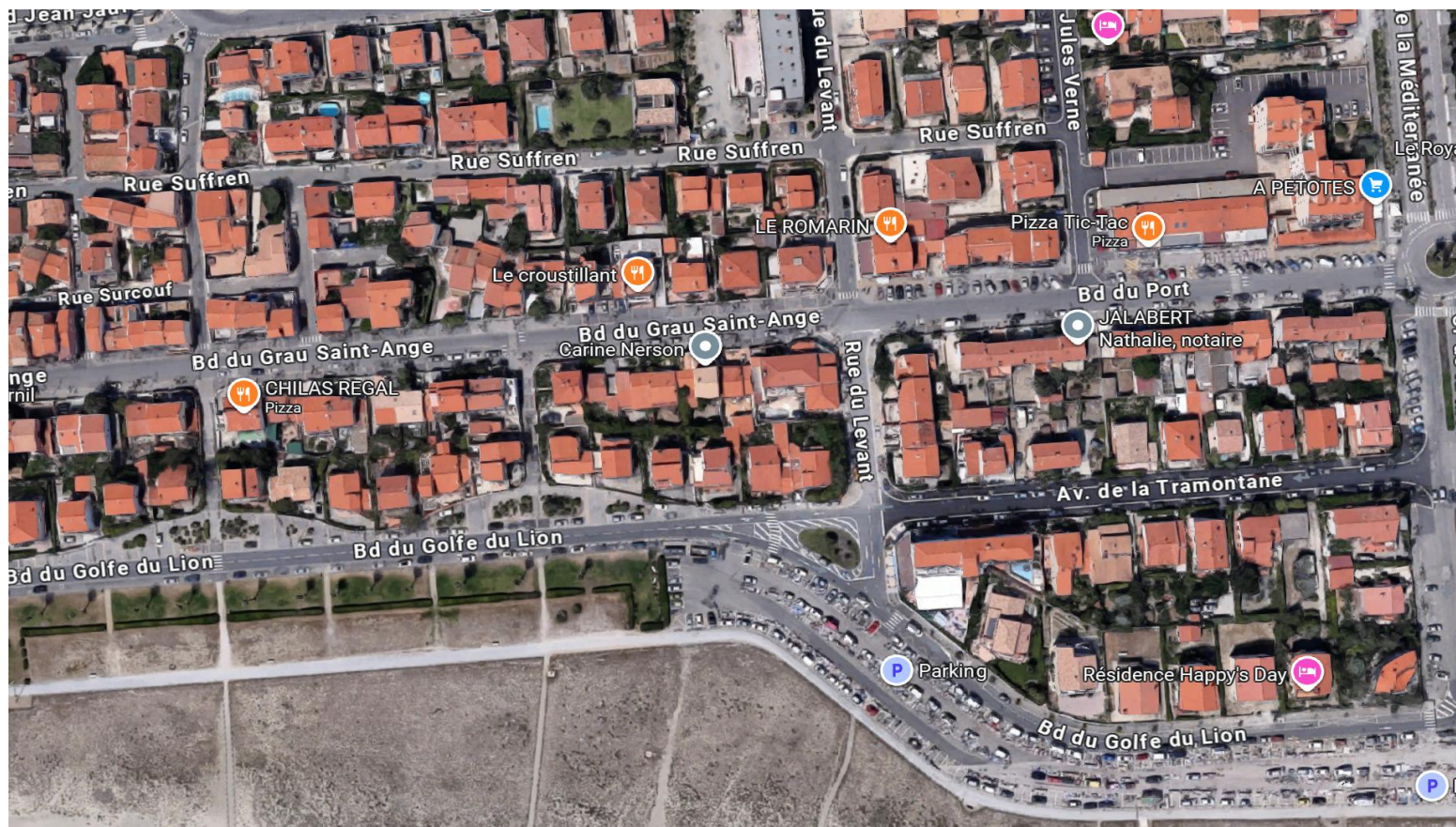




Enquête Publique

Département des Pyrénées-Orientales

Maître d'ouvrage : VILLE DE LE BARCARES

Objet de l'enquête :

Mise en concordance du cahier des charges
du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le PLUi

Période de l'enquête :

01 JUIN 2026 au 26 JUIN 2026

Selon l'article R.123-19 du Code de l'environnement,

'' le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées ''.

De façon à respecter cette condition et éviter le risque de dispersion, le présent document sera divisé en 2 chapitres ; traitant respectivement,

- en son chapitre I : le rapport,
- en son chapitre II : les conclusions motivées de la mise en concordance.

SOMMAIRE

CHAPITRE I : RAPPORT D'ENQUETE	3
A. GENERALITES.....	3
1. Cadre général du projet.....	3
2. Objet de l'enquête	4
3. Cadre juridique de l'enquête	5
4. Présentation succincte du projet	6
5. Liste de l'ensemble des pièces	7
B. ORGANISATION DE L'ENQUETE	9
1. Désignation du commissaire enquêteur.....	9
2. Arrêté d'ouverture d'enquête	9
3. Visites des lieux - contacts avec le maître d'ouvrage	10
4. Indication des mesures de publicité	11
C. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
1. Permanences réalisées	12
2. Réunions publiques éventuelles	12
3. Comptabilisation des observations.....	13
4. Clôture de l'enquête	14
D. ANALYSE DES OBSERVATIONS - PV DE SYNTHESE - QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE.....	15
CHAPITRE II : CONCLUSIONS MOTIVEES	39
A. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE.....	39
B. CONCLUSIONS ET AVIS	40

CHAPITRE I : RAPPORT D'ENQUETE

A. GENERALITES

1. Cadre général du projet

La présente enquête publique concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Perpignan Méditerranée Métropole, sur le territoire de la commune du Barcarès.

Le Barcarès est une commune littorale des Pyrénées-Orientales dont le développement urbain s'est principalement réalisé à partir des années 1950, sous l'effet de l'essor touristique et résidentiel. Cette évolution s'est traduite par la création de plusieurs lotissements, parmi lesquels figure le lotissement « Nord 2ème tranche », autorisé par arrêté préfectoral du 18 avril 1958.

Celui-ci est régi par un cahier des charges fixant les droits et obligations des colotis, document qui n'a fait l'objet d'aucune modification depuis son approbation.

Depuis cette date, le droit de l'urbanisme a connu de profondes évolutions. Les réformes successives, et plus particulièrement la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ont modifié le régime juridique applicable aux lotissements. Les règles d'urbanisme contenues dans les anciens cahiers des charges ne sont désormais plus opposables aux autorisations d'urbanisme lorsque la commune est couverte par un document d'urbanisme. En revanche, ces stipulations conservent leur valeur contractuelle dans les relations entre colotis.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 24 février 2026, constitue désormais le document de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sur le territoire communal. Le périmètre du lotissement « Nord 2ème tranche » est classé en zone UC, correspondant à un secteur urbain à dominante résidentielle situé en bordure du littoral.

La coexistence de ces deux documents peut conduire à des difficultés d'application lorsque certaines dispositions du cahier des charges, rédigées dans un contexte urbanistique ancien, apparaissent incompatibles avec les règles du PLUi.

Une autorisation d'urbanisme peut ainsi être légalement délivrée au regard du Code de l'urbanisme tout en restant susceptible de contrevenir aux obligations contractuelles résultant du cahier des charges, générant une insécurité juridique tant pour les pétitionnaires que pour les colotis.

C'est dans ce contexte que la commune du Barcarès a engagé une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi, conformément aux dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme. Cette démarche ne vise pas à modifier les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, mais à adapter les clauses devenues incompatibles avec celui-ci afin d'assurer une meilleure cohérence entre les documents applicables et de sécuriser juridiquement les futurs projets d'aménagement ou de construction situés dans le périmètre du lotissement.

Enfin, cette procédure trouve son origine dans l'instruction d'un permis de construire déposé sur une parcelle située au sein du lotissement. Ce projet, conforme aux dispositions du PLUi mais incompatible avec plusieurs prescriptions du cahier des charges de 1958, a mis en évidence la nécessité d'actualiser ce dernier afin de supprimer les dispositions réglementaires devenues obsolètes et de garantir la cohérence des règles d'urbanisme applicables.

2. Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 24 février 2026 par Perpignan Méditerranée Métropole.

Cette procédure est engagée par la commune du Barcarès en application des dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme.

Elle vise à modifier certaines dispositions du cahier des charges du lotissement, approuvé le 18 avril 1958, devenues incompatibles avec les règles d'urbanisme désormais applicables sur le secteur concerné.

Les modifications portent exclusivement sur les clauses à caractère réglementaire relatives notamment aux clôtures, aux règles de construction ainsi qu'aux modalités de raccordement aux réseaux.

Les autres stipulations du cahier des charges, qui relèvent des relations contractuelles entre colotis, ne sont pas concernées par la présente procédure et demeurent inchangées.

L'enquête publique a ainsi pour finalité de recueillir les observations et propositions du public sur ce projet de mise en concordance avant que le Maire, après délibération du Conseil Municipal et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, ne se prononce sur son approbation.

3. Cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique est organisée dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement applicables aux procédures de mise en concordance des documents de lotissement avec un document d'urbanisme en vigueur.

La procédure trouve son fondement dans l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme, qui autorise l'autorité compétente, après enquête publique et délibération du conseil municipal, à modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment son règlement ou son cahier des charges, afin de les mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Conformément aux dispositions de l'article R.442-19 du Code de l'urbanisme, la décision de mise en concordance relève de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, en l'espèce le maire de la commune du Barcarès.

L'enquête publique est conduite selon les modalités prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement, qui définissent les règles relatives à l'information et à la participation du public, aux mesures de publicité, au déroulement de l'enquête ainsi qu'à l'établissement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le dossier précise par ailleurs que cette procédure ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale. En effet, la mise en concordance n'a pas pour objet de modifier les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, mais uniquement d'adapter certaines dispositions du cahier des charges du lotissement afin de les rendre compatibles avec ce document, dont les incidences environnementales ont déjà été examinées lors de son élaboration.

Enfin, l'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté du maire du Barcarès en date du 4 mai 2026, fixant les modalités d'organisation de l'enquête, sa durée, les conditions de consultation du dossier ainsi que les modalités de recueil des observations du public.

4. Présentation succincte du projet

Le projet soumis à enquête publique consiste à mettre en concordance certaines dispositions du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche », approuvé le 18 avril 1958, avec les règles actuellement applicables en vertu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 24 février 2026.

Cette procédure fait suite au constat que plusieurs clauses du cahier des charges présentent désormais des prescriptions incompatibles avec les dispositions du PLUi.

Cette situation est apparue notamment lors de l'instruction d'un permis de construire portant sur la parcelle cadastrée section AX n°430, située avenue de la Tramontane, où est projetée la réalisation d'un immeuble collectif comprenant douze logements locatifs sociaux, deux logements en accession sociale (PSLA) et un local commercial, en

remplacement de l'ancien hôtel « Les Régates ».

Bien que conforme aux règles du PLUi, ce projet ne respecte pas certaines dispositions du cahier des charges du lotissement, notamment en matière de hauteur des constructions.

Le projet de mise en concordance prévoit en conséquence de modifier uniquement les dispositions réglementaires devenues obsolètes ou incompatibles avec le document d'urbanisme en vigueur. Les principales adaptations concernent :

- les règles relatives aux clôtures, qui seront désormais régies par les dispositions du PLUi et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;
- les servitudes de construction, notamment les règles d'implantation, de hauteur, de volumétrie, d'occupation des sols et de destination des constructions, qui renverront désormais aux prescriptions du PLUi ;
- les dispositions relatives aux canalisations et raccordements aux réseaux, qui seront mises en conformité avec les règles du document d'urbanisme en vigueur.

En revanche, les autres clauses du cahier des charges, notamment celles relatives aux droits et obligations des colotis qui ne relèvent pas des règles d'urbanisme, ne sont pas modifiées par la présente procédure et continuent de produire leurs effets dans les rapports de droit privé entre propriétaires.

Ainsi, le projet n'a pas pour objet de modifier le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ni les orientations d'aménagement de la commune. Il vise exclusivement à assurer la cohérence entre le cahier des charges du lotissement et les règles d'urbanisme aujourd'hui applicables, afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme et de supprimer les contradictions susceptibles de générer des difficultés d'application.

5. Liste de l'ensemble des pièces

Le dossier soumis à l'enquête publique, mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, comprend les pièces suivantes :

- un dossier de présentation de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, comprenant notamment :
 - le préambule et l'exposé des motifs de la procédure ;
 - le rappel des principales dispositions législatives et réglementaires applicables ;
 - la présentation du projet de mise en concordance ;
- la délibération du Conseil Municipal prescrivant l'engagement de la procédure ;
- l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique ;
- l'avis d'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité (affichage, publications dans la presse, publication sur le site internet de la commune et certificat d'affichage) ;
- le cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » approuvé le 18 avril 1958 ;
- les extraits du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal relatifs au secteur concerné, notamment le règlement applicable à la zone UC.

L'examen de ces différentes pièces permet au public de disposer des éléments nécessaires à la compréhension de la procédure engagée, de son fondement juridique ainsi que de la nature et de la portée des modifications proposées.

Après cet examen du dossier remis par le maître d'ouvrage, il convient de présenter les conditions dans lesquelles l'enquête publique a été organisée et conduite.

B. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire enquêteur

Dans le cadre de la présente enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le commissaire enquêteur a été choisi par la commune du Barcarès conformément aux dispositions de l'article R.134-17 du Code des relations entre le public et l'administration, sur une liste d'aptitude établie à cet effet.

J'ai été désignée pour assurer cette mission.

À ce titre, je suis chargée de veiller au bon déroulement de l'enquête publique, de recevoir les observations du public, d'en assurer l'analyse et d'établir à l'issue de la procédure, un rapport ainsi que des conclusions motivées destinés à éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.

2. Arrêté d'ouverture d'enquête

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté de Monsieur le Maire du Barcarès en date du 4 mai 2026.

Cet arrêté fixe les modalités d'organisation de l'enquête publique préalable à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

L'arrêté précise notamment :

- l'objet de l'enquête publique ;
- la durée de l'enquête, fixée à 26 jours consécutifs, du 1er juin 2026 à 8 h 30 au 26 juin 2026 à 17 h 00 ;
- les lieux, jours et horaires de consultation du dossier ;
- les différentes modalités offertes au public pour formuler ses observations (registre d'enquête, courrier postal et courrier électronique) ;

- les dates et horaires des permanences assurées par le commissaire enquêteur ;
- les mesures de publicité destinées à assurer l'information du public.

Cet arrêté a également désigné les modalités selon lesquelles le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seraient remis à l'autorité compétente à l'issue de l'enquête, afin de permettre au Conseil Municipal puis au maire de se prononcer sur le projet de mise en concordance.

3. Visites des lieux - contacts avec le maître d'ouvrage

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, j'ai pris connaissance du dossier soumis à enquête ainsi que des différentes pièces administratives et techniques le composant.

Une réunion préparatoire s'est tenue en mairie du Barcarès, avec Mr OLIVE en charge de l'urbanisme.

Cette réunion a permis de présenter le contexte de la procédure, les objectifs poursuivis par la commune, le contenu des modifications proposées ainsi que les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique. Elle a également permis de préciser les conditions de consultation du dossier par le public, les permanences du commissaire enquêteur ainsi que les mesures de publicité prévues.

J'ai ensuite effectué plusieurs visites des lieux, 1 mois avant le début de l'enquête puis avant et après l'affichage réglementaire.

Ces visites ont permis de situer le périmètre du lotissement « Nord 2ème tranche », d'appréhender son environnement urbain, d'observer les caractéristiques du secteur concerné et de mieux comprendre les enjeux liés à la mise en concordance du cahier des charges avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ces diligences m'ont permis d'appréhender le contexte de l'opération avant l'ouverture de l'enquête publique et d'assurer, dans les meilleures conditions, ma mission d'information et de recueil des observations du public.

Au cours de l'enquête, plusieurs échanges complémentaires ont eu lieu avec le service urbanisme afin d'obtenir des précisions sur certains points du dossier.

Ces échanges avaient pour seul objet de compléter l'information du commissaire enquêteur et n'ont donné lieu à aucune modification du projet soumis à l'enquête.

4. Indication des mesures de publicité

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 4 mai 2026 portant ouverture de l'enquête publique, plusieurs mesures de publicité ont été mises en œuvre afin d'assurer l'information du public sur la tenue de l'enquête.

Ainsi, un avis d'enquête publique a été affiché en mairie ainsi que sur le site concerné par le projet, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Le dossier comporte les photographies de ces affichages ainsi qu'un certificat attestant de leur réalisation.

L'avis d'enquête a également fait l'objet des publications réglementaires dans la presse locale, dans les délais prévus par les dispositions du Code de l'environnement. Les justificatifs de ces insertions figurent au dossier d'enquête.

Par ailleurs, l'avis a été mis en ligne sur le site internet de la commune du Barcarès, permettant au public de prendre connaissance des modalités de déroulement de l'enquête ainsi que des conditions de consultation du dossier.

L'ensemble de ces mesures de publicité est retracé dans le dossier d'enquête, qui comprend notamment les exemplaires des avis, les justificatifs de publication, les photographies des affichages ainsi que le certificat d'affichage établi par la commune.

Au vu des pièces produites au dossier, les formalités de publicité apparaissent avoir été réalisées conformément aux dispositions réglementaires applicables à la présente enquête publique.

C. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Permanences réalisées

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai assuré les permanences destinées à recevoir le public en mairie du Barcarès, aux dates et horaires suivants :

- Lundi 8 juin 2026, de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Lundi 15 juin 2026, de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Vendredi 26 juin 2026, de 14 h 00 à 17 h 00.

Au cours de ces permanences, le public a pu consulter le dossier d'enquête, prendre connaissance des pièces mises à sa disposition et, le cas échéant, consigner ses observations sur le registre d'enquête, les adresser par courrier ou les transmettre par voie électronique, conformément aux modalités prévues par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles. Le dossier d'enquête ainsi que le registre étaient tenus à la disposition du public et l'ensemble des moyens nécessaires à l'accueil des personnes souhaitant s'informer ou formuler une observation étaient réunis.

2. Réunions publiques éventuelles

Sans objet.

3. Comptabilisation des observations

À l'issue de l'enquête publique, six contributions ont été enregistrées.

Analyse quantitative des contributions

- 6 observations
- 81 signataires
- 8 thèmes principaux

Analyse par thèmes

- Hauteur des constructions
- Restaurant
- Stationnement
- Caractère pavillonnaire
- Cahier des charges
- Loi Littoral
- Déroulement de la procédure
- Logements sociaux

Aussi, elles se répartissent de la manière suivante :

N°	Auteur(s)	Nature de la contribution	Principaux thèmes	Position exprimée	Annexes / Particularités
1	Claude ROBERT	Observation + arrêt CE 11/07/1990	Légalité, hauteur, cahier des charges, restaurant, procédure	Défavorable	Annexe : arrêt du Conseil d'État du 11/07/1990
2	Isabelle VIDAL TIXADOR	Observation + reprise d'un courrier antérieur	Hauteur, stationnement, restaurant, insertion paysagère	Favorable aux logements sociaux mais défavorable au projet en l'état	Annexe : copie du courrier de la 1re enquête
3	M. et Mme GODEFROIT	Observation manuscrite	Hauteur, vue mer, stationnement, sécurité, arbres	Défavorable	Aucune annexe
4	Jean-Pierre et Michèle LACHAISE	Courrier	Hauteur, stationnement, espaces verts, artificialisation	Défavorable	Aucune annexe
5	Mr Hervé PUY (collectif des colotis)	Mémoire collectif (81 signataires)	Hauteur, droit privé, loi Littoral, PLU, procédure, stationnement	Favorable à la mise en concordance mais opposé au projet en l'état	Mémoire de 12 p., courrier d'accompagnement, rapport CE 2025 en annexe
6	Christine et Philippe PARRAUD	Courrier (copie de la 1re enquête)	Hauteur, restaurant, caractère résidentiel	Défavorable	Remis par leur fille ; courrier daté du 24/09/2025, identique à la précédente enquête

4. Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le 26 juin 2026 à 17 h 00, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal prescrivant son ouverture.

À l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et signé. Au total, six observations ont été recueillies au cours de l'enquête, dont un mémoire collectif présenté au nom de quatre-vingt-un colotis. Ces contributions ont été enregistrées et analysées afin d'en dégager les principaux thèmes.

Conformément aux dispositions réglementaires, un procès-verbal de synthèse des observations a ensuite été établi par le commissaire enquêteur et transmis à la commune du Barcarès le 2 juillet 2026.

Ce document reprend l'ensemble des observations formulées par le public, en présente une synthèse, les regroupe par thématiques et invite le maître d'ouvrage à apporter une réponse argumentée aux principales interrogations soulevées.

Le maître d'ouvrage a ensuite été invité à produire un mémoire en réponse, qui a été pris en considération pour l'élaboration du présent rapport, l'analyse des observations du public et la rédaction des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

D. ANALYSE DES OBSERVATIONS - PV DE SYNTHESE - QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

1. Présentation synthétique des observations

Observation n°1 – Claude ROBERT

Synthèse de l'observation

Le contributeur s'oppose au projet de mise en concordance du cahier des charges et estime que la procédure tend à régulariser une situation qu'il considère illégale depuis plusieurs décennies.

Il rappelle que le bâtiment dit « Les Régates – R. Moulis », situé face à son domicile, a fait l'objet d'un arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990 ayant annulé les arrêtés municipaux ayant permis sa réalisation ainsi que le permis de construire, au motif notamment d'une modification irrégulière du cahier des charges du lotissement. Il considère que cette décision demeure pleinement applicable et regrette qu'elle ne figure pas parmi les documents soumis à l'enquête publique. L'annexe produite est une copie de cet arrêt.

Selon lui, la nouvelle enquête ne diffère pas substantiellement de la précédente et ne tient pas compte des remarques formulées lors des phases antérieures de concertation, notamment concernant la suppression du restaurant, la limitation des hauteurs ou les modalités de démolition préalable du bâtiment existant.

Il estime que le projet immobilier envisagé n'a jamais été présenté de manière suffisamment complète au public et considère qu'il est incompatible avec les principes historiques d'urbanisme du secteur, notamment en matière de hauteur des constructions. Il soutient qu'autoriser un nouveau bâtiment de gabarit important reviendrait à conforter une situation née d'une construction illégale.

Le contributeur évoque également les nuisances qu'il indique avoir subies depuis plus de trente ans (perte de vue, nuisances d'exploitation, atteinte au cadre de vie) et considère que la pérennité de ces infractions ne saurait leur conférer une quelconque légitimité.

Concernant la destination commerciale envisagée, il remet en cause la possibilité de maintenir une activité de restauration sur un bâtiment qu'il considère comme irrégulier au regard de l'arrêt du Conseil d'État. Il s'interroge également sur le contrôle exercé par les autorités compétentes au cours des années passées.

Enfin, il considère que la mise en conformité du cahier des charges serait juridiquement difficile, voire impossible, en raison de la diversité des propriétaires concernés, de la nécessité de procédures préalables (notamment en matière de démolition) et de la complexité foncière du secteur.

Synthèse de l'annexe

L'annexe produite est une copie de l'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990 (requête Claude ROBERT). Cette décision :

- annule le jugement du Tribunal administratif de Montpellier du 30 octobre 1986 ;
- annule les arrêtés municipaux des 30 mai et 30 juin 1986 modifiant le cahier des charges du lotissement et délivrant le permis de construire ;
- retient que la procédure de modification du cahier des charges ne démontrait pas que les colotis avaient été correctement informés de la modification proposée, rendant les arrêtés illégaux.

Observation n°2 – Isabelle VIDAL TIXADOR

Auteur : Isabelle VIDAL TIXADOR, propriétaire d'une maison située boulevard du Golfe du Lion, à proximité du projet mais hors du périmètre du lotissement concerné.

Synthèse de l'observation

La contributrice indique que, bien que sa propriété ne fasse pas partie du lotissement concerné, le projet de réaménagement du site des « Régates » est susceptible d'avoir un impact direct sur son cadre de vie et celui des riverains du boulevard du Golfe du Lion.

Elle s'interroge sur l'opportunité de cette seconde enquête publique, estimant qu'elle poursuit le même objectif que la précédente alors que les conclusions de cette dernière

ne sont pas encore connues. Elle relève également qu'un permis de construire aurait été délivré avant l'achèvement de cette nouvelle procédure et s'interroge sur l'absence de mention d'une démolition préalable dans le permis affiché, ainsi que sur la nécessité éventuelle d'un permis de démolir.

Elle critique le projet d'aménagement des stationnements, notamment la création de places sur la voie publique en remplacement d'un rond-point végétalisé, qu'elle considère contraire aux objectifs de qualité paysagère, de sécurité, de tranquillité des riverains et de limitation de la circulation automobile en front de mer.

Sur le fond du projet, elle précise ne pas être opposée au principe de la réalisation de logements sociaux, mais estime que leur intégration devrait respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur. Elle exprime en particulier son opposition à une modification du cahier des charges permettant des constructions d'une hauteur pouvant atteindre 15 mètres, qu'elle juge incompatible avec le tissu bâti existant et susceptible d'entraîner une urbanisation excessive du front de mer.

La contributrice considère qu'un projet de plus faible hauteur (R+1 ou R+2), accompagné d'une architecture adaptée et d'un traitement paysager, permettrait de répondre aux besoins en logements tout en préservant l'harmonie du quartier.

Elle se déclare également opposée à l'implantation ou au maintien d'une activité de restauration sur le site. Elle estime qu'une telle activité générerait des nuisances, notamment sonores, incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur. À l'appui de cette position, elle évoque les difficultés rencontrées par le passé avec l'exploitation du restaurant des « Régates » et les nuisances qui en auraient résulté pour les riverains.

En conclusion, elle indique être favorable à la création de logements sociaux intégrés dans le paysage urbain, mais défavorable :

- à toute modification du cahier des charges autorisant une augmentation de la hauteur des constructions jusqu'à 15 mètres ;
- à l'autorisation d'une activité de restauration ou de toute autre activité commerciale susceptible de générer des nuisances ;
- à la création de nouveaux stationnements sur le rond-point existant.

Synthèse de l'annexe

L'observation comporte en annexe une copie du courrier adressé lors de la précédente enquête publique (26 septembre 2025). Cette annexe reprend des observations déjà formulées, portant principalement sur :

- le refus de l'augmentation de la hauteur des constructions jusqu'à 15 mètres ;
- la préservation de l'harmonie architecturale du front de mer ;
- l'opposition à l'implantation d'un restaurant générateur de nuisances ;
- l'acceptation du principe de logements sociaux sous réserve d'une intégration respectueuse du site.

Observation n°3 – M. et Mme GODEFROIT

Auteurs : M. et Mme GODEFROIT, domiciliés 2 rue du Levant, Le Barcarès, riverains situés en face de l'ancien restaurant « Les Régates ».

Synthèse de l'observation

Les contributeurs expriment leur opposition au projet sur plusieurs points.

Ils contestent tout d'abord la hauteur envisagée pour le futur bâtiment (15 mètres), estimant qu'elle entraînerait une perte d'ensoleillement matinal pour leur habitation ainsi qu'une diminution de leur vue sur la mer.

Ils s'opposent également à la création de places de stationnement sur le rond-point existant destinées au restaurant, considérant cet aménagement comme inutile en raison de l'existence, selon eux, d'un vaste parking disponible une grande partie de l'année.

Ils estiment en outre que cet aménagement porterait atteinte à la sécurité routière sur un secteur qu'ils jugent déjà dangereux.

Enfin, ils considèrent que le projet est contraire aux objectifs environnementaux, en raison de l'abattage annoncé de plusieurs arbres pour réaliser les voiries, et qu'il dégraderait la qualité paysagère du site, au détriment des riverains comme des touristes.

En conclusion de l'observation, les auteurs demandent :

- le maintien d'une hauteur de construction inférieure à celle projetée ;
- l'abandon de la création de stationnements sur le rond-point existant ;
- la préservation des arbres en place et du cadre paysager ;
- une meilleure prise en compte des enjeux de sécurité routière et de qualité de vie des riverains.

Observation n°4 – Jean-Pierre et Michèle LACHAISE

Auteurs : Jean-Pierre et Michèle LACHAISE, propriétaires au 47 boulevard du Golfe du Lion, Le Barcarès.

Synthèse de l'observation

Les contributeurs rappellent avoir acquis leur propriété dans un lotissement alors exclusivement composé de pavillons, configuration qui avait motivé leur choix d'habitation.

Ils indiquent qu'ils étaient favorables au projet de démolition de l'ancien établissement « Les Régates », estimant que cette opération permettrait de retrouver l'état d'origine du lotissement.

En revanche, ils s'opposent au projet qui prévoirait, selon eux, la construction à l'emplacement de l'ancien hôtel d'un immeuble d'environ 16 mètres de hauteur ainsi que la réalisation d'un parking sur le rond-point arboré situé devant leur habitation.

Ils estiment que cette nouvelle construction serait disproportionnée par rapport au caractère pavillonnaire du quartier et qu'elle entraînerait :

- une perte de leur vue sur la mer ;
- une densification importante de l'urbanisation ;
- diverses nuisances (notamment sonores), qu'ils considèrent contraires aux dispositions initiales du cahier des charges du lotissement.

Les auteurs s'opposent également à la suppression de l'îlot végétalisé situé devant leur maison afin d'y créer des places de stationnement. Ils considèrent que cette artificialisation supplémentaire des sols va à l'encontre des orientations actuelles visant à limiter l'imperméabilisation des surfaces et à favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales.

Enfin, ils indiquent se réserver la possibilité d'exercer les voies de recours légales pour s'opposer au projet si celui-ci était poursuivi.

Conclusion de l'observation, les contributeurs demandent :

- le renoncement à la construction d'un immeuble de grande hauteur sur le site des « Régates » ;
- le maintien du caractère pavillonnaire du secteur ;
- la conservation du rond-point arboré et de son espace végétalisé ;
- l'abandon du projet de création de places de stationnement sur cet espace.

Observation n°5 – Hervé PUY (au nom du collectif des colotis)

Auteur : Professeur Hervé PUY, agissant pour le compte d'un collectif regroupant les copropriétaires et colotis du lotissement « Nord 2e tranche » (81 signataires, présentés comme représentant l'ensemble des colotis concernés). L'observation est accompagnée d'un mémoire détaillé de 12 pages, d'un courrier de transmission et, en annexe, du rapport du commissaire enquêteur relatif à la précédente enquête publique de 2025.

Synthèse de l'observation

Le collectif indique être favorable au principe de la mise en concordance du cahier des charges avec le document d'urbanisme lorsque celle-ci vise à actualiser les dispositions devenues obsolètes. En revanche, il s'oppose à la modification permettant, selon lui, d'autoriser une hauteur de construction de 15 mètres sur la parcelle des « Régates », qu'il

considère incompatible avec le caractère pavillonnaire du lotissement et du front de mer.

Le mémoire développe plusieurs séries d'arguments.

En premier lieu, les auteurs estiment que la dérogation de hauteur prévue pour la parcelle AX430 est contraire à l'économie générale du PLU/PLUi. Ils soutiennent qu'aucune construction comparable n'existe sur cette partie du littoral, que cette exception créerait un précédent susceptible de modifier durablement le caractère du secteur et qu'une hauteur maximale de 10 mètres permettrait une meilleure cohérence avec le bâti existant.

Ils soutiennent également que la parcelle concernée demeure soumise au cahier des charges du lotissement malgré son remembrement et rappellent l'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990, qu'ils considèrent comme confirmant le maintien des règles de droit privé applicables à cette parcelle. Ils contestent en conséquence toute possibilité d'écarter ces dispositions par une simple évolution du document d'urbanisme.

Le collectif invoque ensuite la loi Littoral ainsi que plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme. Selon lui, la hauteur projetée, la densification du site et l'utilisation d'emprises du domaine public pour des stationnements seraient incompatibles avec les principes de préservation des espaces proches du rivage et de maintien des caractéristiques urbaines existantes.

Les auteurs développent par ailleurs des critiques sur le déroulement de l'opération. Ils évoquent un risque de conflit d'intérêts impliquant différents acteurs publics et privés intervenus dans les acquisitions foncières, le portage du projet et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ils estiment que ces circonstances ont conduit à ne pas tenir compte des réserves formulées lors des précédentes enquêtes publiques.

Enfin, le collectif rappelle qu'il n'est pas opposé à la réalisation de logements sociaux, sous réserve que le projet respecte le cahier des charges du lotissement, les dispositions applicables au littoral et une hauteur compatible avec le bâti environnant. Il demande en conséquence que la mise en concordance soit limitée aux adaptations nécessaires, sans autoriser une hauteur de 15 mètres ni l'affectation d'espaces du domaine public à des stationnements liés au projet.

Pièces jointes

- Courrier d'accompagnement : le Professeur Hervé PUY présente le mémoire au nom de l'ensemble des colotis signataires. Il résume les principaux moyens invoqués : portée de l'arrêt du Conseil d'État de 1990, incompatibilité avec la loi Littoral, interrogation sur l'impartialité de la procédure et rappel des avis défavorables émis lors des précédentes enquêtes publiques. Il précise que le collectif demeure favorable à un projet de logements sociaux dès lors qu'il respecte le droit privé du lotissement et les contraintes du site.
- Annexe : le mémoire produit en annexe comporte de nombreuses pièces (plans cadastraux, photographies, extraits de documents d'urbanisme, décisions administratives et références juridiques) destinées à illustrer les arguments développés dans l'observation principale. Le collectif y joint également le rapport du commissaire enquêteur relatif à la précédente enquête publique de 2025, auquel il se réfère pour rappeler les réserves alors formulées concernant la hauteur du projet et son insertion dans le site.

Observation n°6 – Christine et Philippe PARRAUD

Auteurs : Christine et Philippe PARRAUD, propriétaires au 45 boulevard du Golfe du Lion, Le Barcarès.

Remarque préalable : Cette observation a été déposée en leur nom par leur fille. Il s'agit de la reproduction d'un courrier déjà produit lors de la première enquête publique, daté du 24 septembre 2025. Les observations formulées sont donc identiques à celles précédemment exprimées.

Synthèse des observations

Les contributeurs indiquent avoir pris connaissance du dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2e tranche » avec le PLU et expriment leur opposition au projet immobilier envisagé sur le site des « Régates », en qualité de riverains directement concernés.

Ils contestent en premier lieu la construction d'un immeuble collectif en R+4 d'une hauteur de 15 mètres, qu'ils jugent disproportionnée au regard du tissu urbain existant, composé essentiellement de pavillons en R+1 ou R+2.

Une telle construction romprait l'harmonie architecturale du quartier, dénaturerait le caractère résidentiel du lotissement et porterait atteinte à l'identité du secteur.

Ils s'opposent également au maintien d'une activité de restauration dans le futur ensemble immobilier, estimant qu'elle serait source de nuisances (bruit, terrasses, livraisons, fréquentation, agitation nocturne) incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier et inutile au regard de l'offre de restauration existante sur la commune.

Enfin, ils considèrent que le projet est contraire à l'esprit du cahier des charges initial du lotissement, qui réservait selon eux le secteur à l'habitation et excluait les activités génératrices de nuisances. Ils estiment que la mise en concordance ne doit pas conduire à une densification excessive ni à l'introduction d'activités inadaptées dans un quartier pavillonnaire.

Conclusion de l'observation, les auteurs demandent que le projet soit revu afin de préserver :

- le caractère résidentiel et pavillonnaire du lotissement ;
- un gabarit de construction compatible avec le quartier ;
- la tranquillité des riverains, notamment par l'absence d'activité de restauration sur le site

2. Analyse transversale des observations

L'examen des six contributions recueillies au cours de l'enquête met en évidence plusieurs constats.

Une première observation concerne l'objet des contributions :

Si la présente enquête porte juridiquement sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi, la quasi-totalité des observations se concentre sur les conséquences de cette mise en concordance sur le projet immobilier envisagé sur le site des « Régates ».

Les préoccupations exprimées concernent principalement la hauteur des constructions, le maintien du caractère pavillonnaire du quartier, le stationnement, l'implantation d'une activité de restauration et la préservation du paysage.

Une deuxième observation réside dans la position des contributeurs :

La majorité des personnes ayant participé à l'enquête ne remet pas en cause le principe d'une actualisation du cahier des charges lorsque celle-ci permet de supprimer des dispositions devenues obsolètes.

En revanche, elles contestent que cette mise en concordance puisse avoir pour conséquence d'autoriser un projet qu'elles jugent inadapté au contexte urbain du secteur.

Cette position est particulièrement nette dans le mémoire collectif signé par quatre-vingt-un colotis.

Enfin, plusieurs observations soulèvent des questions juridiques portant sur l'articulation entre le cahier des charges, le PLUi, la portée de l'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990, l'application de la loi Littoral ainsi que le déroulement de la procédure.

3. Questions au Maître d'Ouvrage

1 – Hauteur des constructions (15 m / R+4)

Cette thématique est présente dans l'ensemble des observations.

Les contributeurs expriment une opposition unanime à la possibilité de réaliser une construction d'une hauteur de 15 mètres sur la parcelle des « Régates ». Ils considèrent notamment que cette hauteur est incompatible avec le caractère pavillonnaire du quartier, qu'elle porterait atteinte au paysage du front de mer, aux vues et, pour certains riverains, à l'ensoleillement.

Questions au maître d'ouvrage :

- Quels éléments techniques, urbanistiques et réglementaires ont conduit à retenir une hauteur maximale de 15 mètres ?
- Cette hauteur résulte-t-elle d'études particulières (insertion paysagère, faisabilité, programmation) ?
- Des variantes de projet avec une hauteur inférieure ont-elles été étudiées ?

Si oui, pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?

- En quoi cette hauteur est-elle compatible avec les caractéristiques urbaines du secteur ?

2 – Maintien ou création d'un restaurant

Plusieurs observations s'opposent au maintien ou à la création d'une activité de restauration, principalement en raison des nuisances susceptibles d'être générées (bruit, terrasses, circulation, livraisons, fréquentation et animation nocturne).

Questions au maître d'ouvrage

Le local commercial destiné à accueillir une activité de restauration, est-il indispensable au projet ?

- Cette destination est-elle arrêtée ou simplement autorisée par le projet ?

- Quelles mesures sont prévues afin de prévenir ou limiter les nuisances susceptibles d'affecter les riverains ?

3 – Stationnement et aménagement du rond-point

Plusieurs contributeurs contestent la création de places de stationnement sur le rond-point situé devant le projet.

Ils estiment notamment que cet aménagement entraînerait la suppression d'un espace paysager, une artificialisation supplémentaire des sols et pourrait avoir des incidences sur la circulation et la sécurité.

Questions au maître d'ouvrage

- Les aménagements de stationnement évoqués dans les observations sont-ils confirmés ?
- Quelle est leur justification au regard des besoins du projet ?
- Quelles incidences sont attendues sur la circulation, la sécurité et les espaces publics ?
- Des solutions alternatives ont-elles été étudiées ?

4 – Préservation du caractère pavillonnaire et du paysage

Plusieurs observations demandent le maintien du caractère résidentiel du quartier, de son identité architecturale et de la qualité paysagère du front de mer.

Les contributeurs évoquent notamment la préservation des vues, des espaces végétalisés et de l'harmonie du quartier.

Questions au maître d'ouvrage

- Comment le projet prend-il en compte les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur ?
- Quelles mesures d'insertion architecturale et paysagère sont prévues ?

-
- Comment est apprécié l'impact visuel du projet depuis les propriétés riveraines et le domaine public ?

5 – Respect du cahier des charges du lotissement

Plusieurs observations considèrent que le cahier des charges du lotissement demeure applicable entre colotis et que la procédure de mise en concordance ne peut avoir pour effet d'en écarter les stipulations de nature contractuelle.

L'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990 est notamment invoqué.

Questions au maître d'ouvrage

- Quelle est l'analyse du maître d'ouvrage sur les effets de la procédure de mise en concordance au regard du cahier des charges ?
- Quelle portée juridique attribue-t-il aux stipulations contractuelles du cahier des charges entre colotis ?
- Comment apprécie-t-il les conséquences de l'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990 sur la présente procédure ?

6 – Références à la loi Littoral et au droit de l'urbanisme

Le mémoire collectif soutient que le projet serait incompatible avec plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives à la loi Littoral, à la densité et aux caractéristiques du bâti.

Questions au maître d'ouvrage

- Quels sont les fondements juridiques justifiant la compatibilité de la procédure avec la loi Littoral et les dispositions du Code de l'urbanisme invoquées par les contributeurs ?
- Le projet s'inscrit-il dans les orientations du PLUi applicables au secteur ?

Si oui, comment ?

7 – Déroulement de la procédure

Plusieurs observations portent sur le déroulement des procédures engagées et s'interrogent notamment sur l'articulation entre la présente enquête publique, les précédentes enquêtes, le permis de construire et le calendrier de l'opération.

Questions au maître d'ouvrage

- Pouvez-vous préciser l'articulation entre la présente procédure de mise en concordance et les autres procédures d'urbanisme engagées sur ce site ?
- Les observations et avis émis lors des enquêtes publiques précédentes ont-ils été pris en compte ?

Si oui, de quelle manière ?

- Pouvez-vous apporter les précisions utiles concernant les interrogations exprimées sur le calendrier de l'opération et le déroulement de la procédure ?

8 – Principe des logements sociaux

Deux observations précisent qu'elles ne sont pas opposées au principe de la réalisation de logements sociaux, sous réserve d'une meilleure insertion urbaine du projet et du respect du cadre réglementaire applicable.

Questions au maître d'ouvrage

- Comment le projet concilie-t-il l'objectif de réalisation de logements sociaux avec les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur ?
- Quelles adaptations du projet ont été étudiées afin de favoriser cette intégration ?

4. Analyse des observations du Maître d'Ouvrage

Thème n°1 – Hauteur des constructions

Observations du public

La question de la hauteur des constructions constitue la préoccupation principale exprimée au cours de l'enquête publique. Elle est abordée dans l'ensemble des contributions reçues.

Les contributeurs estiment que la possibilité de réaliser une construction d'une hauteur maximale de 15 mètres sur la parcelle AX430 est incompatible avec le caractère résidentiel et pavillonnaire du lotissement. Ils craignent notamment une rupture de l'harmonie urbaine, une dégradation du paysage du front de mer, une perte de vues vers la mer, une diminution de l'ensoleillement pour certaines propriétés voisines ainsi qu'une densification excessive du secteur.

Plusieurs observations considèrent également que cette disposition favoriserait un projet immobilier qu'elles jugent disproportionné au regard du bâti existant.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle, en premier lieu, que la présente enquête publique porte exclusivement sur la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi et non sur le projet de construction lui-même. Il considère ainsi que les interrogations relatives aux caractéristiques architecturales du futur immeuble excèdent le champ de la présente enquête.

Il précise néanmoins que la règle de hauteur de 15 mètres ne concerne que la seule parcelle cadastrée AX430 et qu'elle ne s'applique pas aux autres terrains du lotissement, qui demeurent soumis à une hauteur maximale de 9,50 mètres. Il souligne que cette disposition figurait déjà dans le précédent PLU approuvé en 2016 et qu'elle s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme applicables au secteur.

La commune indique également que cette hauteur est cohérente avec le contexte urbain environnant, caractérisé par la présence de plusieurs immeubles de gabarit comparable à proximité immédiate. Elle ajoute que le projet prévoit un traitement architectural en gradins destiné à limiter son impact visuel et à préserver les vues depuis

les propriétés voisines. Enfin, elle précise que cette mise en concordance permet également de régulariser certaines situations existantes au regard des stipulations du cahier des charges.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations recueillies montrent que la hauteur des constructions constitue l'enjeu majeur perçu par le public. Elles traduisent une inquiétude largement partagée quant aux incidences du projet sur le cadre de vie, les perspectives paysagères et l'identité du quartier.

La réponse du maître d'ouvrage apporte des éléments de justification d'ordre réglementaire et urbanistique. Elle rappelle notamment que la hauteur maximale de 15 mètres est une disposition déjà inscrite dans les documents d'urbanisme antérieurs, qu'elle demeure limitée à une seule parcelle et qu'elle s'inscrit, selon la commune, dans un environnement comprenant déjà des constructions de hauteur comparable.

Il ressort toutefois des observations du public et du mémoire en réponse que les parties n'appréhendent pas cette question sous le même angle. Les contributeurs s'attachent principalement aux effets concrets que pourrait produire cette règle sur leur environnement immédiat, tandis que le maître d'ouvrage fonde son argumentation sur la conformité de la règle au document d'urbanisme et sur la cohérence de celle-ci avec l'évolution du secteur.

Cette divergence tient également à la nature même de la procédure. Si la présente enquête publique porte juridiquement sur la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi, elle est perçue par une grande partie des contributeurs comme indissociable du projet de construction auquel cette mise en concordance est susceptible de s'appliquer. Cette perception explique que les observations portent davantage sur les conséquences concrètes de la règle de hauteur que sur le principe même de la procédure.

Thème n°2 – Maintien ou création d'un restaurant

Observations du public

Plusieurs contributeurs expriment leur opposition au maintien ou à la création d'une activité de restauration sur le site des « Régates ». Ils estiment qu'une telle activité serait de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier, notamment en raison du bruit, de l'animation en soirée, des livraisons, des terrasses et de l'augmentation de la fréquentation.

Certains rappellent les nuisances qu'ils indiquent avoir subies lors de l'exploitation de l'ancien restaurant et considèrent que le contexte local ne justifie pas la création d'un nouvel établissement.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle que cette question est étrangère à l'objet de la présente enquête publique, laquelle porte exclusivement sur la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi. Il précise toutefois que le permis de construire prévoit uniquement un local commercial livré sous forme de coque vide, sans destination commerciale définitivement arrêtée. Il indique également que toute future exploitation devra respecter les réglementations applicables, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et de nuisances sonores, et qu'il appartiendra au maire d'exercer, le cas échéant, ses pouvoirs de police.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations traduisent une inquiétude récurrente des riverains, largement fondée sur leur expérience passée de l'exploitation du restaurant « Les Régates ». Les préoccupations exprimées concernent essentiellement les conséquences potentielles d'une future activité commerciale sur la qualité de vie du quartier.

Le mémoire en réponse rappelle cependant que la présente enquête ne porte pas sur l'exploitation d'un établissement recevant du public mais sur une procédure de mise en concordance du cahier des charges. La commune apporte néanmoins des précisions utiles sur le cadre réglementaire qui encadrera une éventuelle activité future.

Il apparaît ainsi que les préoccupations exprimées relèvent davantage des modalités d'exploitation du futur local commercial que de la procédure de mise en concordance faisant l'objet de l'enquête.

Thème n°3 – Stationnement et aménagement du rond-point

Observations du public

Plusieurs observations contestent la création de places de stationnement sur le rond-point situé devant le projet.

Les contributeurs estiment que cet aménagement conduirait à la suppression d'un espace végétalisé, accentuerait l'artificialisation des sols et serait susceptible d'accroître les difficultés de circulation ainsi que les risques pour la sécurité routière.

Ils considèrent également que les besoins en stationnement pourraient être satisfaits par les équipements existants à proximité.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle que cette question ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique. Il précise néanmoins que les places de stationnement envisagées seraient aménagées sur le domaine public dans le cadre d'une concession de longue durée, la parcelle concernée ne permettant pas leur réalisation.

Il indique que plusieurs solutions alternatives ont été étudiées, notamment l'utilisation du parking situé en face de l'ancien hôtel, mais que cette option n'a pas pu être retenue, le terrain appartenant au domaine public maritime de l'État.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations mettent principalement en avant les incidences potentielles du projet sur les espaces publics et la qualité du cadre de vie. Elles témoignent d'une préoccupation concernant la préservation des espaces végétalisés et les conditions de circulation.

Le maître d'ouvrage rappelle que les aménagements de stationnement relèvent du projet de construction et non de la procédure de mise en concordance. Il apporte

toutefois des éléments d'information sur les contraintes foncières rencontrées et sur les solutions étudiées.

Les préoccupations exprimées apparaissent ainsi davantage liées à la réalisation du projet immobilier qu'aux modifications apportées au cahier des charges du lotissement.

Thème n°4 – Préservation du caractère pavillonnaire et du paysage

Observations du public

Plusieurs contributeurs souhaitent préserver le caractère pavillonnaire du quartier, son identité architecturale et la qualité paysagère du front de mer. Ils craignent que le projet modifie durablement l'image du secteur, porte atteinte aux vues existantes et conduise à une urbanisation jugée excessive.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage indique que le projet tient compte de son environnement immédiat grâce à un traitement architectural en gradins, à un recul de certaines façades et à une implantation destinée à préserver les vues depuis les propriétés voisines.

Il précise que la hauteur maximale de 15 mètres ne concerne qu'une partie limitée du bâtiment, les volumes les plus proches des habitations étant d'une hauteur inférieure.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations mettent en évidence une forte sensibilité des riverains aux questions d'insertion urbaine et paysagère.

Le mémoire en réponse présente les choix architecturaux retenus afin de limiter l'impact visuel du projet et d'assurer une meilleure intégration dans le site.

Il apparaît néanmoins que les appréciations des parties demeurent différentes. Les contributeurs fondent leur analyse sur la perception du futur bâtiment depuis leur propriété, tandis que le maître d'ouvrage développe une approche fondée sur les principes d'insertion urbaine retenus lors de la conception du projet.

Thème n°5 – Respect du cahier des charges du lotissement

Observations du public

Plusieurs contributeurs considèrent que le cahier des charges du lotissement conserve toute sa valeur contractuelle entre colotis et que la présente procédure ne peut avoir pour effet d'en neutraliser les stipulations. Ils invoquent notamment l'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990 ainsi que les droits attachés au cahier des charges.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle que la procédure de mise en concordance est expressément prévue par l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme afin de mettre fin aux contradictions entre un document d'urbanisme et les clauses d'un cahier des charges.

Il souligne que cette procédure a été reconnue conforme à la Constitution et rappelle la jurisprudence du Conseil d'État relative à son champ d'application. Concernant l'arrêt du 11 juillet 1990, il estime que celui-ci sanctionnait uniquement une irrégularité de procédure propre au contexte de l'époque et ne fait pas obstacle à la présente démarche.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette thématique constitue l'un des principaux enjeux juridiques de l'enquête.

Les observations soulignent l'attachement des colotis au maintien des stipulations contractuelles du cahier des charges, tandis que le maître d'ouvrage rappelle le mécanisme légal permettant leur mise en concordance avec le document d'urbanisme.

Les positions exprimées traduisent une divergence d'interprétation sur les effets juridiques de cette procédure ainsi que sur la portée à accorder à l'arrêt du Conseil d'État de 1990. Cette question relève essentiellement de l'application des dispositions du Code de l'urbanisme et de leur interprétation au regard de la jurisprudence.

Thème n°6 – Références à la loi Littoral et au droit de l'urbanisme

Observations du public

Le mémoire collectif soutient que le projet serait incompatible avec plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles issues de la loi Littoral. Les contributeurs estiment que la hauteur du bâtiment, la densification envisagée et certaines modalités d'aménagement ne respecteraient pas les caractéristiques du secteur.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage considère que la procédure est compatible avec les dispositions de la loi Littoral. Il rappelle que le terrain est situé au sein d'un espace déjà urbanisé, que la hauteur autorisée ne modifie pas significativement les caractéristiques du quartier et que le projet s'inscrit dans les orientations du PLUi. Il appuie son argumentation sur plusieurs références jurisprudentielles récentes.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations soulèvent plusieurs moyens d'ordre juridique relatifs à l'application de la loi Littoral.

Le mémoire en réponse développe une argumentation fondée sur la jurisprudence administrative et sur les caractéristiques urbaines du secteur.

Les éléments produits traduisent principalement une divergence d'appréciation juridique entre les contributeurs et le maître d'ouvrage quant à l'interprétation des dispositions applicables.

Thème n°7 – Déroulement de la procédure

Observations du public

Plusieurs observations s'interrogent sur l'articulation entre la présente enquête publique, les procédures précédemment engagées, le permis de construire délivré ainsi que le calendrier général de l'opération.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage explique que la première procédure de mise en concordance, engagée sur la base du PLU, a été abandonnée à la suite de l'approbation du PLUi afin d'assurer la cohérence des documents d'urbanisme. Il précise que la présente enquête constitue une nouvelle procédure juridiquement distincte et adaptée au nouveau document d'urbanisme applicable.

Analyse du commissaire enquêteur

Les interrogations exprimées traduisent une difficulté de compréhension du déroulement des différentes procédures administratives ayant concerné ce dossier.

Les explications apportées par le maître d'ouvrage permettent de préciser les raisons ayant conduit à engager une nouvelle procédure après l'approbation du PLUi.

Cette réponse contribue à éclairer le public sur l'enchaînement des différentes décisions administratives intervenues depuis l'engagement initial du projet.

Thème n°8 – Principe des logements sociaux

Observations du public

Deux contributions précisent qu'elles ne sont pas opposées au principe de la réalisation de logements sociaux, sous réserve que le projet respecte les caractéristiques urbaines du quartier, le cahier des charges du lotissement et les règles applicables.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle que la réalisation de logements sociaux répond aux obligations résultant de la loi SRU ainsi qu'aux besoins identifiés sur le territoire communal. Il souligne les difficultés de mobilisation du foncier en secteur littoral et considère que le projet permet de concilier production de logements sociaux, qualité architecturale et insertion urbaine.

Analyse du commissaire enquêteur

Les observations recueillies montrent que le principe de la création de logements sociaux n'est pas, en lui-même, contesté par les contributeurs concernés. Les réserves exprimées portent principalement sur les modalités d'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager.

Le mémoire en réponse rappelle le contexte réglementaire et les contraintes auxquelles la commune est confrontée en matière de production de logements sociaux, ainsi que les objectifs poursuivis par cette opération.

Il ressort de ces échanges que le débat porte moins sur l'opportunité de réaliser des logements sociaux que sur les caractéristiques du projet permettant d'atteindre cet objectif tout en préservant les qualités du site.

4. Synthèse générale des observations recueillies

L'enquête publique a donné lieu au dépôt de six contributions, dont un mémoire collectif signé par 81 colotis. Les observations, bien que formulées individuellement ou collectivement, présentent une forte convergence quant aux préoccupations exprimées.

Il ressort de leur analyse que la très grande majorité des contributeurs ne remet pas en cause le principe de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal lorsque celle-ci a pour objet d'actualiser des dispositions devenues obsolètes. En revanche, ils considèrent que cette procédure ne doit pas avoir pour conséquence de permettre un projet de construction qu'ils estiment inadapté aux caractéristiques du quartier.

Les principales préoccupations exprimées concernent la hauteur maximale de 15 mètres autorisée sur la parcelle AX 430, la préservation du caractère pavillonnaire du secteur, les incidences paysagères du projet, les conditions de stationnement, l'éventuelle création d'une activité de restauration ainsi que la portée juridique du cahier des charges du lotissement.

Plusieurs observations développent également une argumentation juridique portant sur l'articulation entre le cahier des charges, le PLUi, la loi Littoral et la portée de l'arrêt du Conseil d'État du 11 juillet 1990.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage rappelle, de manière constante, que la présente enquête publique porte exclusivement sur la procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi et non sur le projet de construction lui-même. Il considère que de nombreuses interrogations formulées par le public excèdent ainsi le champ de l'enquête. Toutefois, dans un souci d'information, il apporte des réponses complémentaires sur les principaux sujets évoqués, notamment la hauteur des constructions, l'insertion urbaine, le stationnement, le restaurant, l'application de la loi Littoral et la portée de la jurisprudence invoquée par plusieurs contributeurs.

L'examen comparé des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage met en évidence une différence d'approche. Les contributeurs appréhendent principalement la procédure au regard de ses conséquences concrètes sur le projet immobilier projeté et sur leur cadre de vie, tandis que le maître d'ouvrage se place essentiellement sur le terrain de la légalité de la procédure de mise en concordance et de sa conformité aux documents d'urbanisme en vigueur.

Cette différence de perception explique que certaines préoccupations exprimées par le public, bien que légitimes au regard de leur impact potentiel sur l'environnement immédiat des riverains, relèvent davantage de l'appréciation du projet de construction ou de son exploitation future que de l'objet strict de la présente enquête publique.

En définitive, les observations recueillies témoignent d'une forte implication des riverains et des colotis dans cette procédure. Elles ont permis de mettre en évidence les principales attentes du public, tout en conduisant le maître d'ouvrage à préciser sa position sur plusieurs aspects juridiques et techniques du dossier.

Ces éléments ont été pris en considération pour l'élaboration des conclusions motivées qui suivent.

CHAPITRE II : CONCLUSIONS MOTIVEES

E. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique avait pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Perpignan Méditerranée Métropole, sur le territoire de la commune du Barcarès. Cette procédure est engagée en application des dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme.

Elle vise à adapter certaines clauses du cahier des charges, approuvé en 1958, devenues incompatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur, tout en maintenant les stipulations de nature contractuelle qui continuent à régir les relations entre colotis.

Au cours de l'enquête publique, le public a été invité à formuler ses observations sur cette procédure de mise en concordance. Six contributions ont été recueillies, dont un mémoire collectif signé par quatre-vingt-un colotis. Les observations ont principalement porté sur les conséquences que les contributeurs estiment susceptibles de résulter de cette mise en concordance, notamment au regard du projet de construction envisagé sur le site de l'ancien hôtel « Les Régates ».

Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des interrogations formulées dans le procès-verbal de synthèse.

L'ensemble de ces éléments a été examiné dans le cadre du présent rapport en amont de la rédaction des conclusions motivées.

F. CONCLUSIONS ET AVIS

1. Sur la régularité de la procédure

L'examen du dossier ainsi que le déroulement de l'enquête publique permettent de constater que la procédure s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

Le dossier soumis à l'enquête comportait les pièces nécessaires à la compréhension du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il a permis au public de prendre connaissance du contexte de la procédure, de son fondement juridique, des modifications envisagées et de leurs incidences.

Les mesures de publicité prescrites par l'arrêté municipal ont été mises en œuvre conformément aux dispositions réglementaires. Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par voie d'affichage, par insertion dans la presse et par publication sur le site internet de la commune. Les justificatifs correspondants figurent au dossier.

Les permanences se sont déroulées conformément au calendrier fixé par l'arrêté d'ouverture. Le public a pu consulter le dossier dans de bonnes conditions et disposer de plusieurs modalités pour présenter ses observations.

À l'issue de l'enquête, un procès-verbal de synthèse a été établi et communiqué au maître d'ouvrage, qui a produit un mémoire en réponse dans les délais impartis. Les réponses apportées ont permis d'éclairer les principales interrogations exprimées au cours de l'enquête publique et ont été prises en considération dans le cadre de la présente analyse.

Au regard de ces éléments, je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions réglementaires applicables et que le public a été mis en mesure de prendre connaissance du projet et de faire valoir utilement ses observations.

2. Sur le projet de mise en concordance

Après examen du dossier, des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, je relève que la présente enquête publique porte exclusivement sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, conformément aux dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme.

L'objectif de cette procédure est d'adapter les clauses du cahier des charges devenues incompatibles avec les règles d'urbanisme actuellement applicables, sans remettre en cause les stipulations de nature contractuelle qui continuent de régir les relations entre colotis.

J'observe toutefois que cette distinction juridique n'a pas toujours été perçue par le public. La quasi-totalité des observations recueillies porte, non sur le principe même de la mise en concordance, mais sur les conséquences qu'elle est susceptible d'avoir pour le projet immobilier envisagé sur le site de l'ancien hôtel « Les Régates ».

Cette situation est compréhensible dans la mesure où la procédure de mise en concordance est directement liée à la possibilité de mettre en œuvre un projet de construction conforme aux règles du PLUi. Il en résulte que, pour de nombreux contributeurs, la mise en concordance et le projet immobilier constituent les deux aspects d'une même opération.

Je constate néanmoins que le maître d'ouvrage a rappelé, tout au long de son mémoire en réponse, que la présente enquête ne portait pas sur le permis de construire ni sur les caractéristiques architecturales du projet, mais uniquement sur la compatibilité entre le cahier des charges du lotissement et le document d'urbanisme en vigueur.

3. Sur les observations du public

Les six contributions recueillies au cours de l'enquête, dont un mémoire collectif signé par quatre-vingt-un colotis, témoignent d'une participation active du public et d'un intérêt marqué pour l'évolution de ce secteur du front de mer.

J'observe que les observations présentent une forte convergence. Elles expriment principalement des préoccupations relatives à la hauteur des constructions, à la préservation du caractère pavillonnaire du quartier, aux incidences paysagères du projet, aux conditions de stationnement, au maintien d'une activité de restauration ainsi qu'à la portée juridique du cahier des charges du lotissement.

Il convient de relever que plusieurs contributeurs précisent ne pas être opposés au principe de la réalisation de logements sociaux ni à l'actualisation du cahier des charges lorsque celle-ci est nécessaire. Les réserves exprimées portent essentiellement sur les modalités retenues pour permettre la réalisation du projet envisagé sur la parcelle concernée.

Je considère que ces observations ont utilement contribué au débat public. Elles ont conduit le maître d'ouvrage à apporter des précisions complémentaires sur plusieurs aspects du dossier, tant sur le plan réglementaire que sur le plan technique.

4. Appréciation du commissaire enquêteur

L'examen du dossier, des observations du public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage met en évidence que le principal enjeu de cette enquête réside dans l'articulation entre deux intérêts qu'il convient de concilier.

D'une part, la commune poursuit un objectif de cohérence juridique entre le cahier des charges du lotissement et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, afin d'éviter la coexistence de règles devenues contradictoires et de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

D'autre part, les riverains et les colotis expriment des préoccupations légitimes quant à la préservation du cadre de vie, du paysage urbain et des caractéristiques historiques du lotissement.

J'estime que les échanges intervenus au cours de l'enquête ont permis de clarifier la portée de la procédure de mise en concordance et de distinguer ce qui relève de cette procédure de ce qui relève du projet immobilier lui-même.

Je relève toutefois que, dans l'esprit d'une grande partie du public, ces deux procédures demeurent étroitement liées. Cette perception explique l'importance des observations relatives aux caractéristiques du futur projet, alors même que celles-ci excèdent, pour partie, le champ de la présente enquête publique.

Enfin, je considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage ont permis d'éclairer les principaux points soulevés par le public, sans pour autant faire disparaître toutes les interrogations exprimées par certains contributeurs, notamment en matière d'insertion urbaine, de hauteur des constructions et de perception paysagère du projet.

CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir :

- examiné l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête ;
- visité les lieux concernés par le projet ;
- rencontré le maître d'ouvrage et les services de la commune ;
- vérifié les conditions d'organisation et de publicité de l'enquête publique ;
- reçu et analysé les observations du public ;
- établi le procès-verbal de synthèse des observations ;
- pris connaissance du mémoire en réponse produit par le maître d'ouvrage,

Je considère que la procédure d'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément aux dispositions réglementaires applicables.

J'observe que la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal répond à un objectif légitime de cohérence juridique. Elle permet de mettre fin à la coexistence de règles devenues contradictoires entre le cahier des charges de 1958 et le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

J'observe également que les nombreuses contributions recueillies au cours de l'enquête ne remettent pas fondamentalement en cause ce principe de mise en concordance. Les préoccupations exprimées portent essentiellement sur les conséquences que cette évolution réglementaire est susceptible d'avoir sur le projet de construction envisagé sur le site de l'ancien hôtel « Les Régates ».

Il ressort en particulier des observations du public que les principaux sujets d'inquiétude concernent la hauteur de la future construction, son insertion dans le tissu urbain existant, les modalités de stationnement ainsi que les incidences éventuelles d'un local commercial sur la qualité de vie des riverains.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte des éléments de clarification sur ces différents points et rappelle que la présente enquête publique porte exclusivement sur la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi.

Toutefois, au regard des caractéristiques du secteur, de la qualité paysagère du front de mer et des préoccupations largement exprimées par les riverains, j'estime qu'une réflexion complémentaire sur les modalités de réalisation du projet permettrait d'en améliorer l'insertion urbaine et son acceptabilité locale.

En conséquence,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

Recommandation n°1 :

Je recommande que, lors de la mise en œuvre du projet immobilier envisagé sur la parcelle AX 430, une étude complémentaire soit conduite afin d'examiner la possibilité

de réexaminer l'opportunité d'une réduction de la hauteur du bâtiment, pouvant conduire, si les contraintes techniques et fonctionnelles le permettent, à une diminution d'un à deux niveaux, dans le but de favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant, de préserver les perspectives paysagères et de limiter l'impact visuel de la construction.

Recommandation n°2

Je recommande que les modalités de stationnement soient réexaminées afin de privilégier, dans toute la mesure du possible, leur réalisation au sein même de l'emprise du projet, notamment en rez-de-chaussée, de façon à limiter l'utilisation des espaces publics et à préserver les aménagements paysagers existants.

Recommandation n°3

Je recommande que, si le maintien d'un local commercial est confirmé, sa destination et ses conditions d'exploitation fassent l'objet d'une attention particulière afin de garantir le respect du caractère résidentiel du quartier et de prévenir toute nuisance susceptible d'affecter la tranquillité des riverains.

Fait à ERR, le 2 août 2026

Le commissaire-enquêteur,
Valérie CASTRE

