

<p align="center">SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</p> <p align="center">◆</p> <p align="center">Siège :</p> <p align="center">Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <hr/> <p align="center">Séance du :</p> <p align="center">16 Février 2026</p>
<p align="center">Délibération n°2026-005</p> <p align="center">ARRET DU PLU DE LA COMMUNE DE PALAU-DEL-VIDRE : AVIS A DONNER</p>	

L'an deux mille vingt-six le seize février, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le dix février deux mille vingt-six.

Étaient présents : 17

Antoine PARRA (T), Jean-Michel SOLE (T), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), Pierre SERRA (S), Alexandre PUIGNAU (T), Jean VILA (S), Huguette PONS (T), Raymond PLA (S), Grégory MARTY (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND PLANAS (T), Yves PORTEIX (T), Georges-Henri CHAMBAUD (T)

Étaient excusés : 0

/

Étaient représentés : 1

François COMES (T) (qui donne procuration à Antoine PARRA)

Autres personnes présentes : 2

Jean-Paul SAGUE délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Françoise DARCHE élue commune de Palau-del-Vidre (Communauté de communes ACVI)

Nombre de membres en exercice : 25
Nombre de membres votants présents : 17

Nombre de procurations : 1
Nombre de votants : 18

Secrétaire de Séance : Monsieur Samuel MOLI

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président du Syndicat Mixte du SCOT LITTORAL SUD.

Accusé de réception en préfecture
066-256601782-20260216-DL2026-005-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026

Monsieur le Président expose :

En tant que Personne Publique Associée, le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifier en date du 11 décembre 2025, par la commune de Palau-del-Vidre, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Le dossier tel que transmis est composé des pièces suivantes :

- Des pièces administratives et de procédure
- Rapport de présentation (diagnostic, évaluation environnementale)
- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- OAP (sectorielles, thématiques)
- Règlement écrit
- Zonage règlementaire (1/2500 et 1/5000)
- Annexes, dont annexes sanitaires.

Parmi les principaux éléments de diagnostic issus du dossier tel que transmis, sont à soulever :

- ▶ Estimation population 2024 (donnée communale) = 3 420 habitants
- ▶ Taux de logements vacants de 7 % et plutôt stable depuis 2010.
- ▶ Le territoire communal dispose de plusieurs réservoirs de biodiversité et est bordé par le Tech sur sa partie Nord.
- ▶ La commune est concernée par un site Natura 2000, des Plans Nationaux d'Actions, des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), un Espace Naturel Sensible (Le Tech), des zones humides.
- ▶ Consommation ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) 2011-2021 (loi Climat et Résilience) = 10.55 hectares
- ▶ Consommation ENAF 2015-2025 (L151-4 CU : 10 ans avant l'arrêt) = 11.94 hectares
- ▶ Consommation ENAF effective et déjà comptabilisée post 2021 (loi Climat et Résilience) = 1.39 hectares
- ▶ Potentiel au sein de l'enveloppe urbaine constituée (dents creuses, divisions parcellaires,...) : Environ 65 équivalent logements (+ environ 40 logements correspondant à de la vacance structurelle)

Le PADD s'oriente autour de quatre axes :

I] DES INFLUENCES TERRITORIALES COMME OPPORTUNITES D'UN DYNAMISME COMMUNAL RENOUVELE

II] UNE REDEFINITION DE LA CENTRALITE VILLAGEOISE

1. De l'identification de deux pôles captifs principaux ...
2. ... Vers l'émergence d'une unique centralité renforcée

III] UNE REAPPROPRIATION DU SOCLE AGRI-NATUREL LOCAL

1. De la valorisation / restauration d'un socle agri-naturel structurant...
2. ... Vers un équilibre territorial à imaginer / construire
 - a. Un développement résidentiel intégré
 - b. Un développement économique et touristique diversifié
 - c. Des résultantes chiffrées modestes / mesurées
 - d. Des réseaux d'infrastructures modernisés

IV] UNE HIERARCHISATION DU RESEAU DE MOBILITES

1. Une organisation des flux
2. Une mise en scène des entrées / portes territoriales
3. Un maillage doux thématiqué et interconnecté

Tel qu'il ressort des éléments du PADD, concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la consommation maximale d'ENAF est de l'ordre de 4 hectares à l'horizon 2035.

Le projet projette comme objectif l'accueil de + 350 habitants (soit un TCAM de l'ordre de 1 %) et programme une production d'environ 165 nouveaux logements à l'horizon du PLU révisé avec notamment la mobilisation prioritaire du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée (de l'ordre de 35 % de la production, soit environ 60 nouveaux logements).

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévoient des OAP thématiques déplacements et Continuités écologiques, ainsi que deux OAP sectorielles :

- Secteur zone UB ouverte, 0.53 hectare, habitat, 20 logements à l'hectare, 10 logements estimés.
- Secteur 1AU ouverte, 5.55 hectares, habitat, 20 logements à l'hectare et 2000 m² de surface de plancher par hectare, 105 logements estimés.

Le dossier précise que les capacités dans le tissu urbain existant sont estimées à 65 logements potentiels (hors logements vacants, changement de destination), et qu'une densité de 20 logements à l'hectare est appliquée aux secteurs de projets (UB, 1AU). En cumulé, la population totale peut être estimée à 3770 habitants avec un objectif PLU TCAM de 1 % (350 habitants supplémentaires en 10 ans pour atteindre 3770 habitants à terme).

Le plan de zonage, règlement et annexes traduisent différents enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux, et prévoient des emplacements réservés notamment pour résidence sénior, extension du cimetière, équipement public, création maison médicale et nouvelle mairie, extension chemin rural...

Les différents éléments inhérents à ce dossier sont présentés en séance.

Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical est invité à émettre un avis sur ce dossier.

Vu le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 2 mars 2020 ;
Vu la délibération n°35-2015 en date du 26 octobre 2015 approuvant le principe de répartition et de décompte des logements neufs au titre des indicateurs de suivi fixés dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT ;

Vu le dossier de projet de PLU de la commune de Palau-del-Vidre tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que le PLU s'inscrit en compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial en ce que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), et le règlement de la zone UA admettent les commerces à la condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m², en accord avec les dispositions concernant la centralité urbaine commerciale identifiée sur la commune de Palau-del-Vidre ;

Considérant que les éléments du dossier en matière de paysage, de patrimoine, de préservation et valorisation des éléments identitaires du paysage local (*cellera*, Villeclara, linéaires boisés, bois...), de travail sur les entrées de Ville, d'encadrement des EnR, de prise en compte de la Trame verte et Bleue via les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, s'inscrivent dans le respect des orientations du DOO ;

Considérant que la volonté de cadrer l'implantation des antennes relais s'inscrit également en respect des orientations du DOO ;

Considérant que le SCOT identifie, sur la commune de Palau-del-Vidre, des coupures vertes en plaine, que le dossier transmis relaie en y consacrant une sous-zone spécifique A2 qui intègre également le domaine de Villeclara, avec un règlement écrit spécifique ;

Considérant notamment qu'en matière de ressource en eau, de préservation des terres agricoles ou de prévention des risques, l'objectif de croissance annuel moyen fixé par le SCOT Littoral Sud est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 ;

Considérant que pour que le projet soit compatible avec les objectifs du SCOT, il doit respecter l'objectif de + 1 % par an de taux de croissance annuel moyen fixé pour la période 2014-2028 ;

Considérant que le projet de PLU vise une perspective d'évolution basée sur un TCAM de l'ordre de 1 % sur une période de 10 ans à l'horizon 2035, soit 350 habitants supplémentaires environ pour atteindre 3770 habitants à terme ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier transmis et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le projet de PLU prévoit une zone en secteur UB et une zone ouverte à l'urbanisation 1AU au Sud de la commune, immédiatement mobilisable et urbanisable sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;

Considérant que la zone UB prévoit, sur la base d'une densité de 20 logements par hectare, un potentiel de 10 logements, et que la zone 1AU prévoit sur la base d'une densité de 20 logements par hectare et de 2 000 m² de surface de plancher par hectare minimum, 105 logements, indépendamment des potentialités offertes par le tissu urbain existant qui sont estimées à 65 logements immédiatement mobilisables dès approbation du PLU (dents creuses, divisions parcellaires...);

Considérant qu'à ces 65 logements s'ajoute un potentiel de 40 logements vacants correspondant à la vacance structurelle, et qu'au cumul intégrant la zone 1AU immédiatement ouverte en extension d'urbanisation programmant 105 logements, le projet de PLU prévoit un potentiel de 222 logements ;

Considérant que l'objectif de production de constructions nouvelles issu des travaux de la révision du SCOT a été fixé à 309 logements pour la commune de Palau-del-Vidre ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, un décompte de 159 logements autorisés a pu être identifié au 31 décembre 2024 au titre des indicateurs de suivi de la commune de Palau-del-Vidre, et que ces derniers observent désormais un potentiel de 150 logements à construire à l'horizon 2028, or nouveaux logements autorisés en 2025 et estimés à 19 unités pour la commune ;

Considérant dès lors, que l'objectif de production qui résulterait du présent projet de PLU s'inscrit au prorata dans le nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028, le PLU s'inscrivant à l'horizon 2035 ;

Considérant par ailleurs que les communes dont la population est supérieure à 3000 habitants doivent intégrer un objectif de production minimum de 30 % de logements en collectif dans la production communale ;

Que le dossier prévoit que des diversités de typologies d'habitat seront prévues sur la zone 1AU, mais que le dossier tel que présenté n'apporte pas les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 30 % de collectifs dans la construction communale ;

Considérant que cet objectif doit être poursuivi à l'échelle communale ;

Considérant que les communes de plus de 3000 habitants, doivent intégrer un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Considérant que le projet tel que présenté comporte un tel objectif dans la zone 1AU, sans apporter de précision quant à l'atteinte de cet objectif à l'échelle communale tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant que le DOO prévoit la remise sur le marché de 45 logements vacants sur le secteur de la basse Plaine du Tech à l'Horizon 2028 ;

Considérant dès lors que pour rester compatible avec les objectifs du SCOT, la commune de Palau-del-Vidre doit inciter et favoriser la remise sur le marché de logements vacants, estimés à 119 unités dans le diagnostic du PLU, dont une quarantaine de logements concernés par de la vacance structurelle, sans en préciser l'objectif de remise sur le marché ;

Considérant ainsi que pour rester compatible avec le SCOT, la commune de Palau-del-Vidre doit effectivement inciter et favoriser la remise sur le marché d'une partie des 45 logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech à l'horizon 2028 ;

Considérant en outre que le SCOT souhaite que l'espace urbanisé puisse être optimisé pour une reconquête des centres bourgs, et que la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu urbain existant ;

Considérant que le DOO fixe un objectif de constructions de logements en dents creuses de 21 % pour les communes de la Basse Plaine du Tech ;

Que le projet prévoit la programmation de 35 % de sa production au sein de l'espace déjà urbanisé, sans préciser s'il s'agit uniquement des dents creuses ;

Que ce sujet doit être clarifié ;

Considérant que le secteur inscrit en zone 1AU est partiellement situé au sein des espaces agricoles à fort potentiel identifiés par le SCOT ;

Considérant que sur ces espaces, l'objectif général est de ne pas autoriser de construction ou de manière dérogatoire, le cas échéant, de limiter l'urbanisation de ces secteurs aux extensions rendues nécessaires par des besoins de logements, commerces, services et équipements de proximité associées des communes dont l'espace potentiellement urbanisable est essentiellement concerné par des espaces agricoles à fort potentiel ou d'autres contraintes rendant leur urbanisation difficile ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier, la commune ne dispose pas de structure d'accueil pour personnes âgées de type « maison de retraite » ;
Que le SCOT pointe la nécessité de porter une attention particulière à l'accès au soin et au vieillissement et à la dépendance des personnes âgées, et souligne le « déficit d'offre d'accueil des personnes âgées dépendantes au sein du secteur de la Basse Plaine du Tech » ;
Que le PLU prévoit des emplacements réservés spécifiquement dédiés à la création d'une maison médicale, ainsi que d'une résidence pour séniors ;

Considérant que le Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a fixé, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, un potentiel de 46 hectares pour l'urbanisation à vocation dominante d'habitat et équipements structurants pour le secteur de la Basse Plaine du Tech ;

Considérant que le contexte règlementaire actuel impose de modérer la Consommation des ENAF ;
Que la modification du SRADDET approuvé avec laquelle le SCOT Littoral Sud devra se mettre en compatibilité avant février 2027 dans le cadre des travaux de la révision n°2 territorialise les objectifs de sobriété foncière et applique au territoire du SCOT Littoral Sud un taux d'effort de 56.1 % de réduction de la CENAF pour la période 2021/2031 ;
Que dans le cadre de la révision du SCOT en cours les élus ont fixé un objectif de 56 % de modération de la consommation d'ENAF tenant compte du SRADDET approuvé et opposable ;

Considérant que le PLU communal a pour objectif de s'inscrire en compatibilité avec l'objectif de modération de la consommation d'ENAF de 50 % fixé par la Loi Climat et résilience ;

Considérant que le dossier précise que sur la période 2011 à 2021, 10.55 hectares ont été consommés ;

Considérant que tel qu'il ressort du dossier de PLU tel que présenté, de la consommation d'ENAF est observée à hauteur notamment de la zone 1AU ;

Considérant que certaines opérations à venir indépendamment du zonage, notamment situées en tissu urbain existant, en extension de celui-ci, ou dans les espaces agri-naturels de la commune, pourront possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), et qu'il appartiendra à la commune de les prendre en compte dans le calcul de la Consommation d'ENAF ;

Que notamment certains emplacements réservés pourront observer une Consommation d'ENAF lors de leurs mises en œuvre, imputée le cas échéant au territoire, à la commune pour la période 2021/2031 ;

Considérant qu'afin de ne pas compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de la Consommation d'ENAF susceptibles d'être fixés par le document de SCOT en cours de révision, et le projet stratégique du territoire dans son ensemble, une attention particulière devra être portée au respect des objectifs de réduction et de modération de la Consommation d'ENAF pour la période 2021/2031 ;

Considérant que la consommation d'ENAF planifiée n'est pas assortie de cartographie et de certains éléments de justification/démonstration rendant d'autant plus difficile son appréhension ;

Considérant de plus, aux termes du DOO, que le développement urbain par extension ou renouvellement se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs

existants ou envisageables à terme, que les éléments permettant de s'en assurer ne sont pas clairement précisés/explicités dans le dossier ;

Considérant que le DOO prévoit également de développer les pistes cyclables et voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations ;

Considérant que, bien que les OAP thématiques prévoient des OAP déplacements incluant le sujet des voies douces en tissu urbain, les OAP sectorielles prévoient la création de voies douces connectées à l'existant sans aborder le sujet des pistes cyclables, que ce point devra être précisé ;

Considérant que la commune est concerné par un PAE (Parc d'Activité Economique) de Proximité dans lesquels le DOO prévoit comme objectif que les documents d'urbanisme locaux ne rendent pas possible la création de nouveaux logements dans ces parcs (excepté pour la surveillance générale de ces parcs) ;

Considérant que le règlement de la zone UE correspondant à la zone d'activité artisanale existante précise que seul un logement de fonction / gardiennage est admis par activité et par unité foncière, à conditions que l'activité nécessite une présence à proximité immédiate, qu'il soit inclus dans le volume du bâti professionnel, que sa surface de plancher soit limitée à 10 % de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir excéder 60m² de surface de plancher par unité de production ;

Considérant que le règlement des zones agricoles A et naturelles N, propose l'encadrement des installations photovoltaïques au sol et la volonté de respecter les critères permettant à ce type d'installations d'être exempté de consommation d'ENAF ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du DOO, il convient de conditionner les extensions d'urbanisation au bon fonctionnement du parc épuratoire et à la bonne gestion des eaux pluviales, et prioriser l'urbanisation dans les secteurs où l'adduction en eau potable est possible grâce aux réseaux existants, et où la ressource est disponible, d'adapter le développement aux ressources disponibles et aux équipements de traitement des eaux usées ;

Que bien que le sujet de l'eau potable ne pose pas de difficulté au regard du bilan besoins/ressources tel qu'il ressort des éléments du dossier, le sujet des eaux usées peut être problématique et mérite d'être précisé ;

Considérant que le dossier prévoit des orientations en faveur de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le dossier traite du risque inondation et plus globalement des risques dont l'aléa incendie et feu de forêt ;

Monsieur le Président demande ensuite à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier,

Le Comité Syndical,

Après avoir entendu l'exposé de son Président et après en avoir débattu,

Délibère et à la majorité des membres présents et représentés,

- **DONNE** un avis **AVIS FAVORABLE** au dossier de PLU arrêté de la commune de Palau-del-Vidre, **SOUS RESERVES** :
 - De reclasser en zone 2AU bloquée la zone 1AU ;
 - D'apporter les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 30 % de collectifs dans la construction communale, l'intégration de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % en accession sociale dans la programmation communale ;
 - De préciser les besoins en logements, les objectifs de construction de logements en dents creuses et de remise sur le marché de logements vacants ;
 - De préciser l'organisation des déplacements sur la zone 1AU concernant les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif ;
 - De préciser le sujet des pistes cyclables dans le secteur 1AU.
- **RAPPELLE** que la commune doit encourager et favoriser la remise sur le marché d'une partie des logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech.
- **PRECISE** que la commune devra prendre en compte certaines opérations à venir le cas échéant, dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et notamment celles réalisées sur certains emplacements réservés ; et veiller au respect de la modération de la Consommation d'ENAF à l'échelle du territoire.
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

Résultat du vote :

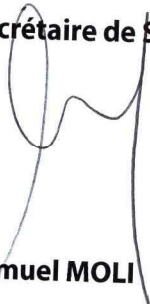
Pour : 17

Contre : 1


Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Secrétaire de Séance


Samuel MOLI

Le Président du Syndicat


Antoine PARRA

« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication
et à sa transmission à la sous-préfecture »

Certifié exact, le président, Antoine PARRA.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

_ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

_ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.