

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE DU BARCARÈS

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN
CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « NORD 2^{ème} TRANCHE »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Jean-Paul SERVET

commissaire enquêteur

14 rue des Rois de Majorque

66000 PERPIGNAN

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche avec le PLU du BARCARÈS

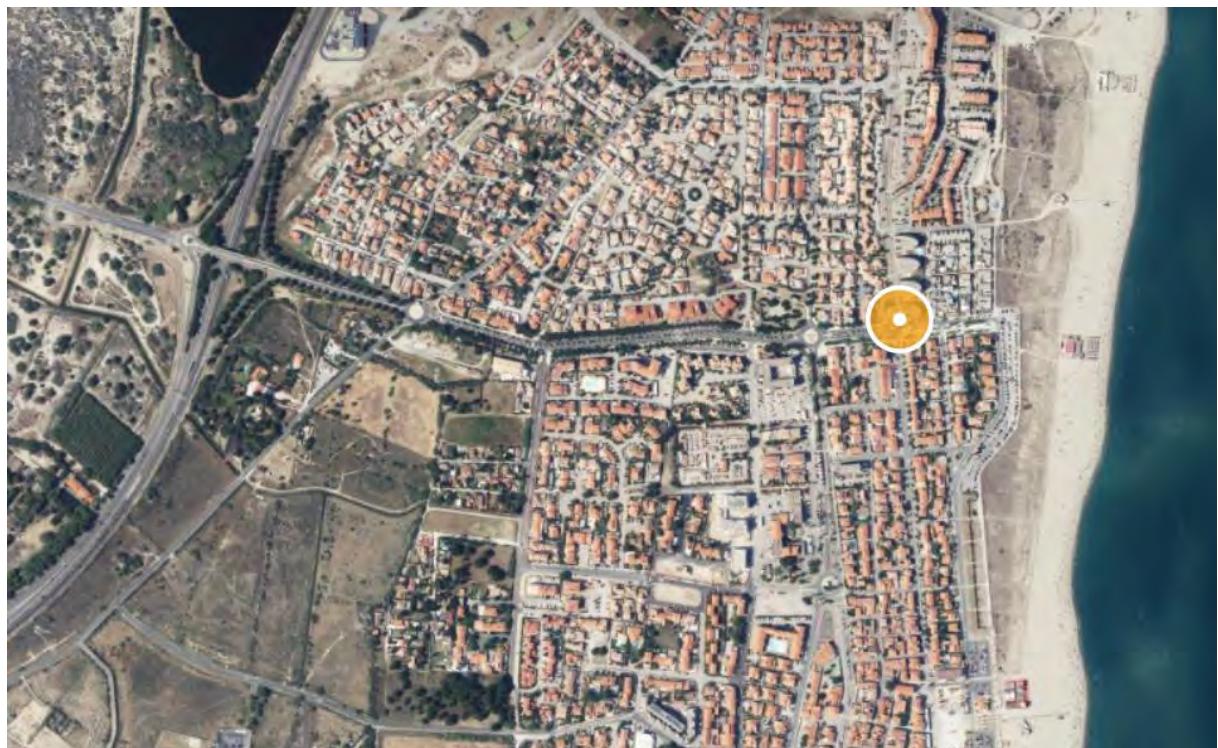


Table des matières

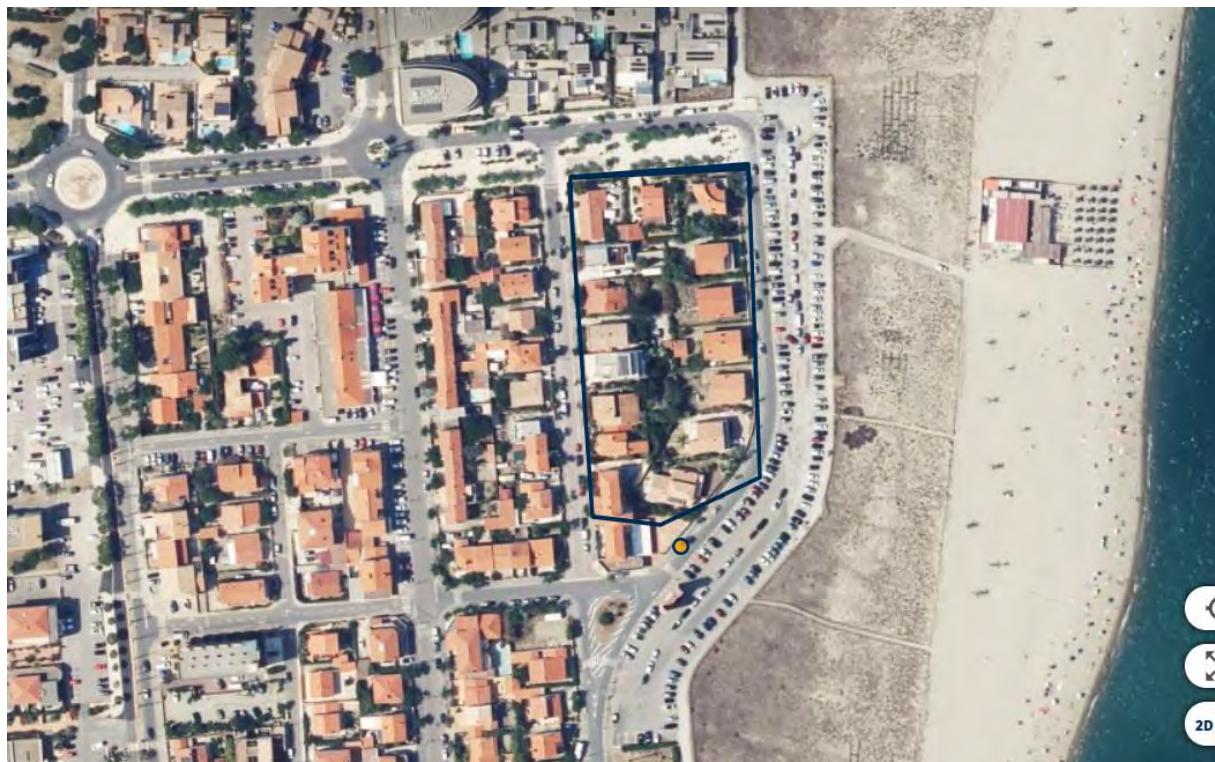
| | | |
|----|---------------------------------|---|
| 1. | GÉNÉRALITÉS..... | 1 |
| | Objet de l'enquête | 1 |
| | Présentation de la commune..... | 2 |
| | Cadre juridique | 3 |
| 2. | ORGANISATION..... | 3 |
| | Composition du dossier | 3 |
| | Déroulement | 4 |
| 3. | ANALYSE ET AVIS..... | 5 |
| 4. | CONCLUSION | 8 |

ANNEXES

- Certificat d'affichage et publicité
- Procès verbal de synthèse et annexe
- Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse

1. GÉNÉRALITÉS

1. Objet de l'enquête



Le lotissement « Nord 2^{ième} tranche a été créé le 18 avril 1958 ; il a fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et les obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis son élaboration.

Les dispositions réglementaires d'un cahier des charges de lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent, voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

L'objet de la présente enquête publique concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ième} tranche » avec le PLU de la commune du Barcarès.

2. Présentation de la commune

Le Barcarès est situé dans le nord-est du département des Pyrénées-Orientales, en région **Occitanie** à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de Perpignan. La commune du Barcarès appartient à une vaste entité écologique naturelle qu'est l'étang de Salses-Leucate, second étang de la région après l'étang de Thau dans le complexe lagunaire méditerranéen français qui se distribue le long du golfe du Lion.

Le Barcarès se situe sur une étroite bande terrestre (2 kilomètres de largeur maximum). Son relief varie de 0 à 4 m d'altitude. Elle est desservie par la RD83 qui assure la desserte des communes situées à l'Ouest de l'Etang de Salses. La superficie de la commune est de 1 165 ha (Insee). Le Barcarès fait partie de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée qui elle-même est intégrée dans le SCOT Plaine du Roussillon rassemblant 77 communes.

Le territoire communal possède un patrimoine naturel remarquable : deux sites Natura 2000 (le « complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire » et le « complexe lagunaire de Canet »), deux espaces protégés (le « Grau des Basses » et l'« étang de Canet - Saint-Nazaire ») et quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Extraits du PLU :

L'emploi :

- L'économie de la commune, à dominante résidentielle et touristique, se reflète dans la part importante des emplois liés au commerce et aux services.
- La commune dispose d'un pôle d'emploi significatif, bien que présentant une dynamique limitée à l'échelle départementale.
- 54 % des actifs travaillent en dehors du territoire communal.

L'agriculture :

- Aucun exploitant agricole n'est actuellement recensé sur la commune.

Le tourisme :

- L'offre touristique s'appuie principalement sur le secteur balnéaire, une situation géographique avantageuse (littoral sableux, climat doux) et une diversité d'hébergements touristiques (résidences, campings).
- La capacité d'accueil touristique est majoritairement composée de résidences secondaires, représentant 74 % du total des lits disponibles.
- Les hébergements de plein air constituent plus de la moitié de l'offre marchande.
- L'offre hôtelière demeure très limitée et peu variée, représentant seulement 1,3 % de l'offre marchande, essentiellement en établissements une étoile.
- L'activité économique liée au tourisme est fortement marquée par la saisonnalité des emplois.
- Le patrimoine naturel reste insuffisamment valorisé comme vecteur de développement touristique. **Par ailleurs, la commune a été déclarée en situation de carence au regard des exigences de la loi SRU, en raison d'un déficit de logements locatifs sociaux sur son territoire.**

3. Cadre juridique

L'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014) précise que lorsque l'approbation d'un document d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement , l'autorité compétente peut, après enquête publique, et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Il convient de noter que les règles contenues dans les documents du lotissement, et notamment dans le cahier des charges et le règlement, continuent de régir les relations entre colotis, puisqu'ils sont de nature contractuelle.

2. ORGANISATION

2.1 Préparation

Avant l'ouverture de l'enquête le dossier m'a été envoyé afin que je puisse en prendre connaissance.

Une visite sur les lieux s'est imposée afin de visualiser le site.

Le 12 Aout, j'ai rencontré Laurence Rouquier et Pierre Olive, en charges du service Urbanisme de la ville.

Enfin, j'ai rencontré monsieur le maire du Barcarès lors d'une autre réunion, le même jour..

2.2 Composition du dossier

Le dossier est constitué d'un document unique de 39 pages.

Ce document a été contrôlé et paraphé par le commissaire-enquêteur et vérifié à chacune des permanences .

2.3 Déroulement

2.3.1. Permanences

- le mercredi 17 septembre 2025 de 14h. à 17h.
- le vendredi 26 septembre 2025 de 14 h à 17 h

2.3.2. Publicité

L'arrêté municipal a été affiché sur le panneau interactif à l'entrée de la mairie (cf. page 22 du document)

L'avis d'information a été affiché sur site, en 2 endroits et vérifié par les services de la ville (cf. page 21 du document)

Cet affichage a été contrôlé par mes soins dès l'ouverture de l'enquête puis à chacun de mes passages. Le Maire a établi un certificat (*cf page 25 du document*).

- Le premier avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié 15 jours avant le début de celle-ci ,soit le 01/09/25 dans le Midi Libre :
- Le deuxième avis a été publié dans les huit premiers jours de l'enquête dans ce même quotidien le 18 septembre 2025 (*cf. Annexes Rapport*).

2.3.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du mardi 16 Septembre 2025 au mardi 30 septembre 2025 inclus. La publicité a été réalisée dans les règles. Le dossier complet contrôlé et paraphé a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie hôtel de ville. Un bureau a été mis à disposition du Commissaire-enquêteur pour assurer les deux permanences.

2.3.4. Observations recueillies

15 contributions ont été versées au registre papier (noté RP), soit remises lors des permanences, soit adressées par mail, soit consignées à la main sur le registre ;

2 courriers ont été reçus à la mairie le dernier jour de l'enquête, et intégrés au registre papier..

Synthèse des observations (cf. procès verbal de synthèse du 03/10/2025 joint en annexes).

Sur la forme :

Le public a exprimé à plusieurs reprises les délais réduits offerts par l'enquête publique pour pouvoir s'organiser et s'exprimer. Il convient de noter que la participation a cependant été forte, en tous cas pour les habitants proches du projet (lotissement et alentours)

Par ailleurs, le dossier concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ème} tranche » avec le PLU, et non le permis de construire en cours d'instruction, concernant la construction d'un immeuble collectif en R+4 comprenant 12 logements locatifs sociaux, 2 logements PSLA ainsi qu'un local commercial en rdc, en lieu et place de l'ancien hôtel « Les Régates ». ce point est mentionné dans le dossier, mais n'est pas l'objet de la présente enquête.

Sur le fond :

Les contributions sont de deux catégories :

- une collective (RP1), rassemblant 81 personnes, soit l'ensemble des colotis de la zone UCT
- 16 contributions individuelles, qui expriment de différentes manières, la crainte de l'impact du projet de construction annoncé, ainsi que les nuisances d'une activité de restauration en rdc

3. ANALYSE ET AVIS

Le présent dossier est adossé juridiquement à l'article L.442-11 (modifié par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové dite Loi ALUR du 24 mars 2014) instaurant la possibilité pour une collectivité, via une enquête publique, de mettre en concordance tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Il convient à ce stade de préciser que les différentes contributions traduisent une grande inquiétude quant aux impacts du dossier, en ce qu'il rend possible sur l'emprise de l'ancien hôtel (parcelle cadastrée AX 430 située à l'angle de l'Avenue de la Tramontane et du boulevard du Golf du Lion), mais potentiellement sur l'ensemble de la zone UCT.

Les différentes contributions ont fait l'objet du procès verbal de synthèse du 03/10/25 (cf. annexes) adressé au maître d'ouvrage, et d'une réponse de sa part en date du 16 octobre 2025 (cf. annexes)

Cela se traduit par 4 questions posées, et les réponses associées :

Question 1

Dans la mesure ou la contribution du collectif a le mérite de faire une proposition – à savoir limiter la future construction à 10 m dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, il convient d'en examiner la faisabilité, soit dans le cadre d'une modification du PLU, permettant également de toiletter rue/avenue de la Tramontane, soit dans le cadre de la mise au point définitive du dossier dans le cadre de la présente procédure, soit dans le traitement spécifique du permis de construire.

La réponse du maître d'ouvrage est assez laconique sur ce point, elle sera beaucoup plus argumentée sur les suivants. C'est dommage, car c'est le sujet central...Il est répondu que « ... la présente procédure ne permet ni la modification du PLU, ni l'intégration d'une nouvelle règle de hauteur dans le cahier des charges du lotissement »

Nous verrons que dans la réponse à la question 3, il est avancé que « ...la preuve en est que la commune compte, dans le cadre du futur Plan local d'Urbanisme Intercommunal prochainement opposable, créer un sous-secteur applicable uniquement à la parcelle AX 430, où une hauteur maximale de 15 m sera admise »

Il serait donc possible, si la collectivité le souhaite, de limiter la hauteur à 10m dans le cadre de ce futur PLUI.

Question 2

L'examen de la légalité de la disposition introduite par cet article 10 (dérogation à 15m) est nécessaire, tant au regard de la vocation générale de la zone, que des contraintes imposées par la loi Littoral)

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage sont les suivantes :

-vocation générale de la zone : « le préambule de la zone (UC) est un paragraphe à vocation descriptive, constituant un simple rappel de l'état des lieux des bâtis existants établi par le rapport de présentation du PLU, en introduction des dispositions du règlement ensuite applicables dans chaque zone. Ce préambule ne vise nullement les « nouvelles constructions » lorsqu'il fait référence au caractère pavillonnaire. »

-conflit éventuel de la hauteur admissible de 15m avec la loi Littoral ;

« Conformément à l'article L 121-13 du code de l'Urbanisme, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée....En particulier, selon un arrêt du Conseil d'Etat (13/11/2021), une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. »

Cette réponse paraît suffisamment détaillée pour sécuriser ce point.

Question 3

Quelles sont les perspectives de la collectivité : limiter cette hauteur à une seule opération, ou bien la généraliser à l'ensemble de la zone UCT1, et par quels moyens dans les deux cas.

« La volonté municipale est de limiter la hauteur de 15m à une seule opération, à savoir celle dont le permis est en cours d'instruction et qui a été déposé sur l'emprise de l'ancien hôtel (parcelle cadastrée AX 430 située à l'angle de l'avenue de la Tramontane et du boulevard du Golf du Lion.

La preuve en est que la commune compte, dans le cadre de l'élaboration du futur Plan local d'Urbanisme intercommunal prochainement opposable, créer un sous-secteur applicable uniquement à la parcelle AX 430, ou une hauteur maximale de 15m sera admise. »

La collectivité confirme ainsi sa volonté de ne pas étendre cette hauteur maximale à l'ensemble de la zone .

Question 4

Si le bâtiment Les Régates, aujourd'hui présent, s'avère être une construction illégale, peut-elle servir de support à un nouveau projet ?

« Si l'ancien permis de construire de l'hôtel a été déclaré irrégulier par le conseil d'Etat, c'est parce que la procédure menée à l'époque par la commune en amont de la délivrance de ce permis pour modifier le cahier des charges du lotissement a été déclarée irrégulière.....Ainsi, le Conseil d'Etat n'a pas annulé le permis en raison de sa non-conformité avec la loi littoral, mais parce que le cahier des charges n'a pas été modifié en bonne et due forme. »

Cette réponse est pleinement recevable, même si à la lecture de la décision du Conseil d'Etat, on comprend que la Loi Littoral n'était pas le sujet des avis rendus en première et seconde instance.

A l'issue de l'enquête publique, je constate que celle-ci s'est déroulée régulièrement, et que le dossier clair et complet permettait une bonne information du public

4. CONCLUSION

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette enquête a pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'urbanisme de la commune du Barcarès

Cette procédure est prévue à l'article L 442-11 du code de l'Urbanisme (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014), permettant de mettre en concordance tout ou partie des documents d'un lotissement, avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, au terme de la présente enquête publique, ainsi qu'une délibération motivée du conseil municipal.

Considérant :

- **que le dossier** proposé est suffisamment clair et complet pour comprendre l'objet de la présente procédure
- **que l'objet du dossier concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'urbanisme, et non pas le projet de construction de logements locatifs sociaux en cours d'instruction, mentionné néanmoins par soucis de clarté, dans le dossier;**
- que la collectivité ayant produit jusqu'alors trop peu de logements sociaux, se doit de mobiliser les outils juridiques dont elle dispose, en particulier celui objet de la présente enquête;
- que l'expression essentielle des contributions, en particulier celle du collectif des colotis, ne remet pas en cause la nécessité de réaliser des logements sociaux sur le site de l'ancien hôtel « Les Régates », mais uniquement la hauteur autorisée à 15 m;
- qu'un projet de construction de logements locatifs sociaux reste possible en limitant la hauteur à 10m, sans doute en supprimant l'activité de restauration .

- que cette limitation de hauteur à 10 m, de nature à satisfaire le plus grand nombre, peut être traduite dans le document définitif du PLUI-D en phase d'enquête publique, soit dans le cadre de la susdite enquête, soit lors de la mise au point définitive du dossier de PLUI-D sans en modifier en aucune façon l'économie générale.

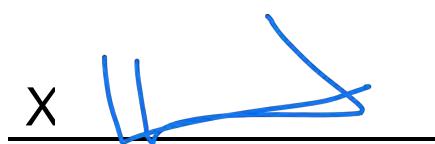
J'estime que la présente procédure, a été menée de manière cohérente au regard des objectifs fixés par la loi à la collectivité

AVIS FAVORABLE: avec la réserve suivante :

Réserve : limitation de la hauteur à 10m, au droit de la parcelle cadastrée AX 430, à l'angle de l'avenue de la Tramontane eu boulevard du Golf du Lion.

en conséquence de ce qui précède et des éléments développés dans le rapport d'enquête.

Jean-Paul SERVET Le 23 octobre 2025



commissaire enquêteur

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

ANNEXES

- 1. Certificat d'affichage et publicités**
- 2. Procès verbal de synthèse**
- 3. Réponses du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse**

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS



PORT
BARCARÈS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Frédéric ALOY, 1^{er} Adjoint au Maire de la Commune de LE BARCARES (Pyrénées-Orientales),

Atteste par la présente, avoir fait procéder à l'affichage de :

- *L'avis d'enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », situé entre le Boulevard du Golfe du Lion et l'Avenue de la Tramontane, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.*
- *L'Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet, de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », situé entre le Boulevard du Golfe du Lion et l'Avenue de la Tramontane, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.*
- En mairie, sur le panneau interactif extérieur dévolu à cet effet,
- Sur le terrain concerné,
- Sur le site internet de la commune,
- Dans deux journaux diffusés dans le département.

A compter du 1^{er} septembre 2025

A Le Barcarès,

Plan Local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Frédéric ALOY
1^{er} Adjoint





Photographies de l'affichage sur le site

En mairie

Certificat de publication

Objet : Publication d'un acte administratif sur la plateforme IntraMuros

ocal d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Titre de la publication : A271 ouverture enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement nord 2ème tranche avec le règlement du PLU

Document n°1 : A271 ouverture de l'enquête publique Lotissement nord 2ème tranche avec le PLU (https://files.appli-intramuros.com/legal_documents/6938/1545230d018dec9e4c6cf57239b96bf5.pdf)



Photographies de l'affichage sur le site

En mairie

Certificat de publication

Objet : Publication d'un acte administratif sur la plateforme IntraMuros

ocal d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Titre de la publication : A271 ouverture enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement nord 2ème tranche avec le règlement du PLU

Document n°1 : A271 ouverture de l'enquête publique Lotissement nord 2ème tranche avec le PLU (https://files.appli-intramuros.com/legal_documents/6938/1545230d018dec9e4c6cf57239b96bf5.pdf)

Midi Libre.fr

JUSTIFICATIF DE PARUTION

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

Le 01/09/2025 à 00h09 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM538344, 217689

Dossier Client : CONCORDANCE CAHIER DES CHARGES ET PLU



Commune de LE BARCARES

Enquête publique

Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Par arrêté, le maire de Le Barcarès a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » situé entre l'Avenue de la Tramontane et le Boulevard Golfe du Lion, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

A cet effet,

Monsieur Jean-Paul SERVET, a été désigné comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie, du 16 septembre 2025 au 30 septembre 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi.

Monsieur le commissaire enquêteur recevra en mairie le mercredi 17 septembre de 14h à 17h et le vendredi 26 septembre de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse : Monsieur le Commissaire-Enquêteur – Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU - Mairie de Le Barcarès - Boulevard du 14 Juillet - BP 5 - 66421 Le Barcarès Cedex ou par courrier électronique à l'adresse : enquete publique@lebarcaries.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire,
Alain FERRAND

ocal d'Urbanisme Commune du BARCARES

*

JUSTIFICATIF DE PARUTION

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

Le 18/09/2025 à 00h09 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM541965, 218110

Dossier Client : CONCORDANCE CAHIER DES CHARGES ET PLU

Rappel Enquête publique

Commune de LE BARCARES

Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d’Urbanisme de la commune

Par arrêté, le maire de Le Barcarès a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » situé entre l'Avenue de la Tramontane et le Boulevard Golfe du Lion, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

A cet effet,

Monsieur Jean-Paul SERVET, a été désigné comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie, **du 16 septembre 2025 au 30 septembre 2025** aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi.

Monsieur le commissaire enquêteur recevra en mairie le mercredi 17 septembre de 14h à 17h et le vendredi 26 septembre de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d’Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse : Monsieur le Commissaire-Enquêteur – Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU - Mairie de Le Barcarès - Boulevard du 14 Juillet - BP 5 - 66421 Le Barcarès Cedex ou

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d’Urbanisme Commune du BARCARÈS

par courrier électronique à l'adresse :

enquete publique@lebarcares.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire,
Alain FERRAND

Procès verbal de synthèse et son annexe

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
COMMUNE DU BARCARÈS

**4. ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« NORD 2IEME TRANCHE » AVEC LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU BARCARÈS**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, je vous communique une synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête, certaines demandent des réponses ou des éclaircissements de votre part, et je vous invite à produire un mémoire en réponse dans les 15 jours suivant la réception de ce PV.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions durant 2 semaines, soit 11 jours ouvrés, du mardi 16 septembre 2025 au mardi 30 septembre 2025.

La publicité a été publiée à deux reprises dans un journal à diffusion départementale, l'avis a été affiché sur le site en format A2 jaune, également dans ce format sur les panneaux de la mairie

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Le dossier complet, contrôlé et paraphé a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture des mairies citées supra.

Le dossier était également consultable 7j/7j et 24h/24h en version numérique sur le site dédié de la mairie lebarcarès.fr

Un QR-code figurait sur l'avis d'enquête, permettant d'accéder au dossier et à l'adresse mail dédiée.

En outre le public a pu proposer ou transmettre ses observations pendant toute la durée de l'enquête :

- ✓ Lors d'une permanence du commissaire enquêteur
- ✓ Par voie postale en mairie , siège de l'enquête.
 - ✓ Les contributions pouvaient être déposées par mail à l'adresse suivante : enquête publique@lebarcares.fr. Deux permanences de 3 heures ont été tenues, un bureau a été mis à disposition du commissaire enquêteur pour assurer la confidentialité des permanences.

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat.

15 contributions ont été versées au registre papier noté RP soit remises lors des permanences, soit adressées par mail, soit consignées à la main sur le registre ; 2 courriers ont été reçus à la mairie le dernier jour de l'enquête.

Synthèse des observations :

Sur la forme :

➤ Information du public à propos de l'enquête publique.

Le public a exprimé à plusieurs reprises les délais réduits offerts par l'enquête publique pour pouvoir s'organiser et s'exprimer. Il convient de noter que la participation a cependant été forte, en tous cas pour les habitants proches du projet (lotissement et alentours)

➤ Information du public sur le projet.

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Le dossier porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le PLU, et non sur le permis de construire en cours d'instruction, concernant la construction d'un immeuble collectif en R+4 comprenant 12 logements locatifs sociaux, 2 logements en accession PSLA ainsi qu'un local commercial en rdc, en lieu et place de l'ancien hôtel « les Régates ». Ce point est mentionné dans le dossier, mais n'est pas l'objet de la présente enquête.

Sur le fond :

Les contributions sont de deux catégories :

-
- Une collective,(RP1) rassemblant 81 personnes, soit l'ensemble des colotis de la zone UCt
 - 16 contributions individuelles, qui expriment de différentes manière, la crainte de l'impact du projet annoncé, ainsi que les nuisances d'une activité de restauration en rdc
 -

Le collectif conteste la mise en concordance exprimée dans le dossier, explicitement et uniquement sur l'article 10, qui réglemente les hauteurs. Elle exprime en particulier deux aspects :

-
- L'expression de l'article 10 de l'actuelle zone UC, qui fait référence à la **rue de la Tramontane** (qui existe sur la commune, mais dans un secteur éloigné de la mer) alors que le lotissement est bordé par l'**Avenue de la Tramontane** et le boulevard du Golf.
 - L'exception introduite par ce même article10, concernant les zones UCt et UCt1, portant la hauteur limite à 15 m pour les constructions situées en bordure est de la rue de la Tramontane.
 - Le collectif exprime la possible illégalité de cet article 10 au regard de la loi Littoral, au motif qu'une telle possibilité de construction (hauteur) serait incohérente avec la destination de la zone UCt et UCt1 « pavillonnaire dominant se développant le long des pages.. », et d'autre part non conforme à la Loi Littoral en autorisant une densification non compatible avec la notion d'extension limitée en espaces proches du rivage.
 - Cette analyse met en évidence le risque de généraliser à l'ensemble du lotissement, la possibilité de densification introduite par cet article 10.
-

Question 1 au maître d'ouvrage de la procédure :

Dans la mesure ou la contribution du collectif a le mérite de faire une proposition – à savoir limiter la future construction à 10 m dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, il convient d'en examiner la faisabilité, soit dans le cadre d'une modification du PLU,

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

permettant de toiletter également les rue/avenue de la Tramontane, soit dans le cadre de la mise au point définitive du dossier dans le cadre de la présente procédure, soit dans le traitement spécifique du permis de construire.

Question 2 au maître d'ouvrage de la procédure :

L'examen de la légalité de la disposition introduite par cet article 10 (dérogation à 15 m) est nécessaire, tant au regard de la vocation générale de la zone, que des contraintes imposées par la loi Littoral.

Question 3 au maître d'ouvrage de la procédure :

Quelles sont les perspectives de la collectivité : limiter cette hauteur à une seule opération, ou bien la généraliser à l'ensemble de la zone UCT1, et par quels moyens dans les deux cas ?

Deux des contributions (RP3 et RP13) rapportent un élément historique, puisqu'il s'agit d'un arrêt du Conseil d'Etat du 11 juillet 1990, annulant le permis accordé le 30 juin 1986 pour la construction de l'hôtel Les Régates

Question 4 au maître d'ouvrage de la procédure :

Si le bâtiment Les Régates, aujourd'hui présent, s'avère être une construction illégale, peut elle servir de support à un nouveau projet ?

A cette étape de l'enquête voilà les éléments que je devais porter à votre connaissance ; à ce stade de mon analyse du dossier, certains points techniques devront être éclaircis par vos soins pour rédiger mon rapport et mes conclusions.

Il me paraît important d'apporter des réponses aux personnes qui ont fait l'effort de participer.

Dans l'attente de votre réponse je me tiens à votre disposition si vous souhaitez avoir des précisions supplémentaires sur mes observations ou pour tout autre élément que vous voudriez me communiquer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

JP.SERVET

Commissaire enquêteur

Le présent procès-verbal comporte 3 pages , le **03/10/25**

Liste exhaustive en pièce jointe des contributions synthétisées. 2 p.

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

LISTE DES CONTRIBUTIONS

| NOM | Côte register | adresse | synthèse |
|------------|--------------------------|----------------|-----------------|
| | | | |

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

| | | | |
|--|-----|------------------------|---|
| Famille PUY Collectif regroupant les colotis du lotissement (81 personnes adultes), et soutiens de résidents bordure ouest et avenue de la Tramontane et boulevard du golf du Lion | RP1 | 8 avn.de la Tramontane | -erreur dans la rédaction de l'article 10 du PLU zone UC : il s'agit de l'avenue de la Tramontane et non de la rue de la Tramontane -hauteur possible portée à 15 m pour les constructions situées en bordure est de la rue de la Tramontane : en contradiction avec la vocation précisée de la zone UC ,et la notion d'extension limitée en espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral -proposition faite d'accepter l'ensemble des dispositions prévues au PLU, à l'exception de l'article 10, afin de limiter la hauteur à 10m au lieu de 15m, en cas de toiture terrasse végétalisée. |
| Mme et M. GODEFROIT, Mme GAUTHIER | RP2 | 2 rue du Levant | -interrogations sur le futur projet, en particulier sur les conditions de stationnement, implantation des conteneurs Pourquoi parler du maintien d'un restaurant alors que l'établissement précédent était illégal ? -quelle compatibilité avec la loi Littoral ? -insuffisance de l'affichage |
| M.ROBERT | RP3 | 1 avn.de la Tramontane | -Nécessité de prendre en compte l'arrêt du Conseil d'Etat du 11 juillet 1990 (joint)annulant le permis de construire de l'immeuble Les Régates -absence de concertation concernant le futur projet -hauteur autorisée de 15 m dérogatoire dans cette zone du PLU -comment justifier du maintien d'une restauration, très contestable par le passé dans ses différentes composantes (sanitaires, nuisances..) ? |
| Mme et M. ROCHE | RP4 | 61 bd. Du Golf du Lion | -Mention dans le PLU de la bordure est de la rue de la Tramontane, mais l'emprise du projet est davantage concernée par le linéaire Bd du Golf du Lion + rue du Levant, pour lesquelles la hauteur est limitée à 9m50 -ne pas permettre d'autoriser des murs d'immeuble en front de mer |
| Me SAUTREY | RP5 | 43 Bd du Golf du Lion | -d'accord pour la rénovation de l'immeuble Les Régates, mais sans hauteur supérieure à 10m et sans restauration afin d'aviter les nuisances- |
| SIGEO prestataire RTE | RP6 | | -nécessité de mettre à jour l'annexe des servitudes, en rajoutant la liste du SUP I4 et les prescriptions RTE |
| Me CASEZ | RP7 | 31 Bd du Golf du Lion | -nécessité de réétudier le projet et sa hauteur de 15m |

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

| | | | |
|---|------|---------------------------------------|---|
| Me VIDAL TIXADOR | RP8 | 39 Bd du Golf du Lion | -d'accord pour des logements sociaux, mais nécessité de revoir le projet pour en limiter la hauteur - pas d'activité de restauration pour limiter les nuisances |
| Me JOURDAN | RP9 | 63 Bd du Golf du Lion | -non sens d'une construction en hauteur , au regard du lotissement et du front de mer |
| Port Barcarès | RP10 | | -transmission à sa demande, du dossier d'enquête publique à M.BAZART |
| Me et M.PARRAUD | RP11 | 45 Bd du Golf du Lion | -opposés à la construction d'un immeuble R+4 de 15 m, en rupture totale avec l'échelle architecturale du quartier -opposés au maintien d'une activité de restauration |
| Me BERTHELOT | RP12 | 63 Bd du Golf du Lion | -opposée au projet, en contradiction avec le quartier composé de maisons individuelles en RdC et R+1, en bordure du littoral -le projet est porteur de nuisances sonores et visuelles, augmentation du trafic de véhicules.. |
| Association « Barcarès Nature Pluriel » | RP13 | | -opposée à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, compte-tenu de la hauteur prévue du projet -indique que le bâtiment actuel « I Les Régates » a été déclaré illégal par le Conseil d'Etat en date du 27 juin 1990 |
| M.PRATZ | RP14 | 41 Bd du Golf du Lion | -pas opposé à la création de logements, mais à condition de respecter les hauteurs des bâtiments environnants. -opposé à la création d'un restaurant, compte-tenu des nuisances (sonores, stationnement..) |
| M.BERTHELOT | RP15 | 63 Bd du Golf du Lion | -importance de conserver la hauteur limite du cahier des charges, afin de ne pas dénaturer le littoral avec des immeubles de 4 étages |
| M.BAZART | RP16 | 5 et 5 bis chemin du gaz PRADES | -opposition dans l'attente de l'examen du PC |
| M.CAMURAT | RP17 | 59 Bd du Golf du Lion | -opposé à la perspective d'un quartier en R+4, préfère un embellissement du bâtiment Les Régates |

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « nord 2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

PORT
BARCARÈS

Monsieur Jean-Paul SERVET
Commissaire Enquêteur

N/Réf : 106 1021/AF/MS/LR/PO
Service Urbanisme
T : 04 68 86 11 64
urbanisme@lebarcares.fr
Suivi de l'affaire : Pierre OLIVE

Le Barcarès, le 16 OCT. 2025

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'accuse réception de votre procès-verbal de synthèse des observations concernant l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Barcarès.

Par la présente, je souhaite vous apporter les réponses suivantes aux différents points soulevés dans votre synthèse.

Sur l'expression de l'article 10 de l'actuelle zone UC, qui fait référence à la Rue de la Tramontane, alors que le lotissement est bordé par l'Avenue de la Tramontane.

Nul doute que la raison fondamentale ayant conduit à l'exception prévue par cet article portant la hauteur admissible à 15 mètres, est la présence du bâtiment en R+2 anciennement hôtel Les Régates. Ainsi la possibilité d'élever un bâtiment d'une hauteur de 15 mètres s'applique en bordure est de l'Avenue de la Tramontane, et non pas à la Rue de la Tramontane qui est essentiellement bordée de garages ou de maisons en R+1.

D'ailleurs la dérogation à 15 mètres est possible en zone UCt uniquement, secteur dont fait partie l'Avenue de la Tramontane, contrairement à la Rue de la Tramontane qui se situe en zone UC simple.

Je vous précise enfin que dans le Plan d'Occupation des Sols, la Rue de la Tramontane était classée en zone 1UCm où la hauteur des constructions ne pouvait excéder 1 niveau, tandis que l'Avenue de la Tramontane était classée en zone UAa, où en bordure du Boulevard du Golfe du Lion, une hauteur maximum de 14 mètres était autorisée.

2^{ème} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Sur la proposition du collectif de limiter dans le lotissement la hauteur des futures constructions à 10 mètres (question 1).

Le collectif suggère la réécriture de la règle de hauteur et sa limitation à 10 mètres en bordure Est de l'Avenue de la Tramontane.

La procédure faisant l'objet de l'enquête publique, prévue par le Code de l'Urbanisme, intervient pour mettre fin aux discordances existantes entre le règlement du PLU et les clauses du cahier des charges du lotissement, et ne peut avoir pour conséquence l'insertion de nouvelles dispositions réglementaires dans l'un ou l'autre des documents.

Son objet est simplement d'actualiser un cahier des charges, qui pour rappel, est uniquement opposable aux colots de par sa valeur contractuelle, mais qui dispose de règles déviantes de celles proposées par une commune dans son PLU, pouvant avoir pour effet, comme c'est le cas en l'espèce, de bloquer l'urbanisation au mépris des nouvelles politiques publiques de densification.

Ainsi à ce stade, l'utilisation du processus de mise en concordance, parfaitement adapté en l'espèce en raison de l'incompatibilité réelle entre les deux documents, ne permet ni la modification du PLU, ni l'intégration d'une nouvelle règle de hauteur dans le cahier des charges du lotissement.

Sur l'examen de la légalité de la dérogation de 15 mètres tant au regard de la vocation générale de la zone, que des contraintes imposées par la loi Littoral.

Le collectif signale que la zone UCt est décrite comme pavillonnaire dans le PLU de la commune.

C'est effectivement le cas mais cette précision intervient dans le préambule du règlement de la zone UC (caractère de la zone). Or ce préambule ne vise nullement les « nouvelles constructions » lorsqu'il fait référence au caractère pavillonnaire. Ce paragraphe liminaire, à vocation descriptive, constitue un simple rappel de l'état des lieux des bâtis existants établi par le rapport de présentation du PLU, en introduction des dispositions du règlement ensuite applicables à chaque zone.

Au regard de la hauteur autorisée par le règlement (15 mètres), il est évident que la commune n'a pas entendu interdire les bâtiments collectifs. Ainsi il ne résulte pas des dispositions applicables à la zone UCt que seules peuvent être autorisées les maisons individuelles rappelant le caractère pavillonnaire existant.

S'agissant du conflit éventuel de la hauteur admissible de 15 mètres avec la loi littoral.

Conformément à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme, dans les espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Selon la jurisprudence, l'extension limitée s'apprécie au regard de la distance séparant la zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre la zone et le plan d'eau (CE 3 juin 2009 n°310587). Par ailleurs pour caractériser un espace « déjà urbanisé », il faut pouvoir observer « un nombre et une densité significatifs de constructions » (CE 22 avril 2022 n°450229).

En particulier, selon un arrêt du Conseil d'Etat (13/12/2021) : « une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une "extension de l'urbanisation" que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

2^{ième} tranche » avec le plan local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi » .

En l'espèce l'Avenue de la Tramontane se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée de l'agglomération, et prend place dans un secteur comportant plusieurs bâtiments en R+4 dans des îlots périphériques situés à proximité immédiate, notamment sur le Boulevard du Port. Ainsi une hauteur de 15 mètres ne renforce pas de manière significative l'urbanisation du secteur et ne modifie pas de manière importante les caractéristiques de l'espace et de la morphologie urbaine, d'autant plus que le bâti concerné par cette dérogation sera strictement limité.

Sur les perspectives de la collectivité et la possible généralisation de la hauteur de 15 mètres à l'ensemble de la zone Uct (question 3).

La volonté municipale est de limiter la hauteur de 15 mètres à une seule opération, à savoir celle dont le permis est en cours d'instruction et qui a été déposé sur l'emprise de l'ancien hôtel (parcelle cadastrée AX 430 située à l'angle de l'Avenue de la Tramontane et du Boulevard du Golfe du Lion).

La preuve en est que la commune compte, dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prochainement opposable, créer un sous-secteur applicable uniquement à la parcelle AX 430, où une hauteur maximale de 15 mètres sera admise.

La règle de hauteur applicable à ce sous-secteur est intimement liée à ce projet de construction dont le permis est en cours d'instruction, et dont la volumétrie a été pensée en tenant en compte le contexte environnant. En effet dans le cadre de son implantation, le projet prend en considération la construction à usage d'habitation existante au nord-est en conservant un alignement en retrait permettant de préserver les vues dont dispose aujourd'hui cette maison. Il prend aussi compte du contexte bâti limitrophe dans l'épannelage proposé, puisque la partie de bâtiment la plus au nord se limite à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, comme l'ancien hôtel.

Ainsi l'articulation du projet permet de réaliser une densification mesurée avec un épannelage architectural préservant les vues ; la hauteur de 15 mètres ne sera pas appliquée sur la totalité de la parcelle mais sur le volume bâti le plus éloignée des premières maisons du lotissement.

Le volume secondaire du projet ne dépassera pas 10 mètres, et cette hauteur maximale de 10 mètres sera également appliquée sur les autres parcelles du lotissement.

Le risque de généraliser à l'ensemble du lotissement la possibilité de densification est donc à écarter.

Sur l'arrêt du Conseil d'Etat du 11/07/1990 évoquant le statut de l'ancien hôtel (question 4).

Si l'ancien permis de construire de l'hôtel a été déclaré irrégulier par le Conseil d'Etat, c'est parce que la procédure menée à l'époque par la commune en amont de la délivrance de ce permis pour modifier le cahier des charges du lotissement a été déclarée irrégulière.

En effet avant la loi ALUR, les cahiers des charges de lotissement approuvés avant 1978, avait une valeur contractuelle et réglementaire, ainsi toutes leurs clauses étaient opposables tant aux colos qu'à l'administration. Dès lors pour instruire un permis, les communes devaient prendre en compte les clauses du cahier des charges.

ocal d'Urbanisme Commune du BARCARÈS

Or, comme à l'époque la procédure de mise en concordance menée par la commune a été entachée d'illégalité, par voie de conséquence le permis de construire qui a pu être accordé grâce à la modification des clauses du cahier des charges, a été également considéré irrégulier par les juges par voie de conséquence.

Ainsi le Conseil d'Etat n'a pas annulé le permis en raison de sa non-conformité avec la loi littoral, mais parce que le cahier des charges du lotissement n'a pas été modifié en bonne et due forme.

Cet arrêt ne saurait être transposé à la situation d'aujourd'hui, car depuis la loi ALUR les clauses du cahier des charges Lotissement Nord ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanismes déposées dans le lotissement.

En dernier lieu je me permets d'insister sur le fait que la réalisation de logements sociaux reste une priorité communale et que nous devons mobiliser tout le foncier disponible à cet effet.

Notre commune subit une pression foncière importante complexifiant la production de logements sur des terrains nus, et ceci est accentué par les très contraignantes servitudes d'utilité publique résultant des risques naturel, qui restreignent de manière radicale la disponibilité du sol.

Dans ces conditions, la commune connaît une pénurie de foncier ouvert à l'urbanisation, et il nous appartient donc d'engager des politiques de renouvellement urbain dans le but de favoriser la production de logements sociaux, afin de se conformer à la loi SRU.

De leur côté les bailleurs sociaux ont des difficultés pour atteindre l'équilibre financier de leur opération de construction si le nombre de logements réalisable est réduit, d'où la nécessité de construire dans la verticalité dans le respect de la loi littoral, afin de répondre au besoin de construction.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance qui, je l'espère, permettront de répondre à vos interrogations.

Alain FERRAND,
Maire,
1er Vice-Président de Perpignan
Méditerranée Métropole



local d'Urbanisme Commune du BARCARÈS