
BILAN DE LA CONCERTATION RÉVISION DU PLU

Commune de Palau-del-Vidre

Rappel du cadre et des modalités de la concertation

Par délibération n°3/2023 en date du 18 janvier 2023, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de concertation conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme.

La délibération a été :

- Affichée en mairie à compter du 20 janvier 2023 pour une durée minimale d'un mois ;
- Publiée dans la presse locale (L'Indépendant du 16 février 2023).

Dans ce cadre, la commune a organisé une concertation continue, progressive et multicanale, intégrant :

- Un registre papier accessible en mairie pendant l'ensemble de la procédure
- La possibilité d'adresser observations et demandes par courriel (contact@palaudelvidre.com)
- La mise à disposition de documents de travail actualisés (diagnostic, EIE, synthèse chiffrée, PADD, pré-zonage, règlement écrit en construction) en Mairie et sur le site internet de la commune
- Deux réunions publiques d'information et d'échange (18 septembre 2024 et 16 juin 2025)
- La publication de deux Lettres Info'PLU (juillet 2024 et mai 2025)
- Des communications régulières via le site internet communal, les réseaux sociaux de la commune et les bulletins municipaux
- Des échanges permanents en mairie avec les administrés.

Le Porter-à-Connaissance préfectoral du 30 mai 2023 a été intégré au dossier de travail.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été sollicitées à plusieurs étapes : courriers des 13 février 2023, 2 avril 2025, 15 juillet 2025 et 21 octobre 2025, ainsi qu'une réunion PPA le 04 août 2025, assortie de contributions écrites complémentaires (SCOT, CCACVI, DDTM, Département, Chambre d'Agriculture...).

Outils et supports mis à disposition du public

L'information du public a reposé sur un ensemble cohérent de supports permettant une appropriation progressive du projet :

- Registre papier :
Accessible en continu en mairie.
- Documents de travail :
Diagnostic territorial, état initial de l'environnement, PADD, synthèse chiffrée, pré-zonage, règlement écrit, premières OAP accessible en continu en Mairie et sur le site internet de la commune.
- Lettres Info'PLU :
 - Lettre Info PLU n°1 (juillet 2024) : rappel des principes, des enjeux, des contenus du PLU, du diagnostic et du calendrier.
 - Lettre Info PLU n°2 (mai 2025) : présentation des orientations générales du PADD, annonce de la réunion publique de juin 2025 et explication des premières traductions réglementaires.
- Réunions publiques :
 - 18 septembre 2024 – Halle sportive :
Présentation détaillée de la démarche, du diagnostic, des enjeux, des problématiques de mobilités, des contraintes réglementaires (ZAN, PPRI), et des grandes orientations du PADD. Nombreux échanges portant sur l'urbanisation future, l'attractivité, les secteurs à enjeux, les mobilités, le risque, le plan d'eau, la centralité.
 - 16 juin 2025 – Halle sportive :
Présentation de l'état d'avancement réglementaire (zonage, règlement, OAP), du secteur d'extension sud, des typologies de logements, de la densité, des mobilités, du plan d'eau. Échanges techniques sur la zone AU, la densité, les typologies, les enjeux démographiques et la traduction réglementaire.

- Communications grand public :
Bulletins municipaux, site internet, publications régulières sur les réseaux sociaux, réunions informelles en mairie.

Synthèse quantitative de la participation

La concertation a généré une participation notable et diversifiée :

- 10 contributions inscrites sur le registre papier (+ 1 contribution barrée par l'auteur)
- 2 courriers écrits d'administrés
- 2 articles de presse relatant la démarche et les réunions publiques
- 2 réunions publiques
- 4 consultations formelles des PPA
- Nombreux échanges informels par e-mail avec CCACVI, SCOT, DDTM
- Avis formalisé du Département (6 juin 2025)
- Porter-à-Connaissance préfectoral (30 mai 2023)
- Réunion PPA du 04 août 2025 (échanges techniques)

La participation est jugée significative pour une commune de cette taille, démontrant un intérêt marqué pour les enjeux fonciers, la constructibilité et les mobilités.

Analyse qualitative des contributions du public

Demandes individuelles de constructibilité et reclassements (en grande majorité)

Une large majorité des contributions porte sur la demande d'ouverture ou de reclassement en zone constructible de parcelles situées principalement :

- Secteur La Bego / AL 162 / AL 172 / AL 175-181
- Secteur Batipalme / AP 98 / AP 103
- Secteur La Frigoule / AT 0016 / H97
- Secteur Gourgues / AM 63
- Secteur route de Sorède (436)
- Secteur AL 194 / AL 1

Les demandes invoquent notamment :

- La continuité visuelle avec l'existant
- La mitoyenneté d'un lotissement
- La "mise hors d'eau" de terrains privés
- Des besoins familiaux

- Une perception d'évolution du risque
- La comparaison avec d'autres secteurs ouverts par le passé.

Arguments récurrents

Les contributions reposent souvent sur :

- La proximité des réseaux
- L'histoire familiale du foncier
- La volonté de cohérence avec les voisins
- L'idée d'une vocation "naturelle" à urbaniser.

Les thématiques récurrentes comprennent :

- La sécurisation de la RD11
- La montée en puissance des circulations douces vers Saint-André et le collège PMF
- Une meilleure hiérarchisation des sens de circulation
- Le renforcement de la centralité villageoise.

Sources d'incompréhension identifiées

La concertation a mis en lumière plusieurs points nécessitant pédagogie :

- Le PPRI, opposable, n'a pas été modifié : les « mises hors d'eau » privées ou publiques (travaux sur le Tanyari) ne modifient pas l'aléa officiel.
- La loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) limite fortement les extensions urbaines.
- Les terrains en discontinuité de l'enveloppe bâtie ne peuvent être ouverts à l'urbanisation.
- Le PLU ne peut changer la vocation agricole d'un terrain sans démonstration d'un intérêt général conséquent.

Avis institutionnels

Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA ont été associées à toutes les étapes clefs.

Elles ont été destinataires des documents : diagnostic, PADD, pré-zonage, règlement écrit et graphique en cours de stabilisation

Porter-à-Connaissance préfectoral (30 mai 2023)

Il rappelle :

- La nécessité de respecter les servitudes et documents cadres
- La prise en compte des risques
- L'intégration du document de prescriptions archéologiques (Arrêté 26 novembre 2012).

Avis du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales (6 mai 2025)

Archéologie :

Le projet n'intégrerait pas initialement l'arrêté archéologique. Les zones UA, 1AU, etc. doivent en tenir compte.

Logement :

- Besoin de logements T1/T2
- Priorité très forte PA/PH
- Développement du parc social
- Adaptation énergétique et résilience

Mobilités / Infrastructures :

- Nécessité d'études RD11
- Proposition d'une voie verte sur le chemin de Saint-André
- Articulation avec l'itinéraire de délestage du PADD

Communauté de Communes Albères Côte Vermeille

Illibéris – Avis Habitat

Observations détaillées sur :

- La cohérence avec le PLH (secteurs Plein Sud, Pujols/Ponteils)
- La nécessité d'un bilan social LLS et LAS depuis 2022
- La programmation à ajuster pour atteindre les objectifs PLH :
 - 15 % LLS minimum (voire plus en cas de retard)
 - 20 % accession sociale
- Le recensement des logements vacants, friches et changement de destination

- Un tableau de synthèse global à produire pour garantir cohérence de la programmation.

SCOT Littoral Sud – Contribution

Points majeurs :

- Respect des coupures vertes en plaine ;
- Consommation d'espace conforme au DOO ;
- Densités minimales en extension : 20 logts/ha + 2 000 m² SDP/ha ;
- Au moins 21 % des logements produits en comblement ;
- Objectifs sociaux (30 % collectif, 20 % LLS, 15 % LAS)
- Attention renouvellement urbain, vacance et réinvestissement du tissu existant
- Précisions sur agrivoltaïsme, zones AFP, corridors écologiques.

DDTM – Contributions écrites + réunion du 19/09 + réunion PPA du 04/08/2025

Plusieurs attentes :

- Conformité stricte au PPRI actuel (zone R1, impossibilité du STECAL tant que PPRI n'est pas révisé)
- Potentiel d'aménagement limité au plan d'eau
- Nécessité de sécurisation du site (AOT, clôtures, PCS)
- Prise en compte du futur PPRI (effacement des digues, bandes de recul)
- Limites de l'agrivoltaïsme
- Rôle des canaux d'irrigation
- Densité minimale en extension.

Réponses de la commune aux observations

La commune a formalisé, dans plusieurs tableaux transmis au public (septembre, octobre, décembre 2024), des réponses homogènes à l'ensemble des demandes.

Risque inondation (PPRI)

La commune confirme que :

- Aucun classement constructible n'est possible en aléa fort/très fort
- Les mises hors d'eau privées n'ont aucun effet juridique
- Le secteur du plan d'eau ne peut accueillir de STECAL tant que le PPRI n'est pas révisé.

Discontinuité urbaine, espaces agricoles et ZAN

Les secteurs situés en rupture avec l'urbanisation existante ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Les secteurs La Bego, La Frigoule, Gourgues, route de Sorède, etc., sont :

- Soit isolés
- Soit en rupture de continuité
- Soit en zone agricole fonctionnelle
- Soit inondables.

Les terrains agricoles encore fonctionnels ou éloignés du village (Gourgues, La Frigoule) ne peuvent être reclassés, sauf intérêt général démontré.

Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation.

Extension sud : unique secteur de développement

La logique de développement retenue privilégie une seule extension au sud du village permettant :

- Une réponse multifonctionnelle
- Une typologie adaptée aux besoins constatés
- Le renforcement des mobilités douces
- La cohérence des réseaux
- La lisibilité territoriale.

La commune confirme sa volonté de :

- Finaliser l'urbanisation au sud, en continuité directe du bâti existant
- Intégrer les densités minimales (20 logts/ha + 2 000 m² SDP/ha)
- Prévoir une mixité typologique et sociale conforme au PLH/SCOT
- Articuler cette extension avec les mobilités et le projet de contournement.

Mobilisation du tissu urbain existant

La commune s'engage à :

- Intégrer la vacance dans la programmation
- Poursuivre les divisions, mutations, changements de destination
- Renforcer la centralité élargie.

Activités du plan d'eau

Seuls les aménagements autorisés par le PPRI actuel seront intégrés dans le règlement.

Bilan général

La concertation a permis d'identifier les attentes fortes des habitants, principalement centrées sur l'ouverture à la constructibilité, de clarifier les contraintes réglementaires (PPRI, ZAN, agriculture, continuités urbaines) et d'intégrer les remarques dans l'ensemble des documents, notamment sur les typologies de logements, les mobilités actives et la cohérence des extensions.

Les contributions exprimées par le public ont été analysées avec sérieux mais, pour la plupart, ne peuvent être satisfaites en raison des servitudes, du risque, ou des exigences de maîtrise foncière et de consommation d'espace.

Conclusion

La commune de Palau-del-Vidre a mené une concertation régulière, continue et conforme aux exigences légales.

Le public et les Personnes Publiques Associées ont été pleinement associés. Les contributions recueillies ont permis d'enrichir la réflexion et d'ajuster les orientations du projet.