive de la mise en compatibilité du PLU)

-le PV de la réunion d'examen conjoint : c'est la pièce 9, qui comporte : le PV, le document « Ouverture partielle de la zone 3AU » présenté à cette réunion, les avis complémentaires arrivés ensuite : mail de la Chambre d'Agriculture (9 février), mail de la DDTM (13 février), mails du PNR (9, 16 et 19 février), délibération du comité syndical du PNR (17 février), courrier du Département (11 mars).

-les éléments du PLU modifié : rapport de présentation (pièce 1), OAP modifiées ou créées (pièce 5), règlement (pièce 11a) et extrait de règlement (pièce 11b), plans de zonage au 1/5000^e (pièce 4a) et au 1/2500^e (pièce 4b).

Par rapport au Code de l'Environnement (article R 123.8), le dossier d'enquête publique unique comporte au moins :

-le rapport sur les incidences environnementales : c'est la pièce 6 du dossier d'enquête

- l'avis de l'autorité environnementale : pièce 7 du dossier
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause : ces informations font partie de la pièce 1
- le bilan de la procédure de concertation : c'est la pièce 8

Le dossier comporte aussi des pièces complémentaires :

- la délibération municipale prescrivant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU (pièce 2)
- l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique (pièce 10)

Commentaires du commissaire-enquêteur

Le dossier mis à l'enquête publique m'a semblé lors de sa réception début janvier complet et conforme à la réglementation, clairs, et illustrés de plans et photos en couleur.

Toutefois, en raison de la date tardive de la réunion d'examen conjoint des PPA (convocation du 29 janvier, réunion le 9 février), le PV n'a pas pu être contradictoire et validé par les participants, d'où plusieurs avis rectificatifs ou complémentaires des PPA arrivés en cours d'enquête, et ajoutés à notre demande à la suite du PV (pièce 9).

Par ailleurs, il manquait les plans de zonage au grand format A0 que le Bureau d'Etudes nous avait indiqué avoir pourtant fourni à la mairie pour cette enquête, et donc plus lisibles au niveau cadastral pour le public. Ces plans ont été retrouvés et ajoutés au dossier papier en cours d'enquête, à notre demande.

Des PPA ont souligné qu'il manquait le plan de servitudes modifié avec les nouvelles zones soumises à servitude de résidence principale ; je pense qu'il manquait aussi des plans des réseaux eau et assainissement.

La pièce n°1 « Note de présentation de la déclaration de projet » (rapport additif de présentation) est curieusement barrée à chaque page de la mention « provisoire », et correspond peut-être à un document d'étape non revu ou validé... En outre, elle présente une « zone d'étude » déconcertante, car n'incluant qu'une partie de la zone 1AUc et englobant par contre tout le quartier du Centre du Cambre d'Aze !

L'étude d'évaluation environnementale de CRBe ne comportait pas de résumé non technique, et était incomplète sur avifaune et chiroptères. Par contre, elle comporte d'intéressants relevés de terrain pour la botanique et les habitats naturels, et pour herpétofaune et entomofaune. Je rappelle que le porteur de projet doit obligatoirement déposer les données brutes de biodiversité sur la plateforme DEPOBIO (article L.411.1 A du Code de l'Environnement), afin de contribuer à l'inventaire du patrimoine national.

Nous avons constaté le 26 février que certaines pièces avaient disparu dans les dossiers d'enquête, et des copies ont été remises rapidement par le secrétariat.



4.2. Examen conjoint par les PPA

La réunion du 9 février 2026 a été suivie en visioconférence par les organismes suivants :

- Maire de Saint-Pierre dels Forcats (M. Pierre BLANQUE), la 1^{er} Adjointe (Mme Ghislaine LINTZ), et l'avocat de la commune (Me Emeric VIGO)
- Bureau d'études Archi-Concept (MM. Lionel RAMOS et Clément PIQUE), et le CRBe (M. Thierry ROIG)
- DDTM (Mmes Pauline QUEULIN et Carine MARCHESSEAU)
- PNR des Pyrénées catalanes (Mme Fanchon TEIRE)
- CC des Pyrénées catalanes (MM. Antoine TAHOCES et Jean-Rémi SANCHEZ)
- Commune d'Eyne (M. Alain BOUSQUET)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (Mme Béatrice FABRE)
- Excusée : la Chambre d'Agriculture (Mme Manoëlle CHAILLOU), qui a envoyé un courrier le 9 février 2026

Hors réunion : le Conseil départemental 66 (M. Jérémie LE FOUILLER) a envoyé un courrier le 11 Mars 2026

L'examen conjoint de la DPMEC N°1 a fait l'objet d'une présentation, puis d'observations consignées dans le PV, et rectifiées et complétées ensuite par la DDTM et le PNR, toutes observations que je résume ci-dessous.

-la DDTM

. regrette le délai qui est très court avant l'enquête publique, et de ne pas avoir été concertée avant.

- . souligne que la commune dispose déjà de plusieurs gisements qui sont constructibles aujourd'hui et qui ne sont pas encore bâtis à 80 %. Ouvrir de nouvelles zones n'est pas compatible avec la charte du PNR, et l'intérêt général peut être remis en question si c'est le choix du terrain par le médecin qui détermine l'ouverture à l'urbanisation.
 - . rappelle que la zone 1Aua au nord du village aurait dû être bloquée à l'urbanisation par une modification du PLU en parallèle.
 - . pense que la révision générale aurait été la procédure idéale.
 - . indique que le dossier comporte des incohérences sur les OAP moyen et long terme, cite des densités brutes alors que le SCOT parle de densité nette, ne porte pas la servitude de résidence principale sur le document graphique.
- La DDTM est défavorable aujourd'hui.

Par mail du 13 février, la DDTM a fait part des précisions suivantes, à publier dans le dossier d'enquête, en complément du PV :

- les PPA doivent valider le PV avant de le verser à l'enquête publique.
- une révision du PLU aurait été la procédure adéquate (et non « idéale »). En effet, le PLU étant très ancien, n'a pas fait l'objet de mise en compatibilité avec les documents d'ordre supérieur (SCOT...) ni avec les évolutions législatives (ALUR...).
- le projet de respecte pas « *la hiérarchisation de l'urbanisation des zones* ».

-la CC

- . reconnaît l'intérêt de l'accueil d'un médecin.
- . salue les efforts de la commune pour reclasser une partie des terrains en zone agricole.
- . souligne que la vraie problématique est la règle des 80 % avant ouverture de nouvelles zones à urbaniser.
- . constate que la justification des densités, peu lisible dans le dossier, est à compléter après l'enquête.
- . indique ne pas pouvoir formuler un avis favorable à ce stade.

-le PNR

- . constate que le projet possède plein d'éléments intéressants, notamment avec la servitude de résidences principales.
- . indique que l'étude environnementale n'est pas complète sur les chiroptères et l'avifaune.
- . ne peut pas donner d'avis favorable par rapport aux 80 %.

Le PNR, par mail du 13 février a envoyé une note très détaillée sur ce projet DPMEC N°1, puis par mail du 19 février la délibération défavorable n°2026-32 du Comité Syndical du PNR du 17 février 2026 sur la DPMEC N°1 (► *annexe n°13*), de même pour la DPMEC N°2.

-La commune d'Eyne

- ._souligne que la venue d'un médecin est « *une opportunité impérative* ».
- ._constate un manque de cohérence.

-La Chambre d'Agriculture

- .constate que_la partie de la zone 3AU (0,4ha) à classer en 1AUd est en prairie permanente (déclaration PAC 2024).
- . souligne que la remise en zone agricole A de la parcelle A351(0,3ha) actuellement en 3AU équilibre cette perte potentielle de surface agricole.

La commune avec l'appui du Bureau d'études :

- . réaffirme l'intérêt de permettre à proximité du Centre du Cambre d'Aze l'installation d'un médecin, qui sinon partira ailleurs.
- . indique que la zone 1AUC était prévue pour le RPI, qui se fait finalement ailleurs.
- . annonce que la fermeture de la zone 1AUa au nord du village, en co-visibilité avec Mont-Louis, se fera dans le cadre du PLUi.
- . rappelle que les délais étaient trop courts pour passer par la révision générale du PLU.
- . apportera des compléments de justification ultérieurement.

Hors réunion, le Conseil départemental 66 :

- signale que l'urbanisation éventuelle de dents creuses sera soumise à des autorisations de voirie en fonction des enjeux de sécurité de la RD32.
- fait remarquer que l'évaluation environnementale n'apporte pas de justifications sur l'adéquation besoins/ressources en eau (potable et incendie).
- demande de mentionner dans les OAP les objectifs d'économie d'eau.
- propose d'ajouter à l'article du règlement de la zone 1AU, après « ...25% d'espaces verts » : « *participant à la gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration* », ainsi que dans l'OAP Lous-Escoumails, après «...traitement paysager de qualité ».

Premiers commentaires du commissaire-enquêteur

Une vingtaine de PPA semblent avoir été invitées, dont une dizaine ont participé à cette réunion en visio ou donné leur avis. Elles ont dans l'ensemble fait part de leur surprise de découvrir ces 2 DPMEC à la réception de la convocation sans avoir été informées auparavant, et de la proximité du début d'enquête ne permettant pas de faire approuver le PV par les participants avant de l'inclure dans le dossier d'enquête. Certaines PPA ont été oubliées (PNR, UDAP...), et prévenues en dernière minute. Leur position sur la DPMEC N°1 peut selon moi se résumer ainsi :

Il est intéressant d'avoir un médecin habitant sur place, et aussi de remettre en zone agricole une parcelle humide.

Par contre, le passage du reste de la zone 3AU en zone immédiatement constructible 1AUd n'est pas compatible avec les documents supérieurs, puisque qu'un lotissement de 29 lots vient d'être autorisé, et que Charte du PNR et SCOT imposent 80% de bâti dans une zone avant d'ouvrir la suivante. Ce projet-là recueille un avis défavorable quasi unanime des PPA (de même pour la zone 2AU dans l'enquête N°2).

La plupart des PPA considèrent intéressante la création d'une servitude de résidences principales en zone 1AUc voisine.

Il n'y a aucune observation sur la régularisation d'une construction existante par reclassement en UB.

Pour l'ensemble des projets, le PNR déplore toutefois l'insuffisance de l'évaluation environnementale, qui n'a pas fait d'étude de terrain pour l'avifaune et les chiroptères, ce qui ne permet pas de voir s'il y a ou non atteinte à la liste d'espèces prioritaires de la Charte.

Le Département insiste sur la prise en compte des réels besoins en eau potable et incendie de la population à accueillir, sans déséquilibrer la ressource.

4.3. Etude des observations du public

A/ Nombre

Il n'est pas possible de savoir combien de personnes ont consulté le dossier sur le site internet de la Mairie. **Et au moins 1 personne a consulté le dossier en mairie hors permanence, et a écrit dans le registre** pour la DPMEC N°1 : M. Jean-Louis BLANQUE.

A la 1^e permanence du mercredi 18 février, de 13h à 16h, un couple est venu : M. et Mme DUMONT. Ils ont consigné des observations dans le registre.

A la 2^e permanence du vendredi 6 mars de 13h à 16h, le même couple est revenu, pour donner quelques informations orales complémentaires.

Les 2 mails arrivés sur le site de la mairie ont été aussitôt annexés au registre, et publiés sur le site internet de la mairie :

Mail le 14 février 2026 de M. Pierre-Heni NOVAK, au sujet des déclarations de projet N°1 et N°2.

Mail le 11 mars 2026 de M. Thierry ZELENÍ.

Au total 4 personnes ont émis des observations dans cette enquête: 2 en écrivant dans le registre, et 2 en envoyant des mails.

NB. 5 observations du public sur l'enquête n°2 comportent aussi des questions générales qui concernent toute la commune, donc l'enquête N°1.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Les 2 personnes venues aux permanences ont fait part de leurs observations, en partie écrites dans le registre, en parties orales, ce dont j'ai essayé de tenir compte dans ce rapport.

Les intervenants venus aux permanences, ou s'étant exprimés par mails, étaient le plus souvent propriétaires sur cette commune.

Au total, le public, n'a pas été très nombreux, mais est venu, alors que la concertation préalable de l'Eté 2025 n'avait attiré personne ni aucune observation, sans doute par défaut de publicité (des habitants, et le PNR nous ont dit qu'ils n'étaient pas au courant de cette consultation).

Ce constat trouve peut-être son explication dans plusieurs faits :

- ces enquêtes concernent des zones déjà constructibles à long terme au PLU de 2016, il n'y a donc pas de nouvelles atteintes à l'environnement et au paysage.

- pour l'enquête N° 1, la perspective d'installer un médecin au village est appréciée par tous, et, comme dans beaucoup d'enquêtes, les habitants favorables au projet trouvent probablement inutile de se déplacer pour le dire.

B/ Contenu

Un Tableau de synthèse (► *annexe n°11*) donne la liste exhaustive de toutes les interventions, et des observations formulées par le public par écrit sur le registre, et par mails, ainsi que les observations orales, recueillies et reformulées par le commissaire-enquêteur, en essayant d'en conserver le sens.

Les 4 observations émises par le public sur le projet N°1 s'intéressent de manière différente au projet :

- 3 observations (DUMONT, BLANQUE, ZELEN) sont des avis favorables émis par les propriétaires de la parcelle n°349 à rendre en partie urbanisable pour le médecin, et par 2 amis ou membres de la famille, venus appuyer ce projet.
- 1 observation est plus large, portant sur les 2 enquêtes, et posant des questions sur l'avenir de la commune, car elle provient d'un membre (M. NOVAK) de la 2^e liste qui s'est présentée le 15 mars contre la liste du maire sortant. Il insiste, au sujet de l'enquête n°1, sur l'intérêt de la présence d'un médecin, sous réserve de son engagement formel sur la durée (15 ans ?) et de permanences et visites assurées.

NB. Plusieurs observations du public sur l'enquête n°2 concernent, outre les problèmes spécifiques au projet N°2, les aspects généraux suivants :

-M. NOVAK : voir ci-dessus.

-M. ZOUICHE : endettement élevé et vétusté des réseaux d'eau.

-Mme Emilie PAGES : incompatibilité avec le SCOT, capacité des réseaux et équipements déjà saturés, non justification d'une offre supplémentaire en logements, concertation préalable insuffisante, lacunes environnementales, insécurité juridique majeure de la procédure.

-Mme Joëlle CALVET : assentiment sur l'installation d'un médecin.

-M. Jean-Claude CALVET : ratios habituels utilisés non adaptés pour St Pierre, station de ski.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Globalement, je peux résumer ainsi ces observations du public sur la DPMEC N°1 :

- pas d'observation sur la régularisation d'une construction existante par reclassement en UB
- intérêt pour la remise en zone agricole de la parcelle humide
- intérêt pour la création d'une servitude de résidences principales en zone 1AUc voisine
- contestation de la légalité d'ouvrir cette zone 1AUd (ainsi que celle objet de l'enquête N°2) alors qu'un lotissement de 29 lots vient d'être autorisé, et que Charte du PNR et SCOT imposent 80% de bâti dans une zone avant d'ouvrir la suivante.
- intérêt pour le projet médical, mais doute sur l'engagement réel et durable de présence d'un médecin, et de réalisation d'un local de soin dans le Centre du Cambre d'Aze,

Les questions générales ont surtout été posées par le public intervenant sur la DPMEC N°2, bien que la plupart des observations aient porté sur des problèmes de propriété privée (voir rapport d'enquête du commissaire-enquêteur J. GABORY). Le public trouvera des réponses à ses questions dans la suite de ce rapport et dans les conclusions motivées.

4.4. Analyse du projet

A/ l'intérêt général du projet

L'intérêt général de l'ensemble de ce projet N°1 est justifié par la commune dans le dossier d'enquête (pièce 1 « Rapport additif de présentation » pp. 22 à 27) par les 4 arguments suivants :

- 1° intérêt social et sanitaire fort,
- 2° politique volontariste de résidences principales,
- 3° dynamisation du territoire autour du Centre du Cambre d'Aze,
- 4° gestion foncière maîtrisée.

Premiers commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que cette présentation de l'intérêt général de la DPMEC N°1 cible 2 projets principaux : l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU, et celle de la zone 1AUc. Elle n'évoque pas les 2 petits projets collatéraux : les 2 parcelles remises l'une en zone urbaine, l'autre en zone agricole.

En effet, cette DPMEC N°1 est un projet hétéroclite, portant sur 4 parcelles, et une zone à lotir voisine, donc composé de plusieurs petits projets, c'est-à-dire :

- un projet principal : ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone pour qu'un médecin puisse y construire sa maison, 2 parcelles passant de 3AU à 1AUd
- un projet secondaire : imposer un pourcentage de résidences principales sur la zone 1AUc voisine.
- 2 petits projets collatéraux, en profitant de cette DPMEC pour reclasser les 2 autres parcelles 3AU : l'une en UB pour régulariser une maison existante, l'autre en A agricole car terrain humide et de fort intérêt écologique.

Je souhaite quand même examiner l'intérêt général de chacun de ces 2 petits projets collatéraux :

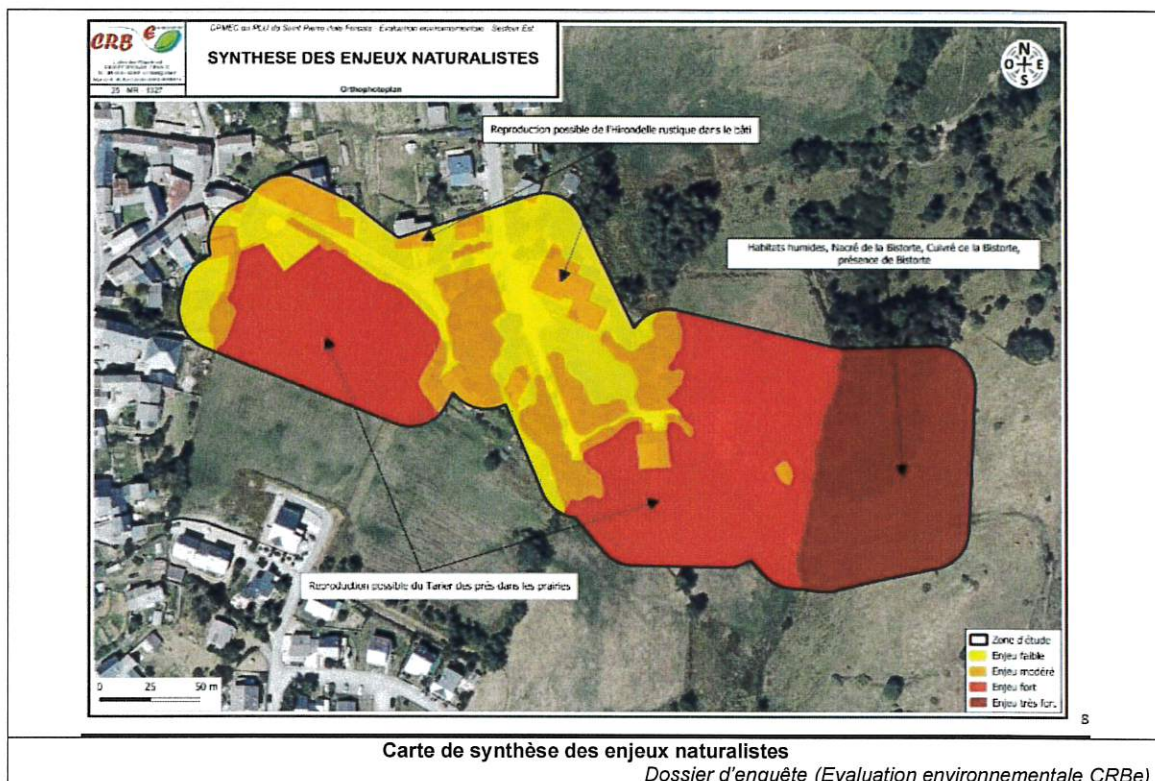
-régularisation en UB (parcelle n°34) : la maison située en 3AU a été construite « il y a longtemps » (on la voit déjà sur des plans PNR de 2014), sans autorisation, et est occupée en résidence principale. Il n'y a à mon sens aucun intérêt général ni urgence à s'en occuper (juste un intérêt juridique de clarification réglementaire du PLU qui sera examinée au chapitre 5.2.), sa régularisation pouvant même paraître une prime à l'infraction !

-reclassement en A (parcelle 351) : cette parcelle est depuis 10 ans en zone 3AU réservée à l'urbanisation à long terme, malgré un avis défavorable du PNR dès 2014 : « *cette excroissance n'a pas de justification au point de vue du fonctionnement du village, et participerait d'un étalement du village sur un secteur sensible au niveau paysager* ». La remise en agricole de la parcelle la plus éloignée du village, et de surplus, la plus humide, a reçu un avis favorable unanime lors de l'enquête actuelle.

La proposition de ce reclassement fait suite à l'évaluation environnementale (pièce 6 du dossier d'enquête) menée par le CRBe pour cette DPMEC : la synthèse des enjeux identifiés (pp.78 à 83) fait apparaître un enjeu très fort sur cette parcelle (habitat humide et espèces protégées) ; la mesure ME01 d'évitement de cette zone humide est précisée (p.126), notamment concernant les chantiers futurs sur la zone urbaine voisine. Ce reclassement

en zone agricole paraît donc d'intérêt général pour la protection de la biodiversité de cette zone.

Toutefois, il faut noter que des enjeux naturalistes forts ont été constatés sur la partie à urbaniser du 1AUd futur (ainsi que dans la zone 1AUc). Hormis l'étude d'évaluation environnementale, elle-même incomplète (pas de relevé 4 saisons, pas d'inventaire sur les lieux pour avifaune et chiroptères...), le dossier d'enquête n'y fait pas allusion. Il y a aussi des enjeux agricoles : ce sont des prairies permanentes déclarées PAC. Mais une étude préalable agricole n'est pas nécessaire pour un projet inférieur à 1ha.



1° intérêt social et sanitaire fort.

. situation actuelle : une offre de santé inexistante aujourd'hui sur la commune, sans médecin ni équipement de santé.

. projet : installer un local de soins offrant une prestation médicale dédiée et ouverte à tous, dans les vastes locaux du Centre du Cambre d'Aze, et permettre la présence permanente d'un médecin résidant à l'année sur le territoire communal à proximité de ce Centre, répondant ainsi à une demande forte de la population de la commune.



La MSP des Angles

Photo G.Niqueux 26 février 2026



Les médecins de la MSP

Photo G.Niqueux 26 février 2026



Premiers commentaires du commissaire-enquêteur

Ce 1^{er} argument développé par la commune concerne uniquement le projet médical. La présence d'un médecin est-elle d'intérêt général ?

Le médecin concerné par la DPMEC N°1, que j'ai pu rencontrer, et je l'en remercie, m'a expliqué un peu son cas : il exerce toute la semaine (9h-12h et 14h-18h) à son cabinet médical installé dans la MSP (maison de santé pluridisciplinaire) Capcir-Haut-Conflent, gérée depuis 2017 par la CC aux Angles et bénéficiant d'un bon équipement (radiographie, etc.) et de la présence d'autres médecins, infirmiers, kinés, sage-femmes, etc.

Ce médecin est aussi spécialiste du sport et de la montagne. Et en plus, MCS (Médecin Correspondant du SAMU), exerçant en zone éloignée de l'hôpital, et qui participe à la demande du SAMU à la prise en charge dans les 30 minutes

des urgences médicales graves pour des patients en détresse vitale dans des zones isolées. Dans ce cadre, ce médecin peut intervenir 24h sur 24 et 7 jours sur 7, par exemple pour des crises cardiaques, des accidents de ski, etc.

Le projet élaboré avec la mairie de Saint-Pierre n'est pas de transporter le cabinet médical ou d'ouvrir un 2^e cabinet dans ce village, mais d'y installer un local de soin, comportant au minimum l'eau et un brancard. Le médecin y ferait des permanences après son travail, c'est-à-dire le soir après 18h, notamment pour les saisonniers logeant là, et dont les horaires de travail extensifs ne leur permettent pas d'aller aux consultations des médecins, ou alors qui n'ont pas de véhicule personnel.

Nous avons pu visiter ce Centre du Cambre d'Aze avec sa responsable, que je remercie : c'est le seul lieu d'accueil des saisonniers de tous les hauts cantons, avec des chambres

agréables, des salons, des services communs. Cette fonction logement me semble peut-être appelée à se développer, car la cantine scolaire installée aussi dans le Centre devrait je crois déménager à l'avenir à la Cabanasse, dans le cadre du RPI (regroupement pédagogique intercommunal). Il n'y a actuellement aucune infirmerie, juste une armoire à pharmacie de base, et un appel aux pompiers en cas de problème. Ce Centre est vaste, et plusieurs lieux du rez-de-chaussée pourraient convenir pour l'installation du local de soins : un angle à aménager dans la grande salle, ou mieux, le bureau actuel, déjà équipé d'un point d'eau, proche de l'entrée du Centre, et du vaste parking pouvant accueillir ambulances, voitures, cars, et peut-être même si nécessaire, hélicoptères.

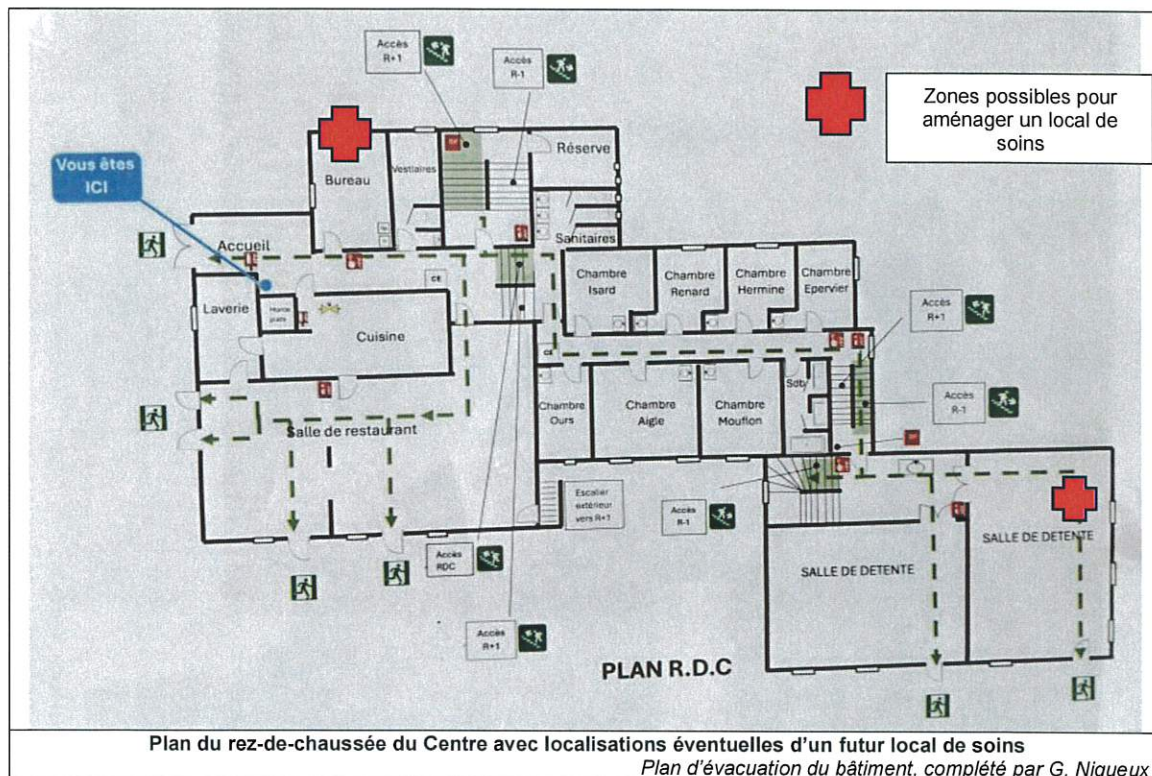
C'est à proximité immédiate de ce Centre du Cambre d'Aze et donc du futur local de soins, que ce médecin envisage d'habiter. Il loge effectivement depuis 2020 dans une maison de village au cœur de Saint-Pierre, et souhaite construire une maison plus grande dans cette commune. Après recherche, un vaste terrain (parcelle 349), en partie constructible en 3 AU, a retenu son attention, et un accord oral aurait été conclu il y a 4 ans avec les propriétaires pour l'achat de l'ensemble du terrain, et la construction d'une seule maison.

A priori, il me paraît effectivement d'intérêt général de conserver dans le village la présence de ce médecin SAMU donc spécialisé dans les soins de grande urgence à tout moment, c'est un atout pour les habitants du village, lorsque chaque minute compte. Ce médecin pourrait en outre assurer un certain service de santé pour les saisonniers logés au Centre municipal du Cambre d'Aze.

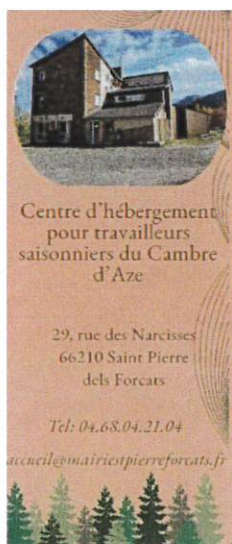
Toutefois, je me pose des questions car :

- des terrains sont disponibles ailleurs dans le village, mais ils sont plus petits, moins bien exposés, plus loin du futur local de soins, ou en lotissements soumis à des critères sociaux excluant un médecin, comme cela est confirmé dans le Mémoire en réponse.
- aucun engagement écrit (ou demande de certificat d'urbanisme déposée en mairie) n'a été pris par le médecin. Toutefois, je constate qu'il semble attaché à ce village, dont il n'est pas originaire, mais où il vit depuis 6 ans, et attaché à la parcelle qui l'intéresse puisqu'il attend, depuis un accord verbal passé il y a 4 ans avec les propriétaires. La menace de partir ailleurs exerce cependant une pression sur le maire, la population, et même les PPA.
- la mairie n'a fait aucun projet concret (devis ...) pour le local de soins, qui pourrait déjà être aménagé et commencer à fonctionner, le médecin habitant actuellement déjà au village depuis plusieurs années. Pourquoi ?
- quant à la biodiversité, non examinée dans ce volet intérêt général du dossier d'enquête, elle présente un enjeu fort (espèces protégées) qu'il faudrait prendre en compte, au moins lors des travaux si cette urbanisation est autorisée.

Il m'a manqué l'avis de l'ARS sur le réseau de santé dans les hauts cantons, et la place que pourrait y prendre ce projet. Le mémoire en réponse du maire ne donne aucun élément à ce sujet.



2° politique volontariste de résidences principales



. situation actuelle : un paysage résidentiel déséquilibré, comprenant en 2022 plus de 76% de résidences secondaires, créant une surfréquentation estivale et hivernale, et un désert démographique hors saison limitant la viabilité des services municipaux, de l'école, des commerces, des transports.

. projet : réalisation d'un lotissement communal destiné aux actifs du plateau cerdan sur une parcelle voisine du Centre du Cambre d'Aze et déjà urbanisable en 1AUc, mais en lui ajoutant au règlement une servitude de résidence principale (art L151.14.1 du Code de l'urbanisme) occupée au moins 8 mois par an, via une politique foncière responsable en lien avec l'EPFO. Cette servitude s'imposerait à la majorité des logements.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Ce 2° argument développé par la commune concerne uniquement cette zone 1AUc dans la DPMEC N°1, mais aussi le projet de zone 1AUB dans la DPMEC N°2. Il me semble que

c'est en effet un principe intéressant, qui du reste a été validé par le public et les PPA, et qui devrait inciter à l'installation de familles travaillant localement.

Je m'étonne toutefois que le pourcentage de résidences principales soit limité à être « majoritaire », et aussi qu'il ne soit pas imposé aussi dans la zone 1AUd à créer à côté justement pour un médecin résidant à l'année, et dont cette règle ne gênerait nullement l'installation. Le Code de l'urbanisme impose 100% de résidences principales dans les zones soumises à cette servitude.

Quant à la biodiversité, non examinée dans ce volet intérêt général du dossier d'enquête elle présente un enjeu fort (espèces protégées) qu'il faudrait prendre en compte au moins lors des travaux.

3° dynamisation du territoire autour du Centre du Cambre d'Aze

. situation actuelle : le bâtiment du Centre laissé vacant par les Eclaireurs et Eclaireuses de France a été racheté en 2022 par la commune, qui y a développé un accueil à l'année des travailleurs saisonniers, répondant ainsi à la pénurie de logements pour ce type de public sur l'ensemble du plateau cerdan. Un emploi à mi-temps a été créé pour assurer la gestion des 24 chambres. Dans le cadre de « baux mobilité » limités en durée (15 jours à 10 mois), et pas trop chers (360€/mois) le taux de remplissage est de 100%. Le Centre comporte aussi une cuisine professionnelle et une salle de restauration de 120 places pour les enfants des écoles primaires de 5 communes (Saint-Pierre dels Forcats, La Cabanasse, Mont-Louis, La Llagonne et Planès), qui viennent à la cantine en car scolaire tous les jours.

. projet : l'ensemble des mesures nouvelles prévues dans la DPMEC N°1 devrait permettre de garantir, pérenniser, développer ce « Centre du Cambre d'Aze » comme élément structurant et central, pôle stratégique et de vie du village, grâce à l'ensemble médical (local de soin + médecin résident), le lotissement habité à l'année et ses services, l'accueil accru de saisonniers (possibilités foncières d'extension du Centre).

Premiers commentaires du commissaire-enquêteur

La présence de ce grand bâtiment municipal me paraît effectivement un atout pour cette petite commune, mais sa pérennité et son développement ne sont pas si évidents. En effet, il y a plusieurs points défavorables :

- ce Centre est excentré, au bout d'une impasse, entre des parcelles naturelles, très enneigées l'hiver.
- la cantine va partir à La Cabanasse, où le RIP prévoit aussi qu'y sera construit le bâtiment scolaire, alors qu'il était prévu au PLU 2016 sur une grande parcelle de la zone 1AUc.
- la Communauté de communes Pyrénées catalanes développe une politique de logements pour les travailleurs saisonniers.

L'avenir de ce Centre me paraît lié à un passage d'intentions de projets à leur réalisation effective, au développement d'activités nouvelles à la place de la cantine et sur le terrain initialement prévu pour l'école, mais en étroite collaboration avec la Communauté de communes.



4° gestion foncière maîtrisée.

.situation : la préservation et la valorisation du foncier communal étant un enjeu stratégique, la commune a conclu avec l'EPFO en 2021, avec un avenant en 2023, une convention opérationnelle de portage foncier lui permettant d'acquérir progressivement, puis de céder de manière maîtrisée les parcelles destinées à certains projets. Cela sécurise l'approvisionnement foncier pour les résidences permanentes, limite la spéculation liée au marché touristique, évite la fragmentation du foncier et garantit une gestion durable du territoire communal. C'est un levier de gouvernance territoriale.

.projet : l'aménagement de la zone 1AUc est une opération qui se fera sous maîtrise d'ouvrage communale, comme le lotissement 1AUa « Les Comes » récemment autorisé, ce qui garantit la valorisation d'un foncier maîtrisé via l'EPFO, et l'affectation des parcelles à un projet conforme à l'intérêt général.

Premiers commentaires du commissaire-enquêteur

Ce système foncier me paraît plutôt vertueux, et serait, selon le maire, unique parmi les communes des hauts cantons.

Toutefois, comme pour les autres projets dans ces DPMEC, il est regrettable que l'étude naturaliste de CRBe n'ait pas porté sur les 4 saisons, ni sur l'avifaune et les chiroptères, alors que des espèces rares semblent exister dans cette zone.

B/ La mise en compatibilité du PLU

Le rapport additif de présentation (pièce 1) examine successivement : la compatibilité avec les documents supérieurs, puis la mise en compatibilité du PLU.

1° compatibilité avec les documents supérieurs

D'après le dossier d'enquête établi par Archi-Concept, ce projet ne pose aucun problème par rapport aux documents suivants :

-Loi Montagne : la présente modification s'inscrit dans le cadre du PLU de 2016, déjà compatible avec cette loi.

- SCOT des Pyrénées catalanes approuvé le 9 mars 2020 : le projet répond aux préconisations du SCOT (préserver la biodiversité, privilégier le logement permanent, produire 45 logements/an sur la CC)
- SRADDET Occitanie approuvé le 14 septembre 2022 : pas de remise en cause des objectifs régionaux par ce mini projet local
- PCET (Plan Climat Energie) des PO : projet compatible (préservation ressource en eau et biodiversité, santé de tous)

Commentaires du commissaire-enquêteur

La réunion d'examen conjoint par les PPA a au contraire démontré une incompatibilité nette entre les 2 DPMEC et les documents supérieurs que sont le SCOT et la Charte du PNR, la commune ne pouvant ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone que si la précédente est urbanisée à 80%. Un schéma de la Charte du PNR (annexe 12) indique bien qu'il s'agit d'urbanisation réalisée, et non simplement programmée ou autorisée, ce qui a été contesté par le maire dans son Mémoire en réponse (chapitre 5).

Toutefois certains considèrent qu'à un projet exceptionnel, il faut donner une réponse exceptionnelle, et que les ratios communs sont sans doute inadaptés pour un si petit village qui a pourtant une grande station de ski.

Annexe 12 MÉTHODE DE CALCUL DU TAUX DE SATURATION DES ZONES À URBANISER À 80 %

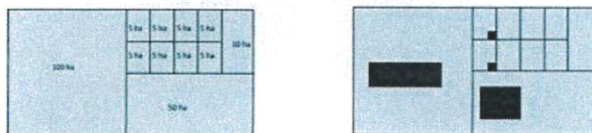
Méthode de calcul

On raisonne en pourcentage de surfaces occupées sur l'ensemble de la zone, en appliquant la formule suivante :

$$\frac{\sum \text{surfaces parcelles à urbaniser}}{\text{surface totale de la zone}} \times 100$$

Exemple

Hypothèses : surface AU de 200 ha, divisée en 11 parcelles



Application de la méthode :

$$((100+50+5+5) / 200) \times 100 = 85 \%$$

85 % de la zone est occupée par des parcelles faisant l'objet d'un urbanisation

Méthode de calcul du taux de saturation des zones à urbaniser

Source : Charte PNR-Annexe 12

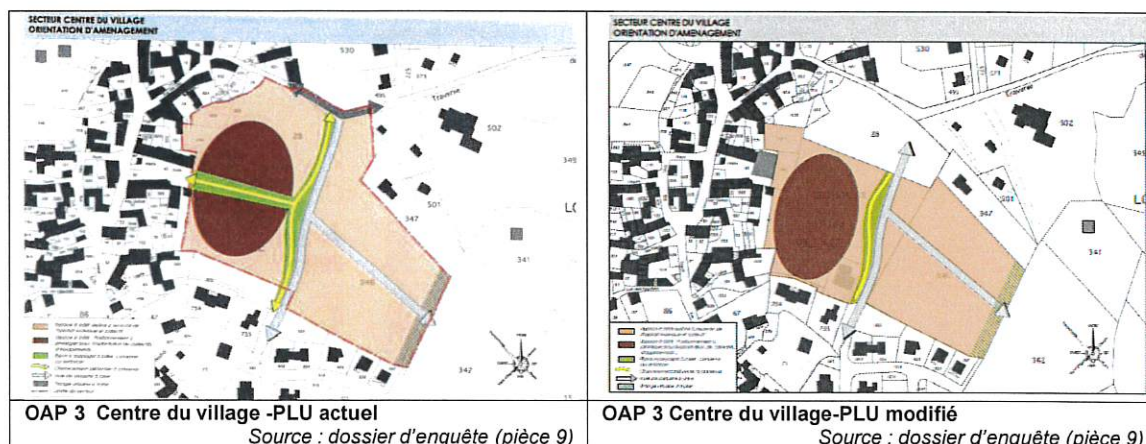
2° modifications du PLU

Le dossier précise que, pour rendre le PLU compatible avec la déclaration de projet, il faut modifier : A/les OAP, B/le règlement graphique et écrit, C/ le tableau des superficies des zones. Les autres pièces restent inchangées.

a/ adaptation des OAP

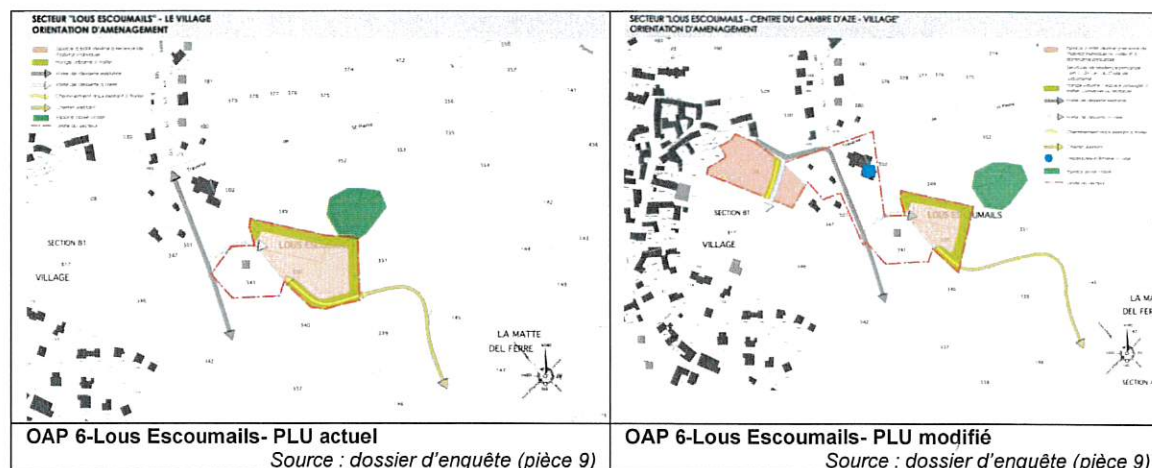
-modification de l'OAP 3-Secteur centre du village :

Plusieurs parcelles en frange nord de ce secteur sont retirées (B28, 826, 828), la zone réservée pour l'implantation d'équipements collectifs est réduite, le cheminement piétonnier paysagé à travers cette zone est supprimé. L'OAP passerait de 34 logements à 27 logements.



-modification de l'OAP 6 Lous Escoumails-Le village :

Cette OAP est complètement reconfigurée, et ses limites modifiées, en intégrant la parcelle B28 issue de l'OAP centre village, et le Centre du Cambre d'Aze (parcelle A502), où elle indique « infirmerie/dispensaire à créer », et en excluant 2 parcelles : 341 reclassée en UB, et 351 reclassée en A. L'OAP passerait de 1 ha à 1,88 ha et de 4 logements à 10 logements.



Commentaires du commissaire-enquêteur

L'évolution des OAP est très mal expliquée dans le dossier d'enquête (pièce 7 : OAP), car il n'y a pas de comparaison avec l'état actuel du PLU, c'est par contre bien présenté dans le rapport additif de présentation (pièce 1) et résumé dans le document établi pour la réunion d'examen conjoint des PPA le 9 février (pièce 9).

Ces modifications sont substantielles :

-OAP 3 Centre village :

Le PNR considère que la suppression du cheminement piéton est « *préjudiciable à la qualité du cadre de vie et à la fonctionnalité du village. ... Il constituait un lien essentiel pour relier le quartier au centre* ». Une alternative serait à étudier « *identifiant un nouveau tracé adapté aux contraintes actuelles* » et réintégrant « *des espaces paysagers... notamment sous forme de corridors verts (haies, alignement d'arbres, places plantées)* ».

Par ailleurs, en raison du changement d'implantation de l'école, il me paraît urgent de trouver une nouvelle vocation à cette partie sud de la zone 1AUc réservée pour équipements collectifs.

-OAP 6 Lous Escoumails-Village :

Cette OAP est très agrandie, en intégrant le futur lotissement sur la partie nord de la zone 1AUc, le Centre du Cambre d'Aze, et aussi, visible sur les plans, mais non expliqué, une partie de la zone UB. Elle exclut logiquement la zone humide (parcelle 351) reclassée en A. Elle porte un nouveau nom « Lous Escoumails- Centre du Cambre d'Aze-Village ».

Le terme « infirmerie/dispensaire à créer » me paraît ambitieux et inexact dans l'état actuel du projet, car tout le dossier et les interlocuteurs rencontrés ont toujours évoqué durant cette enquête un simple « local de soins ». L'avis de l'ARS serait utile.

b/ modification du règlement graphique et écrit

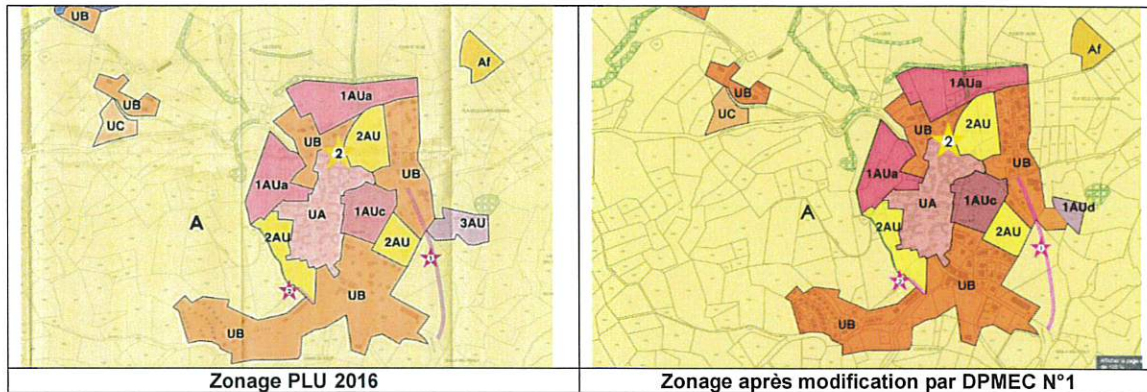
Sur les plans du PLU :

1° zone 1AUd à la place d'une partie de la 3AU : partie sud de la parcelle 349, et toute la parcelle 350.

2° remise en A de la parcelle 351 à enjeux naturalistes très forts et zone humide.

3° remise en UB de la parcelle 341 déjà construite.

Dans le texte du règlement des zones 1AU, des modifications sont faites pour ajouter la nouvelle zone 1AUd différente des autres (sans opération d'aménagement d'ensemble ni logements sociaux, et avec 25 % d'espaces verts), et introduire en 1AUc que les constructions nouvelles doivent être majoritairement affectées à la résidence principale. La zone 3AU et son règlement sont supprimés.



Commentaires du commissaire-enquêteur

-ZONE 3AU

Elle a été prévue au PLU de 2016, bien qu'ayant reçu des avis défavorables en tant qu'excroissance incongrue du village, sans justification fonctionnelle et avec impact paysager fort. Elle devait être urbanisée dans une 3e phase, quand les zones 1AU, puis 2AU, seraient complètement construites. Le projet prévoit de la rendre constructible immédiatement. Est-ce possible réglementairement ?

En raison de l'opportunité urgente de maintenir au village le logement principal d'un médecin, il s'agit de modifier le PLU en reclassant une partie en zone 1AUd immédiatement urbanisable, soit 0,4ha (parcelle 350 en entier, et une partie de la parcelle 349).

Compte-tenu de la présence sur la commune d'autres zones ouvertes à l'urbanisation et non encore construites à 80 %, ce projet est incompatible avec la Charte du PNR (► *annexe n°13*) et le DOO du SCOT, et a fait l'objet d'avis défavorables de la majorité des PPA. Il faudrait attendre que la zone 1AUa ouest à Laes Comes soit bâtie, puis la zone 1AUc du village, pour que cette zone puisse être ouverte réglementairement.

Une dérogation exceptionnelle à la règle des 80% fixée par la Charte du PNR, et reprise dans le DOO du SCOT me paraît difficile à justifier pour le projet d'une construction individuelle privée, et par rapport aux autres communes du PNR et du SCOT qui respectent cette charte.

Une solution alternative est-elle envisageable ? cela ne semble pas avoir été vraiment étudié. On ne sait pas les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet a été retenu, si ce n'est la crainte de voir le médecin construire sa résidence dans une autre commune.

Au terme de cette enquête, les solutions alternatives me paraissent être les suivantes :

-soit que le médecin s'implante dans une zone déjà urbanisable en 1AU (6,1 ha), mais cela ne semble pas possible dans ces lotissements communaux, où la commission municipale d'attribution des lots décide en fonction de certains critères (notamment au moins 20 % de logements sociaux)

-soit que le médecin s'implante dans une « dent creuse » : il y aurait actuellement 30 dents creuses mobilisables, dont 11 au centre du village, mais de taille et de localisations apparemment non adaptées au projet du médecin.

-soit, j'ai eu l'idée que pourrait être créée une zone spécifique « santé » et donc dérogatoire aux prescriptions concernant les lotissements, classée par exemple en 1AUs, comprenant les 2 parcelles voisines du Centre du Cambre d'Aze (349 pour partie et 350), qui seraient réservées à l'implantation de logements ou d'activités de personnels médicaux. Cette solution me paraît a priori la meilleure, mais il faudrait en vérifier la viabilité juridique. J'ai vu que le PLUi Pyrénées-Cerdagne comporte une zone UBs réservé aux structures médico-sociales, et logements nécessaires.

La DDTM, lors de la réunion des PPA, et lors de ses contacts avec le maire, et avec nous, semble prête à rechercher des solutions pour rendre certains des projets municipaux acceptables, notamment l'installation pérenne du médecin SAMU, qui semble une opportunité urgente.

Je m'étonne par ailleurs que la servitude de résidence principale ne soit pas prévue en 1AUd, y rendant plus pérennes les installations notamment médicales. Cela devrait être rectifié, et ne changerait pas le projet du médecin.

ZONE 1AUc

Cette zone urbanisable depuis 2016 n'est pas du tout construite ni aménagée actuellement, mais en cours d'acquisition par l'EPFO, et l'APS d'un projet de lotissement communal d'environ 7 lots est en cours d'étude.

Si l'on considère que la zone 1AUa Las Comes à l'ouest du village, qui vient de faire l'objet d'un permis d'aménager pour 29 lots, est urbanisée à 100%, ce qui est contestable, car aucune construction ni réseau n'est commencé, ce projet 1AUc serait compatible avec Charte du PNR et DOO du SCOT. C'est l'interprétation défendue par le maire avec l'appui de plusieurs jurisprudences dans son Mémoire en réponse (voir chapitre 5).

Le règlement de la zone 1AUc indiquerait après modification du PLU que les constructions nouvelles doivent être « majoritairement » affectées à la résidence principale au moins 8 mois/an. Le dossier d'enquête donne pourtant partout le chiffre de 80%. Je note donc là une incohérence, et même une illégalité par rapport au Code de l'Urbanisme qui prévoit 100%.

Le plan des servitudes devrait aussi être modifié, pour y reporter la servitude de résidence principale en 1AUc.

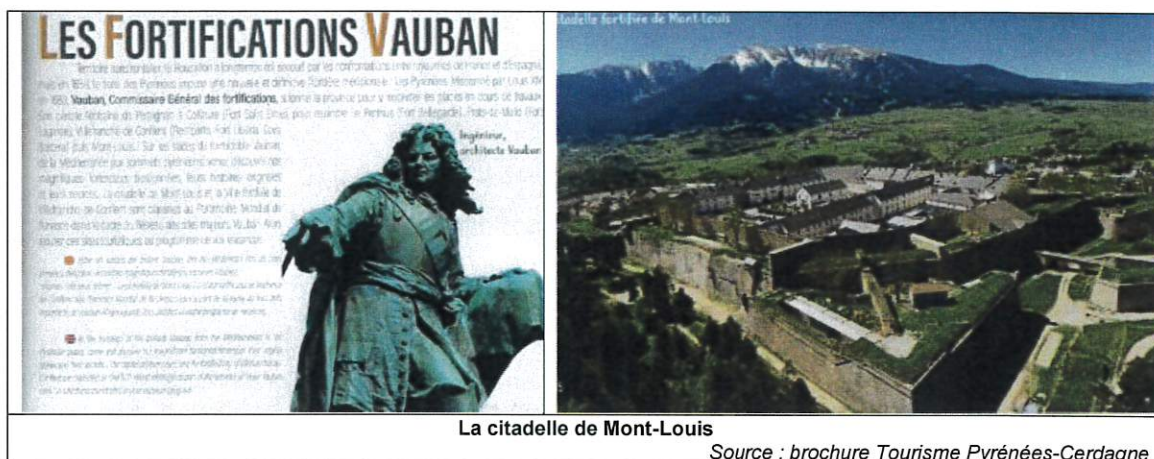
POUR LES 2 DPMEC, deux aspects me paraissent insuffisamment étudiés :

-le plan des réseaux : une mise à jour paraît nécessaire, celui du PLU de 2016 ne correspondant pas, selon un intervenant à l'enquête publique, à la réalité existante. Ainsi qu'une justification précise des capacités d'accueil des nouvelles populations prévues dans les 2 DPMEC, et des extensions de réseaux nécessaires, souci formulé par divers intervenants publics et privés au cours de cette enquête.

-le règlement écrit et graphique : le PDA est en cours de validation pour la préservation des paysages des 6 communes autour des monuments historiques, notamment de la citadelle Vauban, patrimoine mondial UNESCO. Il est actuellement en attente de la délibération des 6 maires concernés, puis sera soumis à Enquête publique.

La commune de Saint-Pierre dels Forcats est entièrement en covisibilité avec ce monument, et donc dans la zone de protection, avec avis conforme de l'ABF sur toutes les autorisations de travaux. Elle a délibéré favorablement sur ce projet le 4 mars 2026 : cf texte et périmètre (► annexe n°12).

NB. La zone 1AUa au nord du village « Foun d'Albe », non concernée par ces 2 DPMEC, mais qui a fait l'objet de nombreuses interventions critiques des PPA (notamment PNR, dès 2009, et pour le PLU 2016, mais aussi DDTM, etc) et du public soulignant sa situation trop visible, devrait à mon avis être supprimée



c/ modification du tableau des superficies des zones

Seules les zones AU, U et A ont une superficie modifiée par cette DPMEC N°1, ce qui peut être résumé dans ce tableau simplifié :

TABLEAU D'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU (en ha)			
	PLU avant modification	PLU après modification	Projet DPMEC 1
AU (village)	14,2 dont 1,0 pour 3 AU	13,6	3AU supprimée + 0,4 en 1AUd - 0,3 mis en A - 0,3 mis en UB
U	19,7 dont 15,5 en UB	20,1 dont 15,9 en UB	+ 0,3 ou 0,4
A	407,8	408,2	+ 0,3

Commentaires du commissaire-enquêteur

Les superficies sont présentées dans le rapport additif de présentation (pièce 1) avec une erreur d'addition, déjà présente dans le PLU de 2016, concernant le total de la zone agricole A, qui s'élève à 402 ha et non 407,8 ha, erreur initiale due, m'a-t-on expliqué à l'obligation d'arriver au final à un total de 1282 ha pour le territoire communal, chiffre fixé par l'Etat (INSEE, à base de données Cadastre et IGN).

L'emprise exacte des zones paraît mal définie, une erreur apparaît au niveau de la parcelle UB qui, suivant les documents, fait 0,3 ou 0,4 ha... Des incohérences sur moyen et long termes ont été relevées par la DDTM.

Je constate que de très petites surfaces sont concernées par cette DPMEC N°1 et que zones urbaines et agricoles augmentent, et que les zones AU diminuent.

Mais le dossier d'enquête N°1 ne prend pas en compte les modifications de la DPMEC 2 et vice-versa. Or, si les 2 DPMEC sont approuvées, le PLU devra comporter davantage de modifications, graphiques et réglementaires, mais également dans le rapport de présentation, et le tableau des surfaces.

Le cumul des 2 DPMEC diminuerait globalement l'ensemble des zones AU mais en donnerait une extension de plus d'1,1 ha des zones 1AU immédiatement ouvertes à l'urbanisation, qui passeraient de 6,1 ha au PLU 2016, à 7,2 ha, soit, à 20 logements/ha, environ 140 logements, et donc de quoi loger l'équivalent de toute la population de ce petit village de 279 habitants ! Ces zones paraissent très nettement surdimensionnées pour le court terme. La commune n'a vu sa population augmenter que de 19 habitants entre 2013 et 2026.

Le surdimensionnement des zones urbanisables est un phénomène ancien sur cette commune : en 1985, le POS comptait 28ha de zones urbaines, et plus de 40ha à urbaniser, surfaces passées au PLU de 2016 à 39ha et 20,7ha, et, avec ces 2 DPMEC, à 39,2ha et 20,1 ha. Il faut noter que ce PLU de 2016 a eu beaucoup de mal à être approuvé par le contrôle de légalité, déjà pour incompatibilité avec la Charte du PNR, nous a expliqué la DDTM.

Premières conclusions du commissaire-enquêteur

-sur l'intérêt général du projet : l'intention de maintenir la résidence principale du médecin habitant au village me paraît d'intérêt général, parce que c'est un correspondant du SAMU pouvant intervenir en urgence à tout moment.

-sur la mise en compatibilité du PLU : le projet de rendre urbanisable cette zone prévue pour le long terme ne me paraît pas acceptable, en raison de son incompatibilité avec la Charte du PNR et le DOO du SCOT, confirmée par les avis défavorables émis par plusieurs PPA, notamment une délibération du PNR (► *annexe n°13*).

5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

A partir de l'analyse de chacune des observations écrites ou orales du public, des avis des PPA, mais aussi de nos rencontres avec le maire et de ses réponses, de nos visites de terrain, et également de nos entretiens complémentaires avec plusieurs organismes, nous avons examiné, M. GABORY et moi, les questions que posent ces DPMEC N°1 et N°2, et les questions spécifiques à chacun des projets.

J'en ai fait part à la mairie, dans mon Procès-Verbal de synthèse que je lui ai transmis par mail le 19 mars 2026, de même que mon collègue. Une réponse écrite m'a été envoyée par mail le 1^{er} avril 2026, et nous avons eu une réunion à ce sujet le 8 avril avec le maire.

En tant que commissaire-enquêteur, non juriste, voici mes commentaires de bon sens sur les thèmes objets de cet échange, avec seulement des extraits, les réponses très détaillées de la commune, figurant intégralement dans le document de 18 pages annexé au rapport (► annexe n°11).

5.1 Questions communes aux 2 DPMEC mises à l'enquête

Nous pensons que les 2 DPMEC sont à examiner ensemble :

-en raison de leurs points communs :

- projets d'intérêt général
- simultanés
- pour ouverture à l'urbanisation
- zones petites : 0,6ha pour projet N°1, 0,4 ha pour projet N°2
- zones prévues à long terme dans un PLU ancien (2016)
- opportunités locales urgentes

- 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 seulement quand la précédente est construite à 80%, ce qui n'est pas le cas.

-en raison des observations du public assez souvent communes aux 2 enquêtes

NB. 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 aux 2 enquêtes sont regroupées par thèmes principaux :

-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 ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

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 de 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 de 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 [...]

*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 urgents pour avoir justifié le lancement de ces 2 DPMEC et pourquoi ? l'un est-il plus urgent que l'autre ?

MEMOIRE EN REPONSE

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 1) et l'autre sous maîtrise d'ouvrage privée de propriétaires du village (DPMEC 2).

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 projets sont-ils simplement des intentions, ou de réels projets ayant fait l'objet d'études, contacts, ou engagements écrits préalables ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

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 [...]

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

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

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 [...].

Commentaires du commissaire-enquêteur sur la procédure

Les explications sur les 10 ans passés depuis le PLU de 2016 paraissent convaincantes.

La mise en compatibilité avec les documents supérieurs me semble relever de textes officiels :

-Charte du Parc de 2014 (pp. 91-92) : « les signataires s'engagent à [...] mettre au besoin leur PLU en compatibilité avec la charte du parc dans un délai de 3 ans »

-Pour un SCOT, il n'y aurait en effet pas de délai fixé, si ce n'est pour le SCOT lui-même (22 février 2027) par rapport à la Loi Climat et Résilience de 2021, modifiée en 2022.

La différence entre conformité et compatibilité me semble liée à une interprétation juridique des textes réglementaires. Pour ma part, n'entrant pas dans ce débat d'experts, je préfère suivre la position et les avis des concepteurs de cette règle des 80%, notamment le PNR, où elle s'applique à 66 communes et qui, fait rare, a délibéré défavorablement le 17 février 2026 sur les 2 DPMEC (► *annexe n°13*). La CC par rapport à son SCOT, la DDTM, ont également exprimé des avis défavorables au cours de la réunion du 9 février.

Les objectifs d'avenir du village sont sans doute complémentaires, mais difficiles à saisir dans ces 2 dossiers qui ne tiennent absolument pas compte l'un de l'autre !

Aucune preuve tangible n'est avancée pour l'installation du médecin, pour lequel, à ma connaissance, il n'y a qu'un accord verbal entre le médecin et la propriétaire de la parcelle. Au cours de la visite du Centre du Cambre d'Aze, seul le projet de local de soin a été présenté, et aucune infirmerie ancienne n'a été vue ou même évoquée.

Aucune liste écrite ou chiffrée n'est donnée pour confirmer le nombre réel de demande de nouveaux logements.

-constructibilité

-pourquoi ouvrir 2 nouvelles zones à l'urbanisation, alors qu'une zone de 2 ha (lotissement 29 lots), vient d'être autorisée, mais 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 ?

MEMOIRE EN REPONSE

Voir la réponse précédente. S'agissant des zones 1AU, il convient d'apporter les précisions suivantes :

- La zone 1AUa (à l'Ouest) est celle où va être réalité le premier lotissement communal ;*
- La zone 1AUc (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 1AUa (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 vellétés 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 ?

MEMOIRE EN REPONSE

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 le demande la DDTM ?

MEMOIRE EN REPONSE

Mêmes raisons que précédemment : à part la moitié de la zone 1Auc 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 1AUa (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 ?

MEMOIRE EN REPONSE

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 ?

MEMOIRE EN REPONSE

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 2) 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 ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

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 1AU, que pour le bâtiment « Centre du Cambre d'Aze », que pour l'unité foncière à l'Est intégrée à la zone 1AU, 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.151-20 du code de l'urbanisme [...].

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 [...]

Commentaires du commissaire-enquêteur sur la constructibilité

Le mémoire en réponse ne répond pas vraiment sur le cumul des zones ouvertes à l'urbanisation, d'autant plus que ce dossier DPMEC 1 ignore le projet 1AUb (0,7ha) de lotissement DPMEC 2. Il insiste sur la nécessité légale qui imposerait de rendre urbanisables toutes les zones déjà desservies par les réseaux, ce qui me paraît étonnant... Voir le texte complet du mémoire en réponse (► annexe n°11)

Je constate que le maître d'ouvrage envisage que la constructibilité de la zone 1AUa au nord en grande co-visibilité avec la citadelle de Mont-Louis, devra être revue totalement en fonction des protections paysagères, lors de l'élaboration du futur PLUi.

-réseaux

-quelle justification d'une ressource en eau suffisante, ainsi que d'assainissement, pour les besoins de ces nouvelles opérations en eau potable et couverture incendie, et la STEP est-elle conforme, demandent la DDTM et le Conseil départemental ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

[...] 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 [...].

-quels sont les engagements fermes des concessionnaires pour desservir ces nouveaux logements, demande un intervenant dans l'enquête ?

MEMOIRE EN REPONSE

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.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réseaux

Les réponses du maître d'ouvrage sont surtout d'ordre juridique, et apportent peu d'éléments nouveaux, notamment factuels et chiffrés.

-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 ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

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), [...]. Cet arrêté complète l'arrêté de classement au titre des monuments historiques en date du 28 juillet 1922 [...].

[...] 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 L.612-1 qui prévoient que : « Pour assurer la protection du bien, une zone, dite " zone tampon ", incluant son environnement immédiat, les perspectives visuelles importantes [...]... 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 [...], »

La commune de Saint-Pierre-dels-Forcats fait en totalité partie de la zone tampon prévue par ces dispositions et la zone 1AUa (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 [...].

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

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

Voir la réponse précédente et le Code du patrimoine ; les 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 » [...]*

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 [...]. 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 Mont-Louis dans le cadre de la protection de ses abords.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les paysages

Le maître d'ouvrage présente un intéressant historique de l'évolution administrative de la protection de la citadelle de Mont-Louis, et détaille la réglementation qui s'applique. Voir le texte entier du mémoire en réponse (► *annexe n°11*)

-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 ?

MEMOIRE EN REPONSE

Il s'agit d'une dénaturation du dossier de la DP MEC1 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 ces références en pages 9 à 83 de la pièce « Evaluation environnementale »).

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

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

Commentaires du commissaire-enquêteur sur la biodiversité

Le CRBe précise bien dans sa méthodologie (p.28 de l'Evaluation environnementale) que l'expertise de terrain faite le 7 juillet 2023 et le 22 juillet 2025 s'est limitée à la botanique, les habitats naturels, l'entomofaune et l'herpétofaune. La présence d'autres espèces (mammifères, avifaune, chauves-souris) a été estimée à base de bibliographie et de bases de données. Cette étude incomplète de la biodiversité est une des motivations de l'avis défavorable du PNR

Nous n'avons trouvé aucun résumé technique dans le dossier d'enquête

-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 ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

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 contredit 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 [...]. 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 [...]

Ici la règle de 80% doit être appliquée en prenant en considération la réalisation des objectifs du D.O.O., [...] 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^{ème} 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 1AU 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 [...]

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 [...] du logement permanent [...] une offre de logements abordables [...] offre résidentielle suffisante, diversifiée et abordable pour répondre aux besoins de tous les ménages résidant ou souhaitant résider sur le territoire. » (DOO, page 88)

[...] DP MEC qui, ici, compense l'absence de toute production de logements pour les résidents permanents par les autres communes du plateau. Il n'est pas nécessaire de chercher des données chiffrées pour justifier du choix fait par la commune de prioriser la production de logements [...]

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 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 défailtantes à satisfaire ce besoin, de sorte que les deux projets de DP MEC ne sont pas incompatibles avec le SCOT.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur la spécificité de la commune

Le maître d'ouvrage développe dans son mémoire en réponse des arguments détaillés fondés sur la jurisprudence (voir le texte entier *en ► annexe n°11*) pour démontrer que les 2 DPMEC ne sont pas incompatibles avec la Charte du PNR et le DOO du SCOT, ne prélèvent pas de nouvelles terres agricoles, et sont exemplaires sur ce plateau cerdan en créant des lotissements communaux pour des résidences principales.

5.2. Questions spécifiques sur la DPMEC N°1 :

Cette DPMEC est très hétérogène car je constate que, à la différence de la DPMEC N°2, elle est constituée de 4 petits projets, d'intérêt général inégal, inclus dans une vaste « zone d'étude » de tout l'Est du village dont le Centre du Cambre d'Aze est l'élément moteur :

-1^{er} projet : ouverture à l'urbanisation en zone 1AUd d'une partie de la zone 3AU :

Même questions qu'au paragraphe ci-dessus commun aux 2 DPMEC, mais avec des différences : l'ouverture à l'urbanisation est de faible étendue (2 parcelles A349 et A350 ; et une mini-surface : 0,4ha, contre 0,7ha pour le lotissement en DPMEC N°2), et pour moitié destinée au logement d'un médecin.

Questions :

- quelle garantie de venue et pérennité du logement principal d'un médecin et de son intervention sur la commune, pour que cela ne reste pas « une utopie », comme l'a souligné un visiteur lors de l'enquête publique ? un Certificat d'urbanisme a-t-il été demandé par le médecin ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

Si la commune prend la peine de porter ce projet, c'est bien qu'il y a une volonté réelle du médecin de s'établir à l'année et de manière durable sur le territoire. [...]. Aucun certificat d'urbanisme n'a à être demandé : ce n'est pas une obligation légale. Un certificat d'urbanisme ne donne pas l'autorisation de réaliser un projet, [...]

- quelle garantie de création simultanée d'un local médical municipal au Centre du Cambre d'Aze ? l'ARS a-t-elle été contactée à ce sujet ?

MEMOIRE EN REPONSE

Le « local médical » existe déjà au sein du « centre du Cambre d'Aze » puisqu'il y a toujours l'ancienne « infirmerie » du centre de colonies de vacances qui occupait ce bâtiment autrefois, qui est aujourd'hui fermée au public mais qui reste en très bon état.

L'ARS n'a pas à être consultée lorsqu'il s'agit d'un local mis à disposition de médecins qui ont déjà leur cabinet par ailleurs mais qui leur permet de consulter au gré des besoins et, surtout, des urgences, en préservant l'intimité des patients.

-est-il possible d'envisager un règlement de PLU limitant cette zone à des activités et logements sanitaires et médicaux, répondant ainsi à un « besoin de service public » souligné dans le rapport ? un exemple existe-t-il effectivement à Osseja ?

MEMOIRE EN REPONSE

Cette remarque est hors sujet et ne correspond pas au projet de la commune

-est-il envisageable d'instituer une servitude de résidence principale aussi dans cette zone ?

MEMOIRE EN REPONSE

La servitude est prévue sur les secteurs où seront réalisées des lotissements communaux ; elle n'a pas lieu d'être sur les secteurs du village réservés à l'initiative privée pour des ressortissants de la commune qui sont déjà propriétaires depuis plusieurs générations

-comment intégrer paysagèrement cette excroissance en non-continuité avec le village, demande le PNR ?

MEMOIRE EN REPONSE

La continuité est effective puisque les deux parcelles dont il s'agit sont contiguës à des parcelles déjà bâties (centre du Cambre d'Aze et parcelle OA 341).

-le règlement de cette zone pourrait-il inclure la réalisation d'un traitement paysager de qualité, participant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration, comme le demande le Département ?

MEMOIRE EN REPONSE

Le règlement du PLU prévoit déjà le traitement paysager (articles 1AU1 et 1AU13) et celui des eaux pluviales (article 1AU4). L'infiltration se réalisera naturellement puisque, hormis l'assiette de la future maison, la parcelle sera végétalisée.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur le 1^{er} projet

Déposer une demande de certificat d'urbanisme me paraît une démarche normale pour un particulier qui veut construire. Mais je pense effectivement que le médecin a la volonté de s'installer là.

Aucune infirmerie ancienne n'a été vue ou même évoquée au cours de la visite du Centre municipal du Cambre d'Aze.

L'éventuelle création d'une zone réservée aux activités et logements des personnels de santé est qualifiée de « hors sujet » par le maître d'ouvrage, mais serait à étudier, le projet de zone 1AUd étant trompeur, puisqu'il ne s'agit pas d'un lotissement, contrairement aux autres projets en DPMEC 1 et 2.

2^e projet : instauration d'une servitude de résidence principale dans la zone 1AUc « centre-village »

Cette zone 1AUc est déjà ouverte à l'urbanisation pour un lotissement communal, mais non construite ; elle comporte notamment 2 grandes parcelles : la B 817, qui était réservée pour un RPI qui finalement se fera à La Cabanasse ; et la B28, qui sera urbanisée prochainement, mais avec une modification du règlement, pour la réserver à des résidences principales. Cette servitude a paru importante à tous les intervenants, PPA et public.

Questions :

-pourquoi cette servitude est-elle limitée à 50 % des logements dans la zone 1AUb de la DPMEC 2 et « majoritairement » ici, alors que le dossier parle de 80 %, et que le code de l'urbanisme (art L151-14-1) stipule que « le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidence principale » ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

Comme cela est souligné, l'article L.151-14-1 du code prévoit que « le règlement peut délimiter des secteurs (...) » ; il s'agit donc d'une faculté et non d'une obligation [...]

La commune a fait le choix de limiter la servitude de résidence principale afin d'imposer une contrainte mesurée aux utilisateurs du sol, [...]. Ce sont, au final, très peu de logements qui seront concernés, environ une vingtaine au total sur les deux secteurs.

-pourquoi cette servitude ne figure qu'au règlement et pas sur les documents graphiques, demande la DDTM ?

MEMOIRE EN REPONSE

Le règlement écrit s'impose aux utilisateurs du sol, au même titre que le règlement graphique. Le premier alinéa de l'article R151-11 du code de l'urbanisme prévoit que « les règles peuvent être écrites et graphiques ». En conséquence, l'obligation de conformité au règlement (écrit ou graphique) prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme s'imposera aux utilisateurs du sol.

- serait-il possible de rétablir une liaison piétonne, et des espaces paysagers (haies, arbres, places plantées) prévus dans l'OAP centre village, et supprimés dans cette DPMEC N°1, demande le PNR ?

MEMOIRE EN REPONSE

Le PNR aura certainement survolé le dossier puisque les prévisions de l'OAP « centre du village », pour ce qui concerne la zone 1AU, ont été intégrées, après réduction du périmètre de cette zone pour en exclure la partie « zone humide », à l'OAP du secteur « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze ». Il en résulte que la préconisation de réaliser « un cheminement doux à traiter » et une « frange urbaine à traiter » ne figurent plus dans l'OAP « centre du village » mais qu'elle existe toujours dans l'OAP « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze ». En d'autres termes, rien n'est retranché, la règle figure juste à un autre endroit.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur le projet n°2

L'article L151-14-1 n'est pas cité en entier. Il précise en effet que « toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidence principale ». Le projet de règlement (dans les 2 DPMEC) limitant cette servitude à 50% ou « majoritairement » est donc illégal. Cette servitude, dont le principe est très intéressant pour ce village, devrait figurer aussi sur les plans du PLU. La voie piétonne Est-Ouest menant du projet DPMEC N°2 au centre du village effectivement supprimée, devrait être rétablie, en plus de la voie Nord-sud maintenue.

3^e projet : reclassement en UB d'une parcelle bâtie A341

La parcelle A341 est déjà bâtie, et la commune profite de cette DPMEC pour la régulariser en étendant la zone UB contigüe. Le passage en UB ne la maison déjà construite n'a pas entraîné d'observations du public.

Questions :

Y a-t-il d'autres cas semblables sur la commune ? si oui, leur régularisation est-elle aussi envisagée et dans quel cadre ? - la régularisation n'est-elle pas une prime à l'infraction ?

MEMOIRE EN REPONSE (extraits)

[...] l'article R151-18 du code de l'urbanisme prévoit que « Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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. ». Il s'agit d'une régularisation qui porte sur la qualification de la zone au regard de ses conditions actuelles d'utilisation [...]

Cette régularisation ne permet pas de déduire que la maison située sur la parcelle OA 341 aurait été réalisée sans autorisation d'urbanisme, ce qui n'est d'ailleurs pas le cas [...].

Commentaires du commissaire-enquêteur sur le projet n°3

La maison existante a en effet vocation à être en zone urbaine UB, d'autant plus que le maître d'ouvrage précise qu'elle a sans doute fait l'objet d'une autorisation ancienne. Mais il n'y a pas urgence.

4^e projet : reclassement en zone agricole de la parcelle A351

L'évaluation environnementale a permis de constater que cette prairie permanente est une zone humide, à enjeux forts (présence d'espèces patrimoniales). La remise en zone agricole de la partie constructible de cette parcelle humide a reçu des observations positives du public, et des PPA, notamment la Chambre d'Agriculture, qui considère que cela équilibrera l'urbanisation ouverte sur les 2 parcelles voisines.

Questions :

-pourquoi une absence d'expertise de l'avifaune et des chiroptères, alors que ces prairies de fauche actuellement non bâties sont favorables à des espèces patrimoniales, demande le PNR ?

MEMOIRE EN REPONSE

La même réponse que précédemment sera faite : il est préconisé de se reporter à l'évaluation environnementale jointe au dossier, réalisée par le cabinet CRBE.

-une « zone tampon » sera-t-elle prévue et comment, entre les espaces agricoles et l'urbanisation, afin d'éviter les potentiels conflits d'usage, comme le demande la Chambre d'agriculture ?

MEMOIRE EN REPONSE

Cette demande est inappropriée et dépourvue de base légale : aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose de prévoir une « zone tampon » entre les espaces agricoles et l'urbanisation. Il est difficile d'imaginer des conflits d'usage dans un secteur où domine le pastoralisme.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur le 4^e projet

L'étude de la biodiversité est incomplète, comme indiqué dans mes commentaires sur les questions des 2 DPMEC (voir plus haut).

Le principe de « zone-tampon » concerne je pense le voisinage entre zone agricole et zone à urbaniser, où vont se faire des chantiers pouvant impacter les espaces naturels contigus. Le CRBe anticipe bien ce problème, puisqu'il propose dans l'Evaluation environnementale (pp.113 à 144) des mesures concrètes pour limiter les incidences lors des chantiers (périodes de travaux, balisages, protections, etc)

6. BILAN DE L'ENQUETE

Au terme de l'analyse du projet et du mémoire en réponse de la commune, développée dans ce rapport, je suis amenée à examiner globalement le bilan de ce projet et son intérêt général, ainsi que les modifications du PLU prévues pour le réaliser.

6.1. Bilan détaillé de cette enquête DPMEC N°1

Projet d'intérêt général	Modification du PLU prévue	Avantages vus par le commissaire-enquêteur	Inconvénients vus par le commissaire-enquêteur	Mes propositions issues de l'enquête
Installer un médecin	Zonage 1AUd pour médecin et parcelle voisine	<ul style="list-style-type: none"> -opportunité urgente liée à un médecin SAMU -permanences le soir pour les saisonniers - traitement rapide des urgences de la commune à toute heure par ce médecin MCS - unanimité favorable de la population et des PPA -desserte réseaux existante -intérêt général de santé 	<ul style="list-style-type: none"> -aucune garantie que le médecin intéressé s'installe - risque de non pérennité de son installation - covisibilité avec citadelle de Mont- Louis non prise en compte - pas de servitude de résidence principale -incompatibilité avec PNR et SCOT pour ouverture à l'urbanisation de cette nouvelle zone 	<ul style="list-style-type: none"> -zonage 1AUs réservée à activités ou logements de santé -prescriptions ABF à inscrire dans le règlement -servitude de résidence principale à 100% -mise en compatibilité du PLU avec documents supérieurs
Régulariser une construction existante	Reclassement en UB	<ul style="list-style-type: none"> -opportunité de suppression d'une incohérence du PLU 	pas urgent ni d'intérêt général	Réviser tout le PLU dans le cadre du PLUi
Développer les résidences principales en zone 1AUc	Création d'une servitude majoritaire en 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - installation d'une population permanente -principe exemplaire rare dans les hauts plateaux 	<ul style="list-style-type: none"> - pas urgent car autre lotissement en cours pour 29 logements -pour seulement une partie des constructions -donc non conforme au code de l'urbanisme 	-élargir à 100% des nouvelles constructions en 1AUc
Protéger une zone humide	Reclassement en A agricole	<ul style="list-style-type: none"> - unanimité favorable du public et des PPA -intérêt général de préservation de biodiversité 	- pas d'urgence	-respect lors des chantiers voisins : voir conseils dans Evaluation environnementale

6.2. Conclusion du bilan

-1-Le PLU objet de cette enquête est très ancien, et n'a jamais été modifié, ni mis en compatibilité avec les documents supérieurs : charte PNR, SCOT, et nouvelles lois d'urbanisme. Il en résulte des problèmes juridiques d'incompatibilité et de très vastes zones urbanisables dès maintenant et à terme.

2-la DPMEC N°1 comporte plusieurs projets, d'intérêt général inégal, elle est très hétéroclite, liée à des opportunités locales urgentes qui poussent la commune à modifier le calendrier d'ouverture successive des zones AU. Elle repose plus sur des intentions, que sur des projets concrets. Seul le projet de fixer durablement dans la commune ce médecin correspondant du SAMU me paraît urgent et d'intérêt général. C'est du reste l'objet exact de cette enquête publique figurant en tête de la décision du tribunal administratif.

3-La DPMEC N°1 a reçu un avis favorable de la majorité des intervenants à l'enquête publique, sur les principes et objectifs, mais à nuancer suivant chacun des 4 mini-projets :

- l'ouverture à l'urbanisation serait de faible étendue (2 parcelles et 0, 4ha) et pour moitié destinée à un médecin correspondant du SAMU
- la servitude de résidence principale dans le lotissement futur 1AUc serait utile
- la remise en zone agricole d'une parcelle humide équilibrerait l'urbanisation ouverte sur les 2 parcelles voisines
- le passage en zone urbaine de la maison déjà construite n'a pas entraîné d'observations

4- La DPMEC N°1, comme la N°2, a reçu des avis défavorables quasi unanimes de la part des PPA pour ces ouvertures nouvelles à l'urbanisation, alors qu'un lotissement de 29 lots vient d'être autorisé et les travaux non commencés, empêchant de considérer que 80% des zones 1AU sont bâties, critère préalable à l'ouverture d'une nouvelle zone défini par la Charte du PNR et le DOO du SCOT, et appliqué dans les 66 communes membres du Parc.

Conclusions du bilan, sachant que les 2 volets d'une enquête unique ont chacun une logique propre, et font l'objet de conclusions motivées séparées :

- **l'intérêt général de la DPMEC N°1 me paraît justifié** pour l'installation d'un médecin résident, parce qu'il est correspondant du SAMU. Quant aux 3 projets collatéraux, ils me semblent présenter un intérêt d'opportunité lié à la procédure en cours, mais aucune urgence.
- **la mise ne compatibilité du PLU ne me paraît pas possible** en raison de l'incompatibilité avec la Charte du PNR et le DOO du SCOT (ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone si la précédente est réalisée à 80%), sauf dérogation exceptionnelle pour une zone 1AUs réservée aux activités et logements de personnels de santé, et en raison aussi de l'illégalité du règlement de la servitude de résidence principale instituée dans le futur lotissement 1AUc.

Commune de Saint-Pierre dels Forcats

(Pyrénées-Orientales)

Enquête publique unique

du 12 février au 13 mars 2026

**pour la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU
(ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU)**

II. CONCLUSIONS MOTIVEES **DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**



Terrain à urbaniser 3AU derrière la limite arborée du Centre du Cambre d'Aze

(Photo G. Niqueux 18 février 2026)

PREAMBULE SUR L'ENQUETE UNIQUE DPMEC N°1

Le contexte de cette enquête est le suivant :

- **La commune souhaite modifier son PLU, en ouvrant à l'urbanisation** en 1AUd une partie (0, 4 ha) d'une zone urbanisable bloquée pour le long terme (3AU), en extrémité Est du village, afin de saisir l'opportunité d'installer un médecin. Elle souhaite en profiter pour régulariser en la rattachant à la zone urbaine voisine une parcelle déjà construite, rendre à la zone agricole une autre parcelle en raison de son intérêt naturel (zone humide), et modifier le règlement d'une zone voisine réservée pour un lotissement afin d'y introduire une servitude de résidences principales. Soit au total 4 projets plus ou moins importants.
- **Ces 4 projets ne sont pas réalisables dans le cadre du PLU en vigueur depuis 2016**, et sont donc soumis à une procédure spécifique : la DPMEC (déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU).

L'enquête s'est déroulée de la façon suivante :

- **Cette enquête a eu un caractère particulier**, car une enquête similaire concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone bloquée à moyen terme (2 AU) à l'Ouest du village a eu lieu en même temps, et a permis aux 2 commissaires-enquêteurs de grouper déplacements, permanences et rendez-vous, tout en gardant chacun leur autonomie, notamment pour le rapport d'enquête.
- **Les arrêtés municipaux prescrivant les 2 enquêtes publiques uniques (intérêt général et mise en compatibilité du PLU)** ont été pris le 4 février 2026, après concertation préalable en septembre 2025, et décisions du 5 janvier 2026 du Tribunal Administratif de Montpellier me désignant comme commissaire-enquêteur titulaire pour la DPMEC N°1, et M. GABORY comme suppléant, et vice-versa pour la DPMEC N°2.
- **Les 2 enquêtes publiques se sont déroulées du jeudi 12 février 2026 au vendredi 13 mars 2026** soit durant 30 jours consécutifs.
- **La publicité a été réalisée**, notamment par affichage en mairie, sur les lieux des projets, et dans la presse, ainsi qu'en page d'accueil du site internet de la mairie
- **Les dossiers étaient assez clairs et complets**, le public pouvait y accéder et s'exprimer librement dans les registres, par courriers envoyés en mairie, par mails sur le site de la mairie, ou en rencontrant l'un des 2 commissaires-enquêteurs lors de 2 permanences.
- **Le public s'est peu déplacé pour la DPMEC N°1** (davantage pour la DPMEC N°2) : 2 personnes sont venues aux permanences, et 4 observations recueillies dans le registre.
- **Des entretiens** au cours desquels nous avons pu rencontrer à notre initiative divers interlocuteurs d'organismes et services concernés ont complété notre information.
- **Des circonstances exceptionnelles** ont cependant perturbé nos enquêtes (tempêtes hivernales, santé des responsables communaux, élections municipales, etc.)

1-CONCLUSIONS DE L'ENQUETE SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

1.1.MOTIVATIONS

J'ai pu faire au cours de cette enquête les observations suivantes sur l'intérêt général de la DPMEC N°1, qui sont développées en détail dans mon rapport, en distinguant chacun des 4 projets :

1° ouverture à l'urbanisation pour installer un médecin

- **C'est le projet qui a motivé l'enquête publique**, et qui figure en tête de la décision du Tribunal administratif me désignant pour cette mission.
- **Le médecin concerné semble attaché à ce village**, où il habite depuis 6 ans, et à ce terrain en 3AU, même s'il n'y a aucun document écrit. Il a passé un accord verbal avec propriétaires et mairie il y a 4 ans, et attend donc avec patience pour y bâtir sa résidence principale.
- **C'est un médecin correspondant du SAMU** qui peut intervenir à tout moment pour les urgences où chaque minute compte, même si le reste du temps il travaille à la Maison de Santé Pluridisciplinaire des Angles.
- **L'installation d'un local de soin** dans le Centre du Cambre d'Aze, bâtiment communal voisin du terrain, est un engagement de la mairie dans le dossier d'enquête, qui permettrait des soins d'urgence et des permanences pour les travailleurs saisonniers y logeant.
- **Le public comme les PPA a été unanimement favorable** à cette installation pérenne de la résidence du médecin, et à l'aménagement de ce local de soins.
- **L'urgence de cette installation n'est pas vraiment démontrée**, si ce n'est comme souligné par la mairie, que ce médecin attendant depuis fort longtemps, risque de choisir finalement un autre village, et que c'est une opportunité à saisir pour une commune ne disposant d'aucun service de santé.
- **Conclusion : l'installation pérenne d'un médecin du SAMU me paraît d'intérêt général, accompagné de l'aménagement d'un local de soins.**

2° remise en zone urbaine d'une maison déjà bâtie

- **Ce projet est logique**, cette maison étant depuis très longtemps bâtie là et habitée
- **Le public comme les PPA n'a fait aucune observation** à ce sujet.
- **Le maître d'ouvrage** dans son mémoire en réponse considère que c'est une régularisation nécessaire imposée par le Code de l'urbanisme.
- **L'urgence de ce projet n'est pas démontrée**, c'est juste une occasion liée à la procédure en cours.
- **Conclusion : il ne relève pas d'un intérêt général.**

3° remise en zone agricole d'une parcelle humide

- **La richesse écologique de ce terrain à caractère humide** a été démontrée dans l'Evaluation environnementale de cette DPMEC.
- **La préservation de cette zone est d'autant plus importante**, que des parcelles voisines, où il est prévu de l'urbanisation, présentent aussi un grand intérêt écologique, qui est menacé, même si les conseils développés dans l'Evaluation environnementale sont suivis pour les chantiers.
- **Le public comme les PPA s'est montré unanimement favorable** à ce projet.
- **L'urgence de ce projet n'est pas démontrée**, c'est juste une occasion liée à la procédure en cours.
- **Conclusion : ce projet relève d'un intérêt général écologique.**

4° développement des résidences principales

- **Ce lotissement est en cours d'acquisition par l'EPFO**, avec lequel la commune a une convention, qui permettra d'offrir les terrains à des prix restreints, projet vertueux quasi unique dans les Pyrénées catalanes.
- **L'instauration d'une servitude de résidence principale** permettra d'installer une population pérenne, alors que la commune comporte actuellement près de 77% de résidences secondaires.
- **Le public comme les PPA ont été favorables** à cette mesure.
- **Conclusion : ce projet relève d'un intérêt général**

1.2. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

En conséquence de ces observations et conclusions, issues de l'analyse détaillée menée dans mon rapport, et considérant que chaque volet d'une enquête unique a sa logique propre, j'émet sur l'intérêt général global de la DPMEC N°1 du PLU de Saint-Pierre dels Forcats

UN AVIS FAVORABLE



Le 13 avril 2026
Germaine NIQUEUX
Commissaire-enquêteur

2-CONCLUSIONS DE L'ENQUETE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU

2.1 -MOTIVATIONS

J'ai pu faire au cours de cette enquête les observations suivantes sur l'intérêt général de la DPMEC N°1, qui sont développées en détail dans mon rapport, en distinguant chacun des 4 projets :

1° ouverture à l'urbanisation pour installer un médecin

- **Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone est réglementé depuis 2014** par la Charte du PNR des Pyrénées-catalanes, et depuis 2020 par le DOO du SCOT de la communauté de communes des Pyrénées catalanes.
- **Cette réglementation indique que 80 %** d'une zone à urbaniser soit réalisée avant d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation.
- **Le PLU de 2016 de Saint-Pierre dels Forcats n'a jamais été modifié ou révisé** pour prendre en compte ces documents supérieurs.
- **Un lotissement de 29 logements sur des terrains urbanisables depuis 2016** vient d'être autorisé à Saint-Pierre dels Forcats, et les travaux devraient commencer en septembre.
- **L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est donc actuellement incompatible** avec la règle des 80%.
- **Les PPA ont émis des avis très réservés voire défavorables** (DDTM, PNR, CC) sur ce projet (ainsi que sur celui de la DPMEC N°2).
- **Le mémoire en réponse du maire souligne que compatibilité n'est pas conformité**, que la règle des 80% n'est pas prescriptive, que les projets des 2 DPMEC sont compatibles avec les objectifs de la Charte et du SCOT.
- **Une dérogation exceptionnelle ne me paraît pas justifiée**, par rapport aux 66 communes du PNR, dont 19 dans le SCOT, soumises aussi à cette règle des 80%.
- **Une solution juridique serait à rechercher**, par exemple par un zonage réservé à des activités ou logements de santé, avec toutefois une servitude de résidence principale à 100%.
- **Les évolutions administratives et juridiques prochaines** (loi de simplification du droit de l'urbanisme le 26 mai 2026, compétence de la CC pour l'élaboration du PLUi le 1^{er} juillet 2026) pourront contribuer à trouver des solutions pour ces projets.
- **Conclusion : la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de ce projet ne me paraît pas possible dans l'état actuel du dossier**, en me fondant sur la compétence et l'avis des organismes qui ont conçu et mettent en œuvre cette règle des 80%.

2° remise en zone urbaine UB d'une maison déjà bâtie

- **C'est une obligation de régulariser cette construction équipée des réseaux publics**, selon le Code de l'urbanisme, a précisé le maire dans son mémoire en réponse.
- **Conclusion : la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de ce projet paraît possible.**

3° remise en zone agricole A d'une parcelle humide

- **Conclusion : la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de ce projet me paraît possible.**

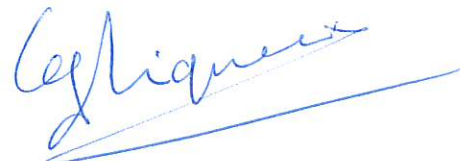
4° développement des résidences principales en 1AUc

- **Le règlement proposé prévoit majoritairement** des résidences principales dans ce futur lotissement communal, limitant ainsi la contrainte imposée aux utilisateurs du sol.
- **le code l'urbanisme précise que toutes les constructions nouvelles** seront à usage exclusif de résidence principale.
- **le taux de 100% des constructions devrait figurer au règlement** de ce lotissement 1AUc (mais également dans celui du projet DPMEC N°2, comme demandé par le commissaire-enquêteur dans ses conclusions)).
- **Conclusion : la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de ce projet ne me paraît pas possible dans l'état actuel du dossier.**

2.2- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

En conséquence de ces observations et conclusions issues de l'analyse détaillée menée dans mon rapport, et considérant que chaque volet d'une enquête unique a sa logique propre, j'émet sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre dels Forcats pour la réalisation de ce projet, dans l'état actuel du dossier, et de la réglementation,

UN AVIS DEFAVORABLE



Le 13 avril 2026
Germaine NIQUEUX
Commissaire-enquêteur

Commune de Saint-Pierre dels Forcats

(Pyrénées-Orientales)

Enquête publique unique

du 12 février au 13 mars 2026

pour la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU
(ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU)

III. ANNEXES



Le village et l'église Saint Pierre

Source : Facebook -Page de la commune-26 janvier 2026

Liste des sigles et abréviations

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AEP	Alimentation en Eau Potable
AM	Arrêté Municipal
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BE	Bureau d'Etudes
CAT	Centre d'Aide par le Travail
CC	Communauté de Communes
CE	Commissaire-Enquêteur
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DPMEC	Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité
DRAC	Direction Régionale de l'Architecture et du Patrimoine
EP	Enquête Publique
EPFO	Etablissement Public Foncier d'Occitanie
MCS	Médecin Correspondant SAMU
MH	Monument Historique
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
MSP	Maison de Santé Pluridisciplinaire
NB	Nota Bene
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC	Politique Agricole Commune
PDA	Périmètre Délimité des Abords
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PNA	Plan National d'Action
PPA	Personnes Publiques Associées
PO	Pyrénées-Orientales
POS	Plan d'Occupation des Sols
RAR	Recommandé avec Accusé de Réception
RPI	Regroupement Pédagogique Intercommunal
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SIAEPA	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement
TA	Tribunal Administratif
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Liste des annexes au rapport d'enquête sur la DPMEC N°1

- ▶ **Annexe n°1. Délibération n°2025/036 du 11 août 2025 du conseil municipal** de Saint-Pierre dels Forcats prescrivant la déclaration de projet et la mise en compatibilité N°1 du PLU
- ▶ **Annexe n°2. Décision n° E25000195/34 du 5 janvier 2026** du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Mme Germaine NIQUEUX en qualité de commissaire-enquêteur pour la DPMEC N°1
- ▶ **Annexe n°3. Arrêté municipal n° 2026/004 du 4 février 2026** du Maire de Saint-Pierre dels Forcats prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique pour la DPMEC N°1
- ▶ **Annexe n°4. Avis d'enquête publique** (affiche jaune) pour la DPMEC N°1
- ▶ **Annexe n°5. Article du Bulletin municipal n°25** de janvier 2026
- ▶ **Annexe n°6. Publication de l'avis au public (première insertion)** dans l'«Indépendant-catalan» du lundi 26 Janvier 2026
- ▶ **Annexe n°7. Publication de l'avis au public (rappel)** dans l'«Indépendant-catalan» du lundi 16 février 2026
- ▶ **Annexe n°8. Publication de l'avis au public (première insertion)** dans le « Midi Libre » du lundi 26 janvier 2026
- ▶ **Annexe n°9. Publication de l'avis au public (rappel)** dans la « Midi Libre » du lundi 16 février 2026
- ▶ **Annexe n°10. Certificat d'affichage** de l'avis au public établi le 8 avril 2026 par le maire de Saint-Pierre dels Forcats
- ▶ **Annexe n°11. Procès-verbal de synthèse** avec tableau des observations du public et mémoire en réponse
- ▶ **Annexe n°12. Délibération n°2026/006 du 4 mars 2026 du conseil municipal** de Saint-Pierre dels Forcats relative au projet de Périmètre délimité des abords de plusieurs monuments historiques, dont la citadelle de Mont-Louis
- ▶ **Annexe n°13. Délibération n°2026-32 du 17 février 2026 du conseil syndical du Syndicat Mixte du PNR** sur la DPMEC N°1 de la commune de de Saint-Pierre dels Forcats

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PYRÉNÉES ORIENTALES

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DE SAINT-PIERRE DELS FORCATS**

Séance du lundi 11 août 2025

NOMBRE DE MEMBRES

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

Objet de la Délibération :

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

2025/036

Extrait du registre

L'an deux mille vingt cinq

Le lundi onze août

A 18 heures 00, le Conseil municipal de la commune de St Pierre Dels Forcats, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Pierre BLANQUÉ

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

Absents :

Secrétaire de séance : M. PINEDE Jean-Marie

Date de convocation : 7 août 2025

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

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

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

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

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

Chambre d'Aze
066-216601880-20250821-2025-036-DE
Date de réception préfecture : 21/08/2025

[Signature]

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

En conséquence, une procédure de déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme suivant lequel : « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. » doit être lancé.

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

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

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

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

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

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

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

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

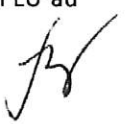
Conformément aux l'article L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet fera l'objet :

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

Mairie de Saint Pierre dels Forcats
066-216601880-20250821-2025-036-DE
Date de réception préfecture : 21/08/2025

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

2025/036



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

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

Considérant que la collectivité est compétente pour engager cette procédure,

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

Il est proposé alors au Conseil Municipal :

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

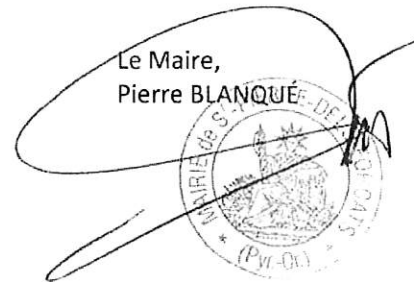
D'APPROUVER les modalités de concertation du public telles que précisées dans la présente délibération ;

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

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

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

Le Maire,
Pierre BLANQUÉ



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

05/01/2026

N° E25000192 /34

La présidente du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 18 décembre 2025, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Saint Pierre dels Forçats 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°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-dels-Forçats concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU en vue de permettre l'installation d'un médecin sur le village, liée à la création et à la mise à disposition d'un local de soins pour un médecin ou un infirmier résident sur la commune au sein du "Centre du Cambre d'Aze" ;

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

Vu la décision en date du 1er 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 : Madame Germaine NIQUEUX est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jacques GABORY est désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

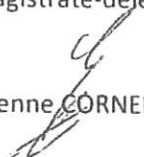
ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

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 Madame Germaine NIQUEUX et à Monsieur Jacques GABORY.

Fait à Montpellier, le 5 janvier 2026.

La magistrate-déléguée,


Fabienne CORNELOUP



2026/004

**ARRETE MUNICIPAL DE MISE EN ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 3AU**

Monsieur le Maire de Saint-Pierre Dels Forcats,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L152-49 et suivants et R 153-13 à 17 ;
Vu le code de l'environnement 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 l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;
Vu le Plan Local d'urbanisme de la commune approuvé le 13 mai 2016 ;
Vu la délibération n°2025/036 du 11 août 2025 lançant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération n°2025/036 du 11 août 2025 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 le procès-verbal des différents avis recueillis dans le cadre de la réunion d'examen conjoint qui sera joint au dossier d'enquête ;
Vu la réponse d'absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 23 décembre 2025 ;
Vu la délibération n° 2025-049 du 13/11/2025 tirant le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu les pièces du dossier de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique,
Vu la décision n° E2500095/34 en date du 5 janvier 2026 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Madame Germaine NIQUEUX, Inspectrice des Sites retraitée, 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 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU sur la commune de Saint Pierre Dels Forcats pour une durée de 30 jours à compter du **jeudi 12 février 2026 à 9h au vendredi 13 mars à 17h** inclus. L'objet du projet N°1 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU au lieu-dit « Lous escoumails » ainsi qu'une modification de la destination de la zone 1Auc.

L'enquête unique porte à la fois sur :

- L'intérêt général du projet
- La mise en compatibilité du PLU

Jz

Accusé de réception en préfecture
066-216601880-20260204-2026-004-AR
Date de réception préfecture : 06/02/2026

2026/004

- 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

Madame Germaine NIQUEUX a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif.

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.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- Par courrier : adressé à Mairie de Saint Pierre Dels Forcats – A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU) – 21 grand rue – 66210 Saint Pierre Dels Forcats,
- Par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairiestpierreforcats.fr en précisant : A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU).

Article 5 - Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h

Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h

Article 6 - Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, c'est-à-dire le vendredi 13 mars 2026 à 12h, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels postés après cette clôture ne seront plus pris en compte.

Article 7 - Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la Mairie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Pierre dels Forcats le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, et sur son site internet <https://www.stpierreforcats.fr>

2026 / 004

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département des Pyrénées-Orientales et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 8 - Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours avant les débuts de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Le Midi Libre). Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.stpierreforcats.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches visibles de la voie publique, à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats et par tout autre procédé dans la commune, notamment sur les lieux du projet.

Une copie de cet avis sera intégrée au dossier d'enquête avant le début de celle-ci pour le premier avis et durant l'enquête pour le second.

Article 9 - Décision à l'issue de l'enquête

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de cette approbation.

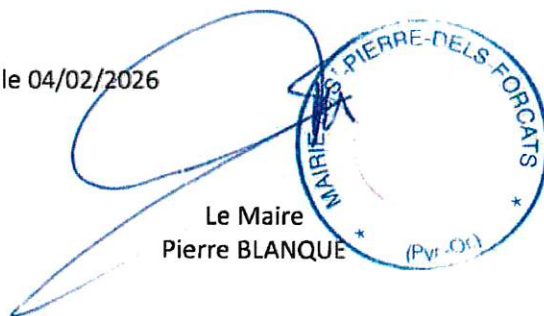
Article 10- Notifications

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département des Pyrénées-Orientales,
- M. le sous-préfet chargé de l'arrondissement de Prades,
- M. le directeur départemental des territoires et de la mer,
- M. le commissaire-enquêteur.

Fait à Saint-Pierre-Dels-Forcats le 04/02/2026

Le Maire
Pierre BLANQUE



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS

DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 3AU

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU 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°1 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU au lieu-dit « Lous escoumails » ainsi qu'une modification de la destination de la zone 1Auc.

L'enquête unique portera 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

Madame Germaine NIQUEUX a été désignée 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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- Par courrier : adressé à mairie de Saint Pierre Dels Forcats
- A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU) - 21 grand rue - 66210 Saint Pierre Dels Forcats,
- Par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairiestpierreforcats.fr en précisant: à l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU).

Article 5 - Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

- **Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h,**
- **Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h.**

Article 6 - Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, c'est-à-dire le vendredi 13 mars 2026 à 17h, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels postés après cette clôture ne seront plus pris en compte.

Article 7 - Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la Mairie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Pierre Dels Forcats le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, et sur son site internet <https://www.stpierreforcats.fr>

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département des Pyrénées-Orientales et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 8 - Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours avant les débuts de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Le Midi Libre). Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.stpierreforcats.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches visibles de la voie publique, à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats et par tout autre procédé dans la commune, notamment sur les lieux du projet.

Une copie de cet avis sera intégrée au dossier d'enquête avant le début de celle-ci pour le premier avis et durant l'enquête pour le second.

Article 9 - Décision à l'issue de l'enquête

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de cette approbation.

Germaine NIQUEUX
Commissaire-enquêteur

Bulletin municipal n° 25 (janvier 2026)
(extraits)

ETAT CIVIL 2025 :

DECES :

Monsieur MAKJLOUF Georges le 14/01/2025

MARIAGE :

Sophie BLEUNVEN et Rhéza BOUAÏCHA le 22/11/2025

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE :

De la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU et de la déclaration de projet N°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU.

Pour une durée de 30 jours consécutifs à compter du jeudi 12 février 2026 à 9h au vendredi 13 mars à 17h inclus.

Permanences du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

-Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h,

-Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h.

PROCHAINES MANIFESTATIONS :

St Pierre dels Forcats

15 février / 22 février / 1er mars
Salle des fêtes - 16h00
(A côté de la mairie/école)

Sur place :
Boissons, crêpes,
pop corn

Cartons :
Le carton : 5€
La planche de 3 : 12€
La planche de 8 : 15 €
La planche de 10 : 20 €
Bingo : 5€
Le sachet de jetons : 1€

A GAGNER :
Jambons, une télévision,
un séjour de 3 jours 2 nuits,
une tablette Samsung,
une enceinte connectée,
une friteuse NINJA,
un multicuiseur COOKEO,
un appareil photo polaroid...

En cas de mauvais temps, la comité des fêtes se réserve le droit de reporter la rifa.

Ne pas jeter sur la voie publique - Imprimer avec le comité

Pas de réservation

Places limitées

Numéro gratuit

Photos libres de droit.

Ne pas jeter sur la voie publique

Directeur de publication : Pierre BLANQUE,

Rédaction : Pierre BLANQUE, Ghislaine LINTZ, Marie ROYERE, Nos écoliers, Noémie RODRIGUEZ, Jean-Marie PINEDE, Delphine MOLINIER, Vincent ECHARD, Daniel FOURNIER, Alexis RIGHETTI, Joelle SERRANO.

Mise en page : Noémie RODRIGUEZ

Impression : Doriane CORVAISIER

LES ANNONCES

MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €



AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Société Anonyme Hlm des Pyrénées-Orientales

MARCHE DE TRAVAUX

Organisme : nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :

M. SCOTTO ANONYME HLM DES PYRÉNÉES-ORIENTALES,

M. ALDO RIZZI - Directeur Général,

8 rue Valère, SP 06440, 06000 PERPIGNAN, Tél : 04 68 55 33 30,

mél. marchés@habitat66.fr, web : http://www.office66.fr,

SIRET 70420044300023

Groupement de commandes : Non

L'avis implique un marché public

Objet : CONSTRUCTION DE 8 PAVILLONS - LE CLOS DES SORBIERS - 1

6750 BOURG MADAME - Relance des lots 2,7,8,10 et 13

Référence acheteur : 2026.13.000.02.07.08.10.13

Procédure : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Sans objet

Lieu d'exécution : Rue de la Fontaine d'Ibid, 66750 BOURG-MADAME

Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui

Valeur estimée hors TVA : 542 000,00 euros

Lot N° 1 - CHAMPINET BOIS - COUVERTURE

Cout estimé hors TVA : 140 000,00 euros

Lieu d'exécution : 66760

Lot N° 7 - CARRELAGE - FAIENCE

Cout estimé hors TVA : 59 500,00 euros

Lieu d'exécution : 66760

Lot N° 8 - PEINTURE

Cout estimé hors TVA : 25 600,00 euros

Lieu d'exécution : 66760

Lot N° 10 - VMC - PS - ECS THERMIQ

Cout estimé hors TVA : 114 000,00 euros

Lieu d'exécution : 66760

Lot N° 13 - NETTOYAGE

Cout estimé hors TVA : 3 000,00 euros

Lieu d'exécution : 66760

Les variantes sont autorisées : Non

Cadastre de participation

Cadastre : remis au R.C.

Marché réservé : NON

Réduction du nombre de candidats : Non

La consultation comporte des branches : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

Visite obligatoire : Non

Critères d'attribution : Oltre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés d-dessous avec leur pondération

60 - Valeur technique sur la base du cadre de mémoire technique

40 - Prix des prestations

Renseignements d'ordre administratif : https://www.marches-scpa.fr

L'obligation des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépôt dématérialisé : Actif

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdit

Remise des offres : 13 mars 2026 à 10h00 au plus tard.

Lieux de publication et de réception des offres ou de la candidature : français.

Envoi à la publication : 13/02/26

Les documents de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.

Pour retrouver cet avis intégral, déposer un plis, allez sur <http://www.marches-scpa.fr>

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats
de la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU 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°1 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU au lieu-dit « Lous escoumlas » ainsi qu'une modification de la destination de la zone 1Auc.

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

Madame Germaine NIQUEUX a été désignée 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 parqué 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.stpiereforcats.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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,

- Par courrier : adressé à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats - A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU) - 21 grand rue - 66210 Saint Pierre Dels Forcats.

Article 5 - Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

- Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h,
- Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h.

Article 6 - Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, c'est-à-dire le vendredi 13 mars 2026 à 17h, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels postés après cette clôture ne seront plus pris en compte.

Article 7 - Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la Mairie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Pierre Dels Forcats le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, et sur son site internet <https://www.stpiereforcats.fr>

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet ou département des Pyrénées-Orientales et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 8 - Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux d'insertion dans le département (L'Indépendant et Le Midi Libre). Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.stpiereforcats.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches visibles de la voie publique, à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats et par tout autre procédé dans la commune, notamment sur les lieux du projet.

Une copie de cet avis sera intégrée au dossier d'enquête avant le début de celui-ci pour le premier avis et durant l'enquête pour le second.

Article 9 - Décision à l'issue de l'enquête

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de cette approbation.

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 1AU 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 parqué 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.stpiereforcats.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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,

- Par courrier : adressé à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats - A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°2 valant mise en compatibilité du PLU) - 21 grand rue - 66210 Saint Pierre Dels Forcats.

Article 5 - Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

- Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h,
- Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h.

Article 6 - Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, c'est-à-dire le vendredi 13 mars 2026 à 17h, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels postés après cette clôture ne seront plus pris en compte.

Article 7 - Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la Mairie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Pierre Dels Forcats le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, et sur son site internet <https://www.stpiereforcats.fr>

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet ou département des Pyrénées-Orientales et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 8 - Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux d'insertion dans le département (L'Indépendant et Le Midi Libre). Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.stpiereforcats.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches visibles de la voie publique, à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats et par tout autre procédé dans la commune, notamment sur les lieux du projet.

Une copie de cet avis sera intégrée au dossier d'enquête avant le début de celui-ci pour le premier avis et durant l'enquête pour le second.

Article 9 - Décision à l'issue de l'enquête

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de cette approbation.

VENTES ENCHÈRES

VENTES IMMOBILIÈRES

SCP SAGARD, CODERCH-HERRE
AVOCATS ASSOCIÉS
13, rue de l'Ange (66000) PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.42.13

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES D'UN IMMEUBLE

NATURE ET ADRESSE DE L'IMMEUBLE

COMMUNE DE PERPIGNAN (66000)
1 rue des Glaiéus

Dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence "Saint Georges" sis 1,3 et 5 rue des Glaiéus, composé de trois bâtiments dénommés "BATIMENT A", "BATIMENT B" et "BATIMENT C", cadastré section AP 292 sur 1 ha 24 a 62 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Me DESBOEUF, notaire associé à Perpignan, le 3 AOUT 1972, publié le 11 AOUT 1972 Volume 494 N° 9, modifié selon :

- un acte établi par Me DESBOEUF le 08/10/90 publié le 25/10/93 Volume 93 P N° 10321

- un acte établi par Me DESBOEUF le 08/04/97 publié le 25/04/97 Volume 97 P N° 4779

- un acte établi par Me VIDAL en date du 11/03/2014 Publié le 01/04/2014 Volume 2014 P N° 4021

LELOT NUMÉRIQUE UN (101) : un studio avec balcon au 2ème étage du bâtiment A, et les 418 /600000èmes des PCG et les 418/1000000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Le bien est actuellement occupé par le cousin du locataire (sic). Il serait loué depuis environ 5-6 ans selon un bail écrit, légué n° a pas été communiqué. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation du bien.

Le syndic de la copropriété est l'agence FONCIA ROUSSILLON, sise à PERPIGNAN (66000) 14-16-18 Espace Méditerranée.

MISE À PRIX

HUIT MILLE EUROS..... 8.000,00 €

JOUR, HEURE ET LIEU DE LA VENTE

Le VENDREDI 27 MARS 2026 à 9H00, n° 5, boulevard des Pyrénées à PERPIGNAN (salle du Tribunal de commerce, entrée par le n° 4 rue André-Basch)

LIEUX DE CONSULTATION DES CONDITIONS DE LA VENTE

Critère du Juge de l'exécution, n° 5 boulevard des Pyrénées (66000) PERPIGNAN (RG N° 260090) ou au cabinet de la SCP SAGARD, CODERCH-HERRE AVOCATS ASSOCIÉS, 13 rue de l'Ange (66000) PERPIGNAN

VISITE DES BIENS SAISIS

La Visite du bien, objet de la vente, est fixée au jeudi 19 MARS 2026 de 9H30 à 10H00 avec le concours de la SCP BOYER-POLLAUD-CLERMIN-LIZON-PAS-SAN-DELANNOY, Commissaires de Justice associés, à PERPIGNAN.



MARCHÉS PUBLICS, CONCESSIONS / DSP

Pourquoi choisir la PQR* ?

* Presse Quotidienne Régionale

Une audience optimale avec 8 journaux habilités sur l'ensemble de l'Occitanie et au-delà

LA RAPIDITÉ, C'EST NOTRE QUOTIDIEN

Nous vous assurons les meilleurs délais de parution.
Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et des exemplaires justificatifs de journaux.

Publiez facilement votre annonce légale en quelques clics sur www.legale-online.fr



PROFESSIONNELS DU CHIFFRE ET DU DROIT, VOTRE SERVICE GRATUIT ET SANS ABONNEMENT POUR ACCÉDER À VOTRE ESPACE SÉCURISÉ AFIN DE :

- gérer vos publications légales et celles de vos clients ;
- publier dans les meilleurs délais et télécharger immédiatement vos devis et attestations de parution ;
- archiver vos historiques de publication.

Une équipe dédiée de proximité pour vous accompagner : 05 62 11 37 37
midi.legales@groupeledapeche.fr



Sécurité / Efficacité
Budget maîtrisé

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES



JUSTIFICATIF DE PARUTION

Annexe 7

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 : LDDM575704, 230277

Dossier Client : MISE EN COMPTABILITE N1 PLU URBANISATION ZONE 3AU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats

de la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU 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°1 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU au lieu-dit « Lous escoumails » ainsi qu'une modification de la destination de la zone 1Auc.

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

Madame Germaine NIQUEUX a été désignée 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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- Par courrier : adressé à mairie de Saint Pierre Dels Forcats – A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU) – 21 grand rue – 66210 Saint Pierre Dels Forcats,
- Par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairiestpierreforcats.fr en précisant : à l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU).

Article 5 - Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

- Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h,
- Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h.

Article 6 - Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, c'est-à-dire le vendredi 13 mars 2026 à 17h, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels postés après cette clôture ne seront plus pris en compte.

Article 7 - Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la Mairie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Pierre Dels Forcats le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, et sur son site internet <https://www.stpierreforcats.fr>

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département des Pyrénées-Orientales et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 8 - Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours avant les débuts de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Le Midi Libre). Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.stpierreforcats.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches visibles de la voie publique, à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats et par tout autre procédé dans la commune, notamment sur les lieux du projet.

Une copie de cet avis sera intégrée au dossier d'enquête avant le début de celle-ci pour le premier avis et durant l'enquête pour le second.

Article 9 - Décision à l'issue de l'enquête

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de cette approbation.

Consulter cette annonce sur le site de l'éditeur : <https://www.lindependant.fr/>



Lien vers le certificat de parution

Si rencontrez un problème avec le QR-code, vous pouvez copier/coller l'URL ci-dessous dans votre navigateur : <https://numericdiffusion.legalplus.fr/advert/69778380-2544-4b89-f9404-ceb5e18f0937/certificate.html>

Document généré le 28 janvier 2026

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET

JUSTIFICATIF DE PARUTION

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

Annexe 8

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

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM575702, 230276

Dossier Client : MISE EN COMPTABILITE N1 PLU URBANISATION ZONE 3AU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats

de la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU 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°1 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU au lieu-dit « Lous escoumails » ainsi qu'une modification de la destination de la zone 1Auc.

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

Madame Germaine NIQUEUX a été désignée 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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- Par courrier : adressé à mairie de Saint Pierre Dels Forcats – A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU) – 21 grand rue – 66210 Saint Pierre Dels Forcats,
- Par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairiestpierreforcats.fr en précisant : à l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU).

JUSTIFICATIF DE PARUTION

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

Annexe 9

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

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM575710, 230280

Dossier Client : MISE EN COMPTABILITE N1 PLU URBANISATION ZONE 3AU

rappel - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de Saint Pierre Dels Forcats

de la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU

Article 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions de la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU 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°1 est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3 AU au lieu-dit « Lous escoumails » ainsi qu'une modification de la destination de la zone 1Auc.

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

Madame Germaine NIQUEUX a été désignée 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.

Article 4 - Observations du public

Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie, ou à l'adresse suivante :

- Par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- Par courrier : adressé à mairie de Saint Pierre Dels Forcats – A l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU) – 21 grand rue – 66210 Saint Pierre Dels Forcats,
- Par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairiestpierreforcats.fr en précisant : à l'attention du commissaire enquêteur (enquête publique pour la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU).

Article 5 - Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats :

- **Le mercredi 18 février 2026, de 13h à 16h,**

- **Le vendredi 6 mars 2026, de 13h à 16h.**

Article 6 - Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, c'est-à-dire le vendredi 13 mars 2026 à 17h, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels postés après cette clôture ne seront plus pris en compte.

Article 7 - Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la Mairie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Pierre Dels Forcats le dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats, et sur son site internet <https://www.stpierreforcats.fr>

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département des Pyrénées-Orientales et au président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 8 - Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours avant les débuts de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Le Midi Libre). Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.stpierreforcats.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches visibles de la voie publique, à la mairie de Saint Pierre Dels Forcats et par tout autre procédé dans la commune, notamment sur les lieux du projet.

Une copie de cet avis sera intégrée au dossier d'enquête avant le début de celle-ci pour le premier avis et durant l'enquête pour le second.

Article 9 - Décision à l'issue de l'enquête

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis émis, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de cette approbation.

Consulter cette annonce sur le site de l'éditeur : <https://www.midilibre.fr/>



Lien vers le certificat de parution

Si rencontrez un problème avec le QR-code, vous pouvez copier/coller l'URL ci-dessous dans votre navigateur : <https://numericdiffusion.legalplus.fr/advert/697783ff-5bb4-4b88-f940a-3bedf873805b/certificate.html>

Document généré le 16 février 2026

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Pierre BLANQUÉ, Maire de la commune de SAINT PIERRE DELS FORCATS certifie que :

- L'arrêté municipal n° 2026-004 – Arrêté municipal de mise en enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du plan local d'urbanisme pour l'ouverture de l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU a été affiché en mairie et publié sur le site internet de la commune du 12 février au 13 mars 2026.
- L'avis au public a été affiché en mairie et sur site, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête n°1 et sur le site internet et pendant toute la durée de celle-ci, du 12 février au 13 mars 2026.

Fait pour valoir et servir ce que de droit
Fait à SAINT PIERRE DELS FORCATS
Le 08/04/2026

Le Maire
Pierre BLANQUÉ



COMMUNE DE SAINT-PIERRE DELS FORCATS
Département des Pyrénées-Orientales

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL N°1
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU**

prescrite par arrêté municipal n° n°A2026/004 du 4 février 2026

19 mars 2026

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
(à l'attention de M. le Maire)**

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, je, soussignée Germaine NIQUEUX, commissaire-enquêteur, vous communique ce jour une synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête. Certaines d'entre elles demandant des éclaircissements de votre part, je vous invite à **produire un mémoire en réponse dans les 15 jours suivant la réception de ce procès-verbal..**

1/ Organisation de l'enquête

Cette enquête a eu d'abord un caractère un peu exceptionnel du point de vue administratif, 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 communs entre les deux commissaires-enquêteurs, Mme NIQUEUX pour la DPMEC N°1 et M. GABORY pour la DPMEC N°2.

Après des échanges avec la mairie, et une visite sur place, les 2 enquêtes publiques se sont déroulées **du jeudi 12 février 2026 au vendredi 13 mars 2026** soit durant 30 jours consécutifs, selon les modalités fixées par les arrêtés municipaux n°2026/004 et n°2026/005 en date du 4 février 2026 (suite à la délibération n°2025/037 du 11 août 2025 demandant l'enquête publique).

La publicité obligatoire a été réalisée, par voie d'avis affichés en mairie et sur les lieux des projets, et sur le site internet de la commune, sur le bulletin municipal n° 25 (décembre- janvier) et dans la presse locale Midi Libre et l'Indépendant des 28 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 les registres et le site internet ont été clos, et nous avons ensuite récupéré les dossiers d'enquête et registres.

2/ Bilan des observations du public sur l'enquête N°1

Le public s'est assez peu déplacé. Ce constat trouve peut-être son explication dans le fait qu'il

s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une petite zone déjà prévue pour être urbanisée à long terme dans le PLU, et donc connue de la population.

J'ai établi un « **Tableau exhaustif des observations recueillies** » (enquête publique N°1), joint en annexe de ce PV, qui recense les observations déposées pendant l'enquête par :

- un couple, venu 2 fois lors des permanences,
- 3 personnes hors permanence : 1 observation dans le registre, et 2 mails reçus

A noter que certaines des observations déposées sur l'enquête N°2 abordent parfois aussi brièvement quelques points concernant l'enquête N°1.

Les observations émises par le public sur le projet N°1 me paraissent pouvoir se résumer globalement ainsi :

- pas d'observation sur la régularisation d'une construction existante par reclassement en UB
- intérêt pour la remise en zone agricole de la parcelle humide
- intérêt pour la création d'une servitude de résidences principales en zone 1AUc voisine
- contestation de la légalité d'ouvrir cette zone 1AUd (ainsi que celle objet de l'enquête N°2) alors qu'un lotissement de 29 lots vient d'être autorisé, et que Charte du PNR et SCOT imposent 80% de bâti dans une zone avant d'ouvrir la suivante.
- intérêt pour le projet médical, mais doute sur l'engagement réel et durable de présence d'un médecin, et de réalisation d'un local de soin dans le Centre Cambre d'Aze,

II/ Principaux thèmes et questionnements

A ce stade de l'analyse du dossier, des observations du public 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 communes sur lesquelles **des réponses écrites nous sont nécessaires pour rédiger nos rapports**, conclusions et avis motivés, à terminer et remettre pour le 13 avril au plus tard.

1/ Questions communes aux 2 DPMEC mises à l'enquête

Nous pensons que les 2 DPMEC sont à examiner ensemble :

-en raison de leurs points communs :

- projets d'intérêt général
- simultanés
- pour ouverture à l'urbanisation
- zones petites : 0,6ha pour projet N°1, 0,4 ha pour projet N°2
- zones prévues à long terme dans un PLU ancien (2016)
- opportunités locales urgentes
- 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 seulement quand la précédente est construite à 80%, ce qui n'est pas le cas.

-en raison des observations du public assez souvent communes aux 2 enquêtes

NB. 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 aux 2 enquêtes sont regroupées par thèmes principaux :

-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 de Parc a été approuvée (en 2014) avant l'approbation de la révision du PLU (en 2016) ; le PLU n'ayant jamais été contesté ni déferé par le préfet c'est donc qu'il est compatible avec la Charte de 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 PLU 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 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 1) et l'autre sous maîtrise d'ouvrage privée de propriétaires du village (DPMEC 2).

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 projets sont-ils simplement des intentions, ou de réels projets ayant fait l'objet d'études, contacts, ou 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 DP MEC 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.

-constructibilité

-pourquoi ouvrir 2 nouvelles zones à l'urbanisation, alors qu'une zone de 2 ha (lotissement 29 lots), vient d'être autorisée, mais 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 1AU, il convient d'apporter les précisions suivantes :

- La zone 1AUa (à l'Ouest) est celle où va être réalisée le premier lotissement communal ;
- La zone 1AUc (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 1AUa (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 vellétés 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 le demande la DDTM ?

Mêmes raisons que précédemment : à part la moitié de la zone 1Auc 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 1AUa (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 2) 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 ?

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 1AU, que pour le bâtiment « Centre du Cambre d'Aze », que pour l'unité foncière à l'Est intégrée à la zone 1AU, 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.151-20 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 1AU 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 R151-18 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.

-réseaux

-quelle justification d'une ressource en eau suffisante, ainsi que d'assainissement, pour les besoins de ces nouvelles opérations en eau potable et couverture incendie, et 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, demande un intervenant dans l'enquête ?

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.

-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 L621-30 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 L.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 1AUa (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 D.O.O. 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 ; les 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 Bonneville-Sur-Touques*, aux Tables du Lebon ; CE 29 juin 2001, n° 210217, *SA Blanc* : Lebon p. 322 ; CE, 13 mars 1998, n° 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 Mont-Louis dans le cadre de la protection de ses abords.

-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 DP MEC1 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 ces 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.

-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 contredit 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'Epinau-Champlatreux, aux Tables du Lebon)

Ici la règle de 80% doit être appliquée en prenant en considération la réalisation des objectifs du D.O.O., 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^{ème} 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 1AU 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 décohabitants 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 DP MEC qui, ici, compense l'absence de toute production de logements pour les résidents permanents par les autres communes du plateau.

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-Elne 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.

2-Questions spécifiques sur la DPMEC N°1 :

Cette DPMEC est très hétérogène car je constate que, à la différence de la DPMEC N°2, elle est constituée de 4 petits projets, d'intérêt général inégal, inclus dans une vaste « zone d'étude » de tout l'Est du village dont le Centre du Cambre d'Aze est l'élément moteur :

-1^{er} projet : ouverture à l'urbanisation en zone 1AUD d'une partie de la zone 3AU :

Même questions qu'au paragraphe ci-dessus commun aux 2 DPMEC, mais avec des différences : l'ouverture à l'urbanisation est de faible étendue (2 parcelles A349 et A350 ; et une mini-surface : 0,4ha, contre 0,7ha pour le lotissement en DPMEC N°2), et pour moitié destinée au logement d'un médecin.

Questions :

- quelle garantie de venue et pérennité du logement principal d'un médecin et de son intervention sur la commune, pour que cela ne reste pas « une utopie », comme l'a souligné un visiteur lors de l'enquête publique ? un Certificat d'urbanisme a-t-il été demandé par le médecin ?

Si la commune prend la peine de porter ce projet, c'est bien qu'il y a une volonté réelle du médecin de s'établir à l'année et de manière durable sur le territoire.

La remarque d'un « visiteur de l'enquête », 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.

Aucun certificat d'urbanisme n'a à être demandé : ce n'est pas une obligation légale.

Un certificat d'urbanisme ne donne pas l'autorisation de réaliser un projet, il ne fait que renseigner sur l'état du droit applicable à la parcelle au jour de sa délivrance, il n'obère en rien de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et, en l'état, tant que la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, un tel certificat ne ferait que relater le règlement de la zone « 2 AU » bloquée qui reste en vigueur tant que la DP MEC 1 n'est pas approuvée.

Une telle exigence repose sur une erreur de droit.

- quelle garantie de création simultanée d'un local médical municipal au Centre du Cambre d'Aze ? l'ARS a-t-elle été contactée à ce sujet ?

Le « local médical » existe déjà au sein du « centre du Cambre d'Aze » puisqu'il y a toujours l'ancienne « infirmerie » du centre de colonies de vacances qui occupait ce bâtiment autrefois, qui est aujourd'hui fermée au public mais qui reste en très bon état.

L'ARS n'a pas à être consultée lorsqu'il s'agit d'un local mis à disposition de médecins qui ont déjà leur cabinet par ailleurs mais qui leur permet de consulter au gré des besoins et, surtout, des urgences, en préservant l'intimité des patients.

-est-il possible d'envisager un règlement de PLU limitant cette zone à des activités et logements sanitaires et médicaux, répondant ainsi à un « besoin de service public » souligné dans le rapport ? un exemple existe-t-il effectivement à Osseja ?

Cette remarque est hors sujet et ne correspond pas au projet de la commune.

-est-il envisageable d'instituer une servitude de résidence principale aussi dans cette zone ?

La servitude est prévue sur les secteurs où seront réalisées des lotissements communaux ; elle n'a pas lieu d'être sur les secteurs du village réservés à l'initiative privée pour des ressortissants de la commune qui sont déjà propriétaires depuis plusieurs générations.

-comment intégrer paysagèrement cette excroissance en non-continuité avec le village, demande le PNR ?

La continuité est effective puisque les deux parcelles dont il s'agit sont contigües à des parcelles déjà bâties (centre du Cambre d'Aze et parcelle OA 341).

-le règlement de cette zone pourrait-il inclure la réalisation d'un traitement paysager de qualité, participant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration, comme le demande le Département ?

Le règlement du PLU prévoit déjà le traitement paysager (articles 1AU1 et 1AU13) et celui des eaux pluviales (article 1AU4).

L'infiltration se réalisera naturellement puisque, hormis l'assiette de la future maison, la parcelle sera végétalisée.

2^e projet : instauration d'une servitude de résidence principale dans la zone 1AUc « centre-village »

Cette zone 1AUc est déjà ouverte à l'urbanisation pour un lotissement communal, mais non construite ; elle comporte notamment 2 grandes parcelles : la B 817, qui était réservée pour un RPI qui finalement se fera à La Cabanasse ; et la B28, qui sera urbanisée prochainement, mais avec une modification du règlement, pour la réserver à des résidences principales. Cette servitude a paru importante à tous les intervenants, PPA et public.

Questions :

-pourquoi cette servitude est-elle limitée à 50 % des logements dans la zone 1AUb de la DPMEC 2 et « majoritairement » ici, alors que le dossier parle de 80 %, et que le code de l'urbanisme (art L151-14-1) stipule que « le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidence principale » ?

Comme cela est souligné, l'article L.151-14-1 du code prévoit que « *le règlement peut délimiter des secteurs (...)* » ; il s'agit donc d'une faculté et non d'une obligation qui relève de l'appréciation souveraine des auteurs du PLU, comme il est d'usage en pareil cas puisqu'il « *appartient aux auteurs d'un [plan local d'urbanisme] de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts* ». (CE 3 nov. 1982, n° 30396, *Mlle Bonnaire et a.*, Lebon p. 363 ; même sens, par ex. : CE, 6 avril 1992, n° 104454-113210, *Association des amis de St-Palais-sur-Mer*, Lebon T. p. 703 ; CE, 3 juin 2020, n° 429515, *Société Inerta*, Lebon T.).

La commune a fait le choix de limiter la servitude de résidence principale afin d'imposer une contrainte mesurée aux utilisateurs du sol, en prenant en considération le fait que des personnes originaires du village souhaitaient pouvoir construire pour elles-mêmes ou leurs enfants ; de même qu'il est apparu nécessaire de préserver des espaces où cette contrainte sera desserrée pour permettre à des personnes ne satisfaisant pas aux critères d'éligibilité en lotissement

communal de pouvoir néanmoins s'établir sur le territoire de la commune.

Ce sont, au final, très peu de logements qui seront concernés, environ une vingtaine au total sur les deux secteurs.

-pourquoi cette servitude ne figure qu'au règlement et pas sur les documents graphiques, demande la DDTM ?

Le règlement écrit s'impose aux utilisateurs du sol, au même titre que le règlement graphique.

Le premier alinéa de l'article R151-11 du code de l'urbanisme prévoit que « *les règles peuvent être écrites et graphiques* »

En conséquence, l'obligation de conformité au règlement (écrit ou graphique) prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme s'imposera aux utilisateurs du sol.

- serait-il possible de rétablir une liaison piétonne, et des espaces paysagers (haies, arbres, places plantées) prévus dans l'OAP centre village, et supprimés dans cette DPMEC N°1, demande le PNR ?

Le PNR aura certainement survolé le dossier puisque les prévisions de l'OAP « centre du village », pour ce qui concerne la zone 1AU, ont été intégrées, après réduction du périmètre de cette zone pour en exclure la partie « zone humide », à l'OAP du secteur « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze ».

Il en résulte que la préconisation de réaliser « un cheminement doux à traiter » et une « frange urbaine à traiter » ne figurent plus dans l'OAP « centre du village » mais qu'elle existe toujours dans l'OAP « Lous Escoumails – Centre du Cambre d'Aze ».

En d'autres termes, rien n'est retranché, la règle figure juste à un autre endroit.

3^e projet : reclassement en UB d'une parcelle bâtie A341

La parcelle A341 est déjà bâtie, et la commune profite de cette DPMEC pour la régulariser en étendant la zone UB contigüe. Le passage en UB ne la maison déjà construite n'a pas entraîné d'observations du public.

Questions :

Y a-t-il d'autres cas semblables sur la commune ? si oui, leur régularisation est-elle aussi envisagée et dans quel cadre ? - la régularisation n'est-elle pas une prime à l'infraction ?

La régularisation porte sur la qualification réglementaire du secteur qui n'avait pas vocation à figurer en zone AU « bloquée » puisqu'aux termes du troisième alinéa de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « *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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

Alors que l'article R151-18 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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.* »

Il s'agit d'une régularisation qui porte sur la qualification de la zone au regard de ses conditions actuelles d'utilisation.

Le Conseil d'Etat a précisé que : « *En vertu d'un principe général, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal. Ce principe trouve à s'appliquer, en l'absence même de toute décision juridictionnelle qui en aurait prononcé l'annulation ou les aurait déclarées illégales, lorsque les dispositions d'un document d'urbanisme, ou certaines d'entre elles si elles en sont divisibles, sont entachées d'illégalité. Celles-ci doivent alors être écartées, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, par l'autorité chargée de délivrer des autorisations d'utilisation ou d'occupation des sols, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que l'illégalité en cause affecterait ou non des dispositions spécialement édictées pour permettre l'opération faisant l'objet de la demande d'autorisation.* » (En ce sens : CE, 9 mai 2005, n° 277280, Marangio : Lebon, p. 195).

Par suite, lorsque l'occasion lui en est donnée comme ici, la commune régularise son document d'urbanisme.

Cette régularisation ne permet pas de déduire que la maison située sur la parcelle OA 341 aurait été réalisée sans autorisation d'urbanisme, ce qui n'est d'ailleurs pas le cas.

Il ne faut pas confondre la régularisation d'une situation d'erreur de fait et/ou de droit qui affecte le règlement du PLU et la situation de la construction établie sur une parcelle.

En d'autres termes, la régularisation telle qu'opérée ici, n'implique pas nécessairement que la maison établie sur cette parcelle soit en situation infractionnelle au regard de l'exigence de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme préalablement à toute construction.

Il ne faut pas tout confondre et il est erroné de parler de « prime à l'infraction » alors que l'argument repose sur une erreur sur le droit applicable.

4° projet : reclassement en zone agricole de la parcelle A351

L'évaluation environnementale a permis de constater que cette prairie permanente est une zone humide, à enjeux forts (présence d'espèces patrimoniales). La remise en zone agricole de la partie constructible de cette parcelle humide a reçu des observations positives du public, et des PPA, notamment la Chambre d'Agriculture, qui considère que cela équilibrera l'urbanisation ouverte sur les 2 parcelles voisines.

Questions :

-pourquoi une absence d'expertise de l'avifaune et des chiroptères, alors que ces prairies de fauche actuellement non bâties sont favorables à des espèces patrimoniales, demande le PNR ?

La même réponse que précédemment sera faite : il est préconisé de se reporter à l'évaluation environnementale jointe au dossier, réalisée par le cabinet CRBE.

-une « zone tampon » sera-t-elle prévue et comment, entre les espaces agricoles et l'urbanisation, afin d'éviter les potentiels conflits d'usage, comme le demande la Chambre d'agriculture ?

Cette demande est inappropriée et dépourvue de base légale : aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose de prévoir une « zone tampon » entre les espaces agricoles et l'urbanisation.

Il est difficile d'imaginer des conflits d'usage dans un secteur où domine le pastoralisme.

Le présent procès-verbal, qui comporte 7 pages, dont 2 pour l'Annexe : « Liste exhaustive des observations du public recueillies pendant l'enquête publique », est envoyé par mail à la mairie de Saint-Pierre dels Forcats.

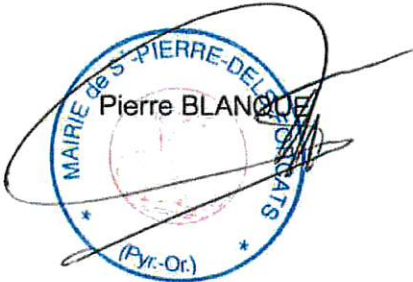
Monsieur Pierre BLANQUE, maire de Saint-Pierre dels Forcats, reconnaît l'avoir reçu par mail, le 19 mars 2026. Ce procès-verbal sera joint en annexe à mon rapport d'enquête publique.

Le Commissaire-enquêteur


Germaine NIQUEUX
Commissaire-enquêteur

*Procès-verbal complété par
Orémoire en réponse du Maire
reçu le 1^{er} avril 2026 -*

Le Maire


Pierre BLANQUE
MAIRIE DE SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS
(Pyr.-Or.)

COMMUNE DE SAINT-PIERRE DELS FORCATS

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL N°1
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU**
prescrite par arrêté municipal n°A2026/004 du 4 février 2026

ANNEXE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
Liste exhaustive des observations du public
recueillies pendant l'enquête publique unique N°1 du 12 février au 13 mars 2026

N.B. Le présent document :

- . liste l'ensemble des intervenants,
- . reprend leurs observations, formulées par écrit (registres, courriers, mails, documents ..),
- . ainsi que les observations orales, recueillies et résumées par le commissaire-enquêteur, telles qu'il les a comprises, en essayant d'en conserver le sens exact.

Les mots ou phrases entre guillemets et en italique sont des citations des intervenants, sans les adresses personnelles postales ou numériques.

Date	Nom du visiteur	Mode	Reçu par le CE	Nature de l'observation
14 février 2026	M. Pierre-Henri NOVAK	Mail	non	<p><u>Observation écrite (mail) :</u></p> <p><i>« Madame 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.</i></p> <p><i>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 convaincue du fait que la présence d'un commerce de proximité ouvert à l'année est un enjeu vital pour les habitants.</i></p> <p><i>L'implantation actuelle de l'épicerie génère de l'insécurité routière, n'est pas pérenne, et enfin non accessible aux personnes à mobilité réduite.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>N'est pas pérenne car le local commercial appartient à un particulier qui pourrait vendre ou changer la destination du local.</i></p> <p>Je suis très favorable au projet présenté de garage communal avec un commerce à l'étage car il ne revêt que des avantages.</p> <p><i>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</i></p>

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

			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En l'état c'est une utopie.</p> <p>Madame le Commissaire Enquêteur je vous souhaite un bon séjour dans notre village.</p> <p>M. Pierre-Henri NOVAK, résident à l'année. »</p>
--	--	--	---

18 février 2026	Mme Jacqueline DUMONT et M. DUMONT	Registre p.2	Oui (perm anence)	<p><u>Observations écrites dans le registre :</u> <i>« Suite à l'entretien sur notre parcelle n°349, nous souhaiterions qu'elle passe constructible, notre futur acheteur étant médecin et très intéressée par cette parcelle. D'autre part, elle souhaite acheter toute la parcelle même la partie non constructible. Il n'y aura qu'une seule maison »</i> <i>Signé J. DUMONT</i></p> <p><u>Observations orales résumées par le CE :</u> Mme DUMONT est propriétaire de cette parcelle. Il y a 40 ans, c'était agricole. L'ancien maire voulait faire un CAT, c'est pourquoi une bande a été découpée dans la parcelle, pour permettre une voie d'accès. Ne sont pas allés à l'enquête du PLU de 2016, car n'étaient pas vendeurs. Le sont maintenant, et ont la demande d'un docteur des Angles, qui prendrait toute la parcelle (environ 7000m2), pour le paysage et pour ses chiens. Il y a les égouts.</p>
? février 2026	M. Jean-Louis BLANQUE	Registre p.3	Non	<p><u>Observations écrites dans le registre :</u> <i>« Pourquoi s'opposer à une construction qui ne gêne en rien pour l'environnement. Parcelle 349 de M. Dumont cela permettrait une nouvelle famille de s'implanter dans la commune à l'année »</i> <i>Signé J.L. BLANQUE</i></p>
6 mars 2026	M. et Mme DUMONT	-	Oui (perm anence)	<p><u>Observations orales résumées par le CE :</u> Il y a un engagement oral entre cette propriétaire et le médecin, depuis 4 ans ; elle ne cherche pas d'autres acheteurs. Le terrain est en prairie, et entretenu par le propriétaire de la Ferme pédagogique</p>
11 mars 2026	M. et Mme Thierry ZELENY	Mail	Non	<p><u>Observations écrites (mail)</u> <i>« Madame, Monsieur,</i> <i>Dans le cadre de l'enquête publique concernant la transformation de la parcelle n°349 appartenant à Mr Dumont, sur la commune de Saint-Pierre- dels-Forcats, je souhaite vous faire part de mon avis.</i> <i>Je suis favorable à ce que cette parcelle devienne constructible. Cela permettrait l'installation d'une nouvelle famille dans le village, ce qui est toujours positif pour la vie et le dynamisme de la commune.</i> <i>Merci de bien vouloir prendre en compte cet avis dans le cadre de l'enquête publique.</i> <i>Cordialement,</i> <i>Mr et Mme Zeleny »</i></p>

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DE SAINT-PIERRE DELS FORCATS

Séance du 4 mars 2026

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

Objet de la Délibération :
Projet de périmètre délimité des abords (PDA)

L'an deux mille vingt six

Le 4 mars

A 18 heures, le Conseil municipal de la commune de Saint 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. BLANQUE Pierre

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

Secrétaire de séance : Mme RODRIGUEZ Noémie

Date de convocation : 27 février 2026

Projet de périmètre délimité des abords (PDA) de la sècherie de graines de l'ONF sur la commune de La Cabanasse, de l'église paroissiale Saint-Louis, du puits de la ville, des vestiges des remparts sur la commune de Mont-Louis, de l'ensemble formé par les vestiges du castrum avec l'église paroissiale Saint-Vincent, de la tour du Capil et de l'enceinte fortifiée sur la commune de La Llagonne, ainsi que de l'église Notre-Dame de la Merci sur la commune de Planès, monuments historiques.

Vu la Convention de l'UNESCO du 16 novembre 1972 concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel, et sa ratification par le Parlement le 27 juin 1975 ;

Vu la décision 32 COM 8B.31 du Comité du patrimoine mondial de l'UNESCO, lors de sa session du 2 au 10 juillet 2008, portant inscription sur la Liste du patrimoine mondial des « Fortifications de Vauban » ;

Vu le Code du patrimoine, notamment ses articles L. 321-30, L. 621-31 et R. 621-92 à R. 621-95 ;

Vu la décision 47 COM 8B.44 du Comité du patrimoine mondial de l'UNESCO, lors de sa session du 6 au 16 juillet 2025, portant « renvoi » de la demande de modification mineure des limites des « Fortifications de Vauban » ;

Vu la proposition de PDA de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;

Dans le cadre de l'adaptation des outils de protection et de gestion autour de la citadelle de Mont-Louis, composante du bien en série inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO « Fortifications de Vauban », l'État a engagé une démarche visant à définir un PDA adapté aux enjeux territoriaux actuels. Cette réflexion s'appuie sur les études antérieures (ZPPAUP, AVAP, travaux relatifs à la zone tampon) ainsi que sur le dernier rapport de l'ICOMOS ayant donné suite à la décision 47 COM 8B.44 du Comité du patrimoine mondial de l'UNESCO, et les échanges menés avec les communes concernées, les services de la DRAC et de l'UDAP, afin de disposer d'un outil lisible et partagé de conservation et de mise en valeur.

2026-006

Extrait du registre

Conformément à l'article L. 621-31 du même code, un périmètre délimité des abords, issu d'une étude patrimoniale et paysagère du site, a été

proposé par l'ABF en date du 16/12/2025. L'étude de la proposition des nouveaux périmètres a été réalisée par le groupement composé de l'Atelier Lavigne et Guillaume Duhamel Urbanisme, en concertation avec les services de la commune.

Ce nouveau périmètre plus adapté à la situation locale aura vocation à se substituer au périmètre de protection des abords de 500 m actuellement en place autour des monuments concernés.

L'ABF sera saisi pour avis conforme sur toutes les autorisations de travaux dans ce PDA.

Les articles L. 621-31 et R. 621-93 du Code du Patrimoine prévoient que la commune en tant qu'autorité compétente en matière de document d'urbanisme est consultée pour accord sur ce projet de périmètre.

Le projet est ensuite soumis à enquête publique, puis le PDA est créé par arrêté du préfet de département si l'ABF et l'autorité compétente ont tous les deux confirmé leur accord sur ce périmètre postérieurement à l'enquête. Le PDA est ensuite annexé aux documents d'urbanisme en vigueur en tant que servitude d'utilité publique dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

Le projet de périmètre, joint à la convocation du Conseil municipal, est présenté à l'assemblée.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

APPROUVE le projet de périmètre délimité des abords de de la sècherie de graines de l'ONF sur la commune de La Cabanasse, de l'église paroissiale Saint-Louis, du puits de la ville, des vestiges des remparts sur la commune de Mont-Louis, de l'ensemble formé par les vestiges du castrum avec l'église paroissiale Saint-Vincent, de la tour du Capil et de l'enceinte fortifiée sur la commune de La Llagonne, ainsi que de l'église Notre-Dame de la Merci sur la commune de Planès, monuments historiques

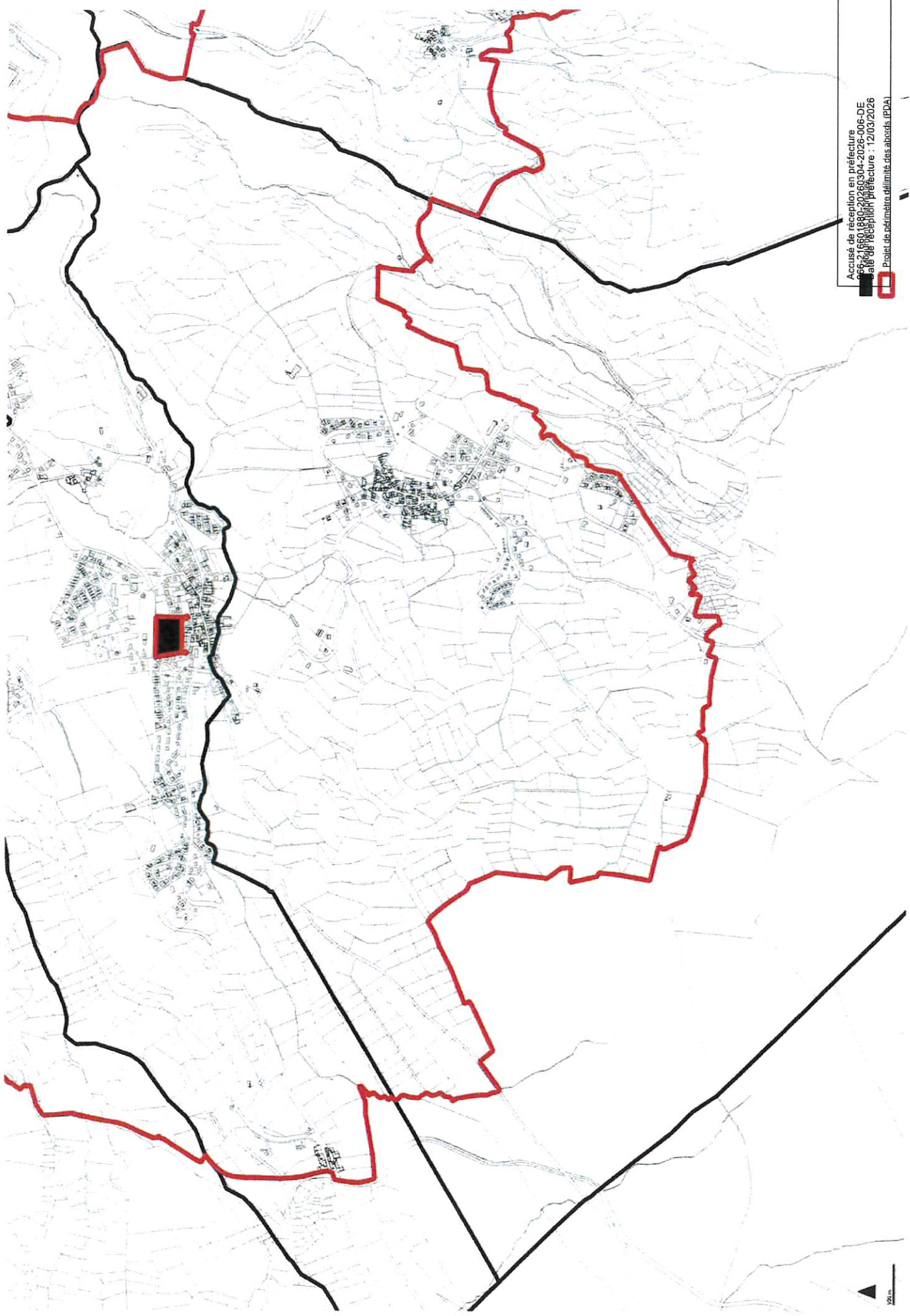
APPROUVE le projet de périmètre délimité des abords sera soumis à enquête publique,

AUTORISE M. le maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

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

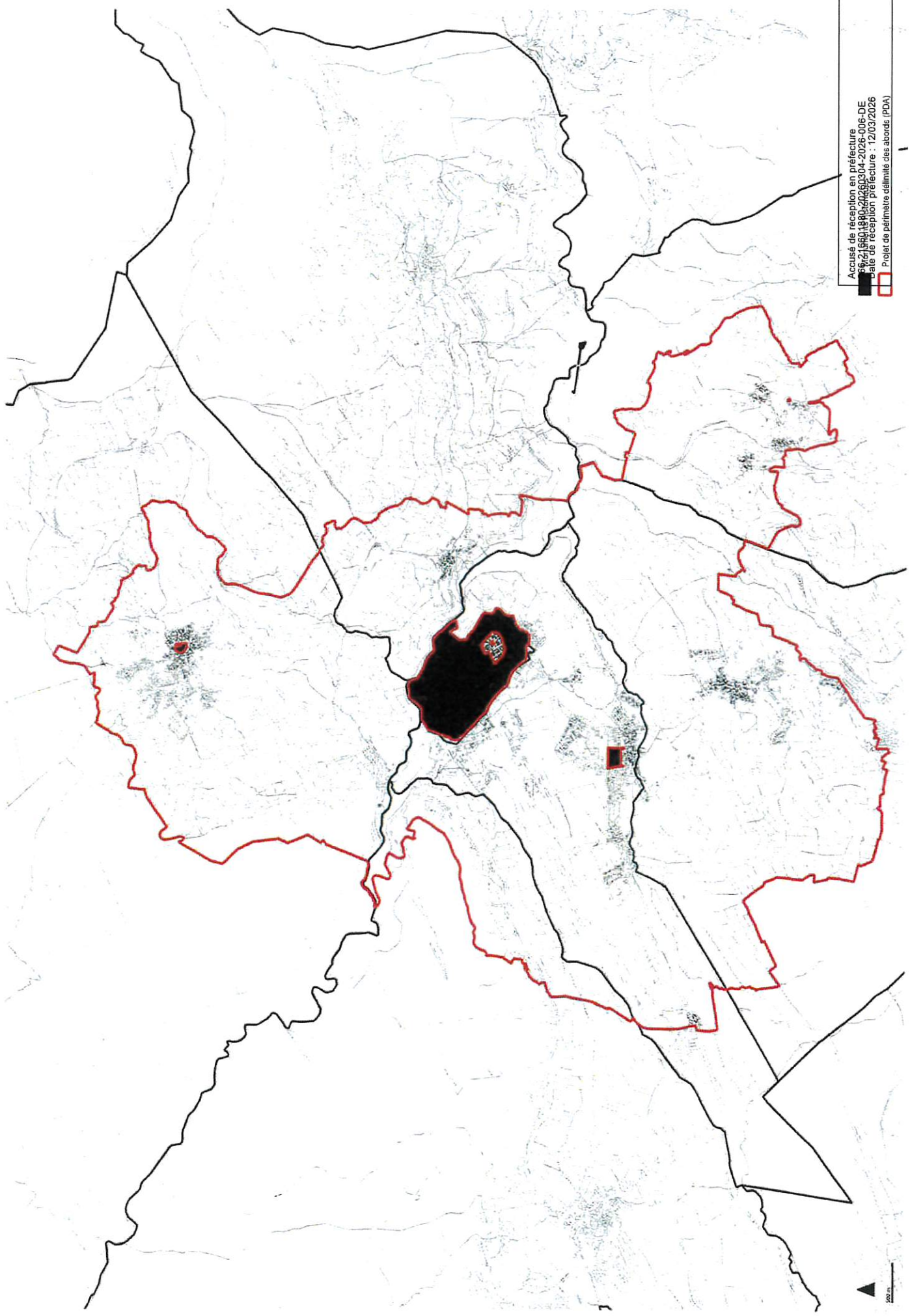
Le Maire,
Pierre BLANQUE

Accusé de réception en préfecture
066-216691890-20260304-2026-006-DE
Date de réception préfecture : 12/03/2026



Accusé de réception en préfecture
066216601880-20260304-2026-006-DE
Salon de réception préfecture : 12/03/2026
Projet de périmètre délimité des abords (PDA)





Accusé de réception en préfecture
66-216601880-20260304-2026-006-DE
Date de réception préfecture : 12/03/2026
Projet de périmètre définitif des abords (PDA)



Délibération n°2026 - 32

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

Personnes présentes :

M. Michel GARCIA

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

Suppléants présents mais n'ayant pas participé aux votes :

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

Personnes absentes ayant donné procuration :

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

Personnes excusées :

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

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Joëlle CORDELETTE

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

Le Président informe l'assemblée:

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

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

La DP MEC n°1 a pour objet de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Comité Syndical,

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

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

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

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

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

Michel GARCIA

