

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DE SAINT-PIERRE DELS FORCATS

Séance du 25 juin 2026

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

Objet de la Délibération :

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

L'an deux mille vingt six

Le vingt-cinq juin

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 - Mme LINTZ Ghislaine - M. ECHARD Vincent - Mme GAURENNE Sylvie – M. GAURENNE Olivier - M. PINEDE Jean-Marie - Mme HEIDMANN Coralie - M. PALAU Christophe

Absents excusés : Mme RODRIGUEZ Noémie (*procuration donnée à Mme LINTZ Ghislaine*) – M. FOURNIER Daniel (*procuration donnée à M. ECHARD Vincent*) - Mme PAGES FONSAGRIVE Emilie

Secrétaire de séance : Mme GAURENNE Sylvie

Date de convocation : 18 juin 2026

2026-032

Extrait du registre

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code de l'environnement,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le SCOT Pyrénées-Catalanes approuvé le 09 mars 2020,
Vu la Charte de Parc 2014-2026 du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 10 mai 2016,
Vu la délibération du conseil municipal n°2025/036 du 11 août 2025 lançant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 et fixant les modalités de la concertation,
Vu la délibération du conseil municipal n° 2025/049 du 13 novembre 2025 tirant le bilan de la concertation,
Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 09 février 2026,
Vu l'avis de la MRAe du 23 décembre 2025,
Vu le dossier d'enquête publique,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 13 avril 2026,

Le maire expose à l'assemblée que :

Par une délibération du 11 août 2025, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation ciblée d'un sous-secteur 1AUd d'une partie de la zone 3AU située « Lous Escoumails » (pour 0,4 ha), de requalifier une parcelle déjà bâtie et équipée située dans la même zone 3AU en zone UB (pour 0,3 ha), de réduire cette même zone 3AU en restituant une partie de sa superficie en zone agricole (pour 0,3 ha) en raison de la présence d'une zone humide révélée par l'évaluation environnementale et d'instituer une servitude de résidence principale sur la zone 1AUc existante sous maîtrise foncière communale.

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est tenue le 09 février 2026 et la DDTM, l'établissement public en charge du SCOT (communauté de communes Pyrénées-Catalanes), les représentants du Parc Naturel Régional indiquent ne pas pouvoir donner un avis favorable, la Chambre d'Agriculture, excusée, donne un avis favorable.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 février au 13 mars 2026 et madame le commissaire-enquêteur, désignée par décision de la présidence du tribunal

Accusé de réception en préfecture
de la Pyrénées-Orientales du 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

2026-032

Administratif de Montpellier n° E25000192/34 en date du 5 janvier 2026, a rendu son rapport et ses conclusions le 13 avril 2026 dont il ressort qu'elle a émis un avis favorable sur l'intérêt général de la déclaration de projet et un avis défavorable sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'intérêt général du projet n'est donc pas remis en cause par madame le commissaire-enquêteur ; en revanche, l'avis défavorable porte précisément sur deux points, sur les quatre qui constituaient l'objet de la procédure d'évolution du PLU.

Son avis défavorable porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU pour permettre l'installation d'un médecin sur la commune et sur l'instauration d'une servitude de résidence principale sur la zone 1AUc qui ne s'imposerait pas, selon elle, à 100% des constructions ; alors qu'elle considère que la requalification en zone UB de la construction existante et la requalification en zone agricole de la partie de la zone 3AU comprenant une zone humide n'appelle pas d'opposition de sa part.

Il faut par conséquent que le conseil municipal délibère sur les deux points entraînant l'avis défavorable de madame le Commissaire-Enquêteur s'il souhaite pouvoir approuver la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Pierre Dels Forcats.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et pour les raisons ci-après exposées, décide :

L'entier dossier de déclaration préalable n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et l'ensemble des pièces et documents de la procédure sont sur la table du conseil municipal.

L'avis de madame le commissaire-enquêteur sur l'intérêt général de la déclaration de projet n'appelle pas de commentaires dans la mesure où celui-ci est favorable et sans réserve.

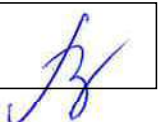
Il y est acquiescé en l'état.

En revanche, l'avis défavorable de madame le Commissaire-Enquêteur en tant qu'il concerne la seule mise en compatibilité du PLU impose, pour pouvoir approuver la totalité du projet, d'adopter une délibération motivée, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L.123-16 du code de l'environnement.

Tel est l'objet des motifs ci-après exposés.

Il ressort de la lecture des documents constituant le dossier de déclaration préalable n°1 emportant mise en compatibilité du PLU et d'enquête publique, en l'ensemble des pièces qui le composent, ainsi que, de l'examen des prévisions du SCOT et de celles de la Charte de Parc que les motifs fondant l'avis défavorable de madame le commissaire-enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU sont infondés ou procèdent d'erreurs de fait et/ou de droit.

Deux points ont recueilli l'assentiment de madame le commissaire-enquêteur en ce qui concerne la mise en compatibilité : la requalification en UB de la partie du secteur 3AU comportant déjà une habitation et la requalification en zone A de la partie du secteur 3AU comportant une zone humide.



2026-032

Il n'est pas nécessaire d'apporter de justifications particulières sur la mise en compatibilité en tant qu'elle opère la requalification en zone UB de la maison d'habitation à usage de résidence principale, existante sur la parcelle cadastrée Section A numéro 341, construite en vertu d'un permis de construire n° PC6618803D0013 délivré le 19 novembre 2003 ; cette requalification étant opérée en considération de l'état de cette parcelle, déjà bâtie et desservie par la totalité des réseaux, dont les caractéristiques correspondent à la qualification d'un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas nécessaire d'apporter de justifications particulières sur la mise en compatibilité en tant qu'elle reclasse en zone agricole une partie de la zone 3AU, précisément la partie de la parcelle cadastrée Section A numéro 351, dont l'évaluation environnementale a révélé qu'elle recelait une zone humide, le dossier de mise en compatibilité en tirant les conséquences.

S'agissant des motifs avancés par madame le commissaire-enquêteur pour opposer un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU pour permettre d'installer un médecin à demeure sur la commune tenant à son incompatibilité avec la règle du SCOT et de la Charte PNR imposant que 80% des zones à urbaniser soit utilisé avant d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation, celle-ci commet une erreur pour l'application de cette règle prospective.

Plus précisément, la « règle de 80% » qui figure au paragraphe « 3.1 Maîtriser les extensions urbaines en limitant l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles » de l'AXE 3 du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O. du Scot) 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. »

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUd prélevé sur la zone 3AU (pour 0,4 ha) ne peut pas être considérée comme remettant en cause l'objectif recherché par la règle de 80% de l'AXE 3 du D.O.O. qui vise à « Maîtriser les extensions urbaines en limitant l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles » puisque la présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans son champ d'application.

Cette règle ne s'applique qu'aux extensions urbaines réalisées sur des espaces naturels et/ou agricoles transformés en zone à urbaniser à l'occasion de la procédure d'évolution du PLU.

Or, à la date de la présente procédure le secteur en question était déjà compris dans une zone « à urbaniser » depuis la précédente révision du PLU en 2016 et la procédure suivie n'artificialise pas une surface agricole et naturelle.

Cette règle s'applique « après déduction des surfaces non mobilisable », ce qui est le cas ici puisque les autres zones 1AU du territoire communal pouvant être urbanisées sont toutes mobilisées à la date de la présente et, pour l'une, non-mobilisable.

La zone 1AUa située à l'Ouest du territoire communal fait déjà l'objet d'un lotissement communal de 29 lots à destination de résidence principale, dont 7 logements sociaux, et d'un espace commun, autorisé par permis d'aménager n° PA0661882500001 en date du 31 juillet 2025 dont la réalisation est actuellement engagée du point de vue opérationnel.

La zone 1AUc, située au centre du village, qui est concernée par la présente procédure, est destinée à la réalisation prochaine d'un second lotissement communal d'environ 7

Acquis et légalisé en préfecture
066-216601880-20260625-2026-032-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2026

2026-032

lots sur une unité foncière que maîtrise la commune qui sera engagé dès l'achèvement du lotissement communal.

De sorte que ces deux secteurs de la zone 1AU ne peuvent déjà plus être considérée comme mobilisables au sens des dispositions pré citées du SCOT si la commune souhaite développer l'habitat résidentiel au-delà de leur superficie unitaire, ce que n'interdit pas la règle du SCOT qui prône, par ailleurs au titre du même AXE 3 de de : « 3.2 Offrir des logements répondant aux besoins de tous les habitants et résidents ».

La situation particulière de la zone 1AUa située au Nord du village, 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, doit conduire à considérer que ce secteur n'est d'ores et déjà plus mobilisable.

Ce secteur va nécessairement être remis en cause en son principe même lors de l'élaboration du PLUi par la communauté de communes Pyrénées Catalanes, qui exercera cette compétence dès le 1er juillet 2026, en raison de sa situation de Co visibilité par rapport au monument historique qui obère de toutes vellétés d'urbanisation de ce secteur à court, moyen ou long terme.

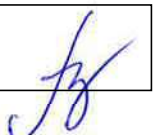
En tout état de cause, la commune a pris acte de la volonté de l' Architectes des Bâtiments de France et de la DRAC exprimé lors des différents comités de pilotage : par sa délibération 2026-0006 du 04/03/2026 le conseil municipal de Saint Pierre Dels Forcats a approuvé le projet de périmètre délimité des abords (PDA) de la Sècherie de graines de la Cabanasse, de l'église paroissiale Saint Louis du puit 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.

Le PDA impacte directement la zone 1AUa au nord du village qui ne pourra plus être mobilisée pour la production de logements.

Il sera souligné que la présente procédure d'évolution du PLU porte sur un périmètre qui englobe à la fois le futur lotissement communal, le « Centre du Cambre d'Aze » et la zone « 3AU ».

Dans ce cadre, la « règle de 80% », n'interdit pas de mobiliser, à la faveur d'une procédure d'évolution du PLU, une partie d'une zone AU « bloquée » pour compléter, simultanément, un projet de réalisation de lotissement communal sur une zone AU « ouverte », afin de réaliser et compléter un secteur d'aménagement cohérent, ce qui est le cas ici.

Ensuite, la « règle de 80% » prévue par le SCOT et la charte PNR ne s'impose pas à la commune dans un rapport de conformité mais dans un rapport de compatibilité qui n'impose pas, par lui-même, de rechercher l'adéquation du PLU à chaque disposition ou objectif particulier mais de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale se plaçant à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le SCOT et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions de celui-ci, si le PLU ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision ; étant en outre rappelé que la Charte de Parc n'a pas de caractère réglementaire.



La « règle de 80% » doit par conséquent être appliquée en prenant en considération la réalisation des objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) du SCOT Pyrénées-Catalanes, et plus particulièrement sa position au sein de la hiérarchisation des items de l'AXE 3, dont elle procède et dont elle n'est pas l'objectif prioritaire et prépondérant, par rapport aux autres objectifs du même chapitre 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 4ème rang des items du point « B/ Limiter la consommation d'espaces par l'urbanisation pour le logement (permanent et secondaire), elle n'est donc pas prioritaire dans l'AXE 3 ».

L'un des autres objectifs du même AXE 3, tout autant 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 D.O.O., 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. » (D.O.O., page 88)

Au titre de la même orientation, le D.O.O. 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. »

Le D.O.O. 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...).

L'objectif visé par la commune est, ici, de contribuer à réaliser celui programmé 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 ».

C'est précisément le projet poursuivi par la commune, de prioriser la production de logements répondant à ces critères afin de contribuer à compenser l'absence de toute production de logements pour les résidents permanents par les autres communes du plateau et, aussi, par Saint Pierre Dels Forcats ces dernières années, qui ne pouvait pas engager de tels projets tant que les finances communales n'avaient pas été apurées et consolidées.

La situation financière de la commune permet aujourd'hui de rattraper le retard, au bénéfice de l'ensemble des communes couvertes par le SCOT en s'engageant à la production de logements permanents prônée par le SCOT de sorte que la présente évolution du PLU est totalement compatible avec le SCOT.

Pour la réalisation de cet objectif, d'une part, la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU va aussi permettre de fixer un médecin urgentiste (correspondant du SAMU) à résidence au village, dès lors qu'il ne pourra pas prétendre à l'attribution prioritaire d'un logement ou d'un terrain dans l'un des lotissements communaux, puisque cette attribution sera soumise à des critères sociaux pour lesquels il ne sera pas prioritaire ; tout en permettant de l'établir à demeure à proximité immédiate du « Centre du Cambre d'Aze », appartenant à la commune et affecté au logement de travailleurs saisonniers, dans lequel sera ouvert, à la faveur de sa présence, un local de soins.

D'autre part, la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU va permettre de réaliser un second lotissement communal, en 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 dans le secteur « centre », c'est pourquoi le secteur 1AUc est intégré dans la procédure d'évolution du PLU.

Enfin, l'objection de madame le commissaire-enquêteur tenant à la quantification de la servitude de résidence principale est dépourvue de base légale et repose, à tout le moins, sur une dénaturation des pièces du dossier, doublée d'une erreur de droit.

Cette servitude administrative est ici instaurée sur le seul secteur 1AUc, le rapport de présentation précisant que « le lotissement communal qui sera créé en zone 1AUc avec servitude de « résidence principale » ».

A cet effet, le règlement écrit rappelle, en s'inspirant des dispositions de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoient que : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

Ainsi, le préambule du règlement écrit de la zone 1AU, qui est seul opposable aux utilisateurs du sol contrairement au rapport de présentation qui ne l'est pas, précise que « Dans le sous-secteur 1AUc, toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent être majoritairement affectées à la résidence principale, occupée au moins 8 mois par an sauf exceptions légales. », règle qui est explicitement reprise à l'article 1AU-2, 12°, au titre des « occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières ».

De sorte que, sur ce point, le motif invoqué par madame le commissaire-enquêteur repose sur une erreur de droit, pour l'application des dispositions de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, tirée de la confusion entre la portée du règlement écrit (opposable) et celle du rapport de présentation (inopposable), alors que le règlement écrit ne présente aucune ambiguïté et qu'il est conforme aux prévisions de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble de ces motifs, le conseil municipal, à l'unanimité décide :

D'APPOUVER la déclaration de projet n°1 du PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats telle qu'annexée à la présente et de dire qu'elle présente un caractère d'intérêt général ;

066-216801880-20260625-2026-032-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2026

2026-032

D'APPOUVER en conséquence, la mise en compatibilité, avec la déclaration de projet n°1, du PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats, conformément au dossier annexé à la présente ;

DE TRANSMETTRE l'entier dossier et la présente délibération à monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales pour l'exercice de son contrôle de légalité ;

D'AFFICHER la présente délibération pendant un mois en mairie de Saint-Pierre-dels-Forcats ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique annonces légales) ;

DE TENIR L'ENTIER DOSSIER, ainsi que le rapport et conclusions de commissaire-enquêteur, à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture;

DE PUBLIER L'ENTIER DOSSIER de la déclaration de projet n°1 et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-dels-Forcats avec la présente délibération sur le site internet de la commune ; ainsi que de les publier sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme (site « Géoportail de l'urbanisme »), conformément aux prévisions de l'article L.153-23 du même code.

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


Le Maire,
Pierre BLANQUE

