



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Pyrénées-Orientales
COMMUNE DE PALAU-DEL-VIDRE

**NOTE DE SYNTHÈSE POUR LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
CM2025063
Séance du 26 Novembre 2025**

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune a engagé en janvier 2023 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit du document qui fixe les règles de construction, les zones constructibles, agricoles ou naturelles, les secteurs à protéger et ceux qui peuvent évoluer dans les prochaines années. Le PLU sert à encadrer le développement de la commune, en cohérence avec les contraintes de risques, les besoins en logements, les équipements, les mobilités et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Depuis deux ans et demi, une concertation publique a été menée. Un dossier était disponible en mairie et sur le site internet de la commune, un registre a permis aux habitants de laisser leurs remarques, deux réunions publiques ont été organisées et deux lettres d'information ont été diffusées. Les habitants ont également pu écrire par courriel ou par courrier. Les Personnes Publiques Associées (État, Département, Communauté de communes, SCOT, etc.) ont été sollicitées tout au long de la démarche.

La commune a reçu onze contributions sur le registre (une retirée ensuite), deux courriers et de nombreuses questions lors des réunions publiques. La plupart des demandes des habitants concernaient la possibilité de rendre constructibles des terrains situés en périphérie : secteurs de Labego, Batipalme, Frigoule, Gourgues, route de Sorède, et parcelles AL 194/AL 1. Beaucoup de ces demandes étaient motivées par des besoins familiaux ou par l'idée que le terrain se trouvait en continuité du village.

Après analyse, la majorité de ces demandes n'a pas pu être retenue. Plusieurs raisons l'expliquent :

- ces terrains sont situés en zone d'aléa fort ou très fort du PPRI (risque inondation), ce qui rend toute urbanisation impossible ;
- certains secteurs sont en rupture avec le village ou en zone agricole encore fonctionnelle ;
- la loi impose aujourd'hui de limiter l'étalement urbain (ZAN) et de concentrer l'urbanisation là où les réseaux, les transports et la sécurité le permettent ;
- des travaux privés de remblai ou de "mise hors d'eau" ne changent pas le règlement du risque.

En cohérence avec les contraintes réglementaires, les besoins réels de la commune et les avis des services de l'État et de la Communauté de communes, la seule extension urbaine retenue est celle au sud du village, déjà engagée. Ce secteur permet d'assurer une continuité urbaine cohérente, des mobilités adaptées, une densité conforme aux règles (SCOT) et d'intégrer une vraie diversité de logements.

Plusieurs remarques du public ont toutefois été prises en compte, notamment sur les mobilités (chemins doux, RD11), la centralité, la cohérence des réseaux et la typologie des logements. Ces ajustements se retrouvent dans le PADD, les OAP et le zonage finalisé.

La commune a également reçu de nombreuses contributions de la part des Personnes Publiques Associées, qui ont été consultées tout au long de l'élaboration du PLU. Le Préfet, la Sous-Préfète, la DDTM, le Département, la Communauté de communes et le Syndicat du SCOT ont formulé plusieurs observations techniques.

Ces avis ont porté sur la prise en compte du risque inondation (PPRI), la préservation des espaces agricoles, l'intégration des coupures vertes, la cohérence avec la ZAN, les densités minimales du SCOT, les objectifs en logements sociaux et en accession sociale, ainsi que la mobilisation du tissu existant (vacance, changements de destination). Plusieurs remarques ont également porté sur les mobilités, la RD11, les continuités et la justification du choix de l'extension sud.

Ces contributions ont été intégrées dans le projet final, soit dans le PADD, soit dans les OAP, soit dans le zonage (maintien des zones agricoles, limitation des extensions, densités renforcées en 1AU, cohérence avec le PLH et le SCOT). Les demandes contraires aux règles supra-communales ou à la prévention des risques n'ont pas été retenues.

Aujourd'hui, toutes les pièces du PLU sont prêtes : rapport de présentation (comprenant l'évaluation environnementale), PADD, OAP, règlement, plans de zonage et annexes.

L'entier dossier est disponible en mairie et sur le lien dématérialisé suivant : <https://www.palau-delvidre.com/revision-plu-arret-projet/>

Le Conseil municipal doit donc :

- Tirer le bilan de la concertation ;
- Arrêter le projet de PLU ;
- Transmettre le dossier aux Personnes Publiques Associées pour avis préalable à l'enquête publique.

L'arrêt du PLU est une étape essentielle avant l'enquête publique, qui permettra au public de s'exprimer une dernière fois avant l'approbation finale.