LE SOLER
ville digitale & durable

ENQUETE PUBLIQUE
PPRI BASSIN VERSANT DE LA BASSE ET DU CASTELNOU

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMUNE DU SOLER

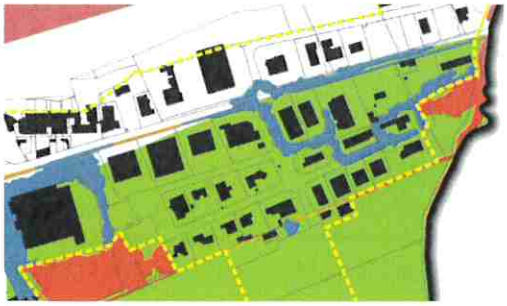
Avis du Conseil Municipal formulé le 27 juillet 2026 : Avis favorable au projet de PPRI avec reserves et observations à prendre en compte.

Synthèse de l'avis du conseil municipal du 27 juillet 2026

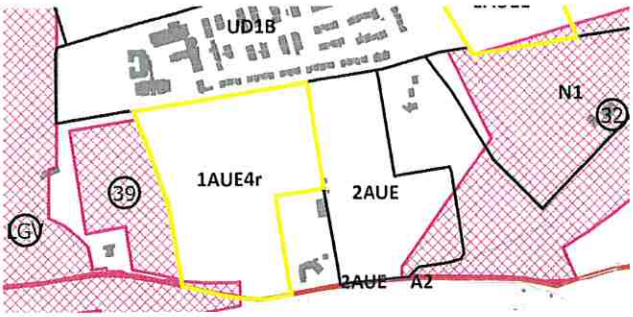
Evocations des points mentionnés dans la délibération du Conseil Municipal

- **Une erreur de zonage a été commise dans le PPR en zone EU1H**. Les parcelles **AB 124, AB 134 et AB 135** ont été, à tort, excluent de la zone déjà urbanisée et, à ce titre, classées en zone rouge. Or, ces 3 parcelles sont parties intégrantes de la zone économique et sont classées en zone urbanisée EU1H et déjà bâties. Il convient de les réintégrer dans le périmètre de la zone EU1H et de modifier la couleur de la zone en conséquence





- **La zone 1AUE4 et 2AUE4 sont classées par erreur en zone rouge dans le PPR** (parcelles n° BH 11 et BH 12 zone 1AUE4r et BH 15, BH 20 et BH 29 zone 2AUE) **Zone future de Numérisud 2** alors même qu'elles sont concernées par des travaux d'exondement, conformément aux études menées par le par la commune et le cabinet CEREG. En effet, ces études ont clairement montré la mise hors d'eau de la zone grâce à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux du bassin situé en amont de ces deux zones. Le PLUID a d'ailleurs acté juridiquement la position de ce bassin de 20 090 m2 par l'emplacement réservé n° 39. Il convient donc de modifier le zonage pour le classer en zone d'aléa modéré à minima (dans l'attente de la fin des travaux d'exondement). Pour rappel, c'était d'ailleurs la condition préalable à l'accord de la commune pour la mise en application anticipée du PPR.





Cette zone constitue un veritable enjeu majeur dans le cadre de l'appel à projet France 2030. L'étude de prédiagnostic menée par le cabinet CEREG fait apparaitre une zone à faible enjeu et un besoin en volume de 9 700 m3 de bassin. Une note sera transmise au service de la DDTM, rencontrés le 26 octobre dernier, dans les prochains jours afin que sur ces terrains soient classés en aléa modéré à minima dans l'attente de la fin des travaux d'exondement que la commune s'engage à réaliser.

- **La classification en zone rouge de toutes les zones agricoles et naturelles**, même quand elles ne sont concernées que par un aléa modéré à un impact inacceptable pour l'agriculture de tout le bassin versant. Elle interdit toute nouvelle construction ou extension mesurée (ce que permet de PLUId), de même que toute activité d'élevage. Les seules constructions permises sont les bâtiments agricoles ne recevant pas de public. Les deux réglementations du PPR et du PLUId sont en contradiction manifeste :

  Règlement PLUi zone agricole :
  Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

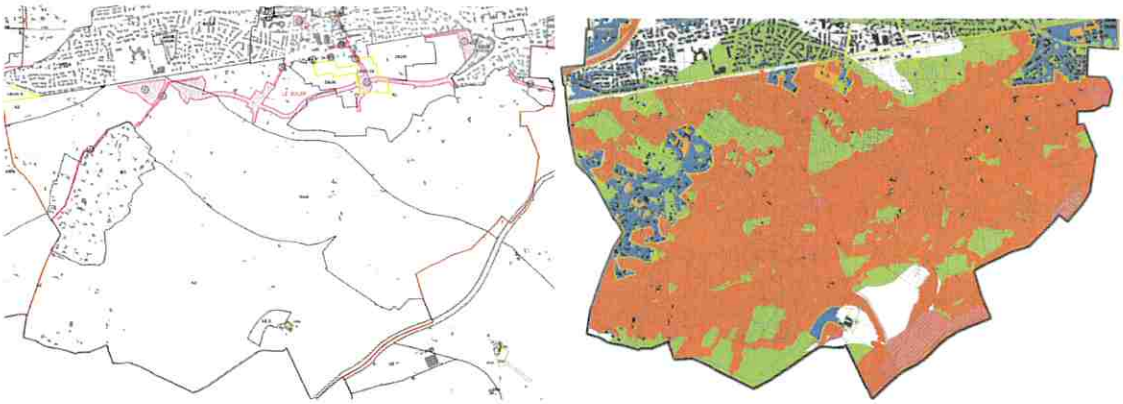
  Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

  Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes : - en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m². - dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m². - dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

  Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  Par ailleurs, les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.
  En outre, les installations photovoltaïques en superstructure sont admises, mais à condition, en cas d'implantation sur des serres, des ombrières ou des hangars à usage agricole, que ceux-ci correspondent à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative ainsi que Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

Règlement PPRi zone agricole :
Dans la limite maximale de 1 000 m² d'emprise au sol et sous réserve de la mise hors d'eau de la surface des planchers aménagés selon les clauses définies à l'article 4 de la seconde partie, sont admis en zone Rouge uniquement (pas en zone grenat) , la construction ou l'extension de bâtiments agricoles, y compris les serres-chapelles, strictement nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de tous projets de construction à usage d'habitation, de tous projets de bâtiments susceptibles d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.) ou d'abriter des animaux et de tous projets concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc .).
L'installation de serres-tunnels nécessaires à l'activité agricole, est autorisée en zone Rouge uniquement sous réserve que soit pris en compte l'écoulement des eaux.



Dès lors, les agriculteurs déjà en place ne pourront plus étendre leurs locaux d'habitation, ne pourront plus étendre leurs activités annexes permises par le PLUId (gites, stands ou locaux de vente direct, camping…) et les nouveaux agriculteurs n'auront simplement pas la possibilité de s'installer sur des terres qui ne sont touchées que par un aléa faible à modéré. Outre l'impact catastrophique sur l'activité agricole déjà largement sinistrée, la réflexion que mène actuellement la commune de Le Soler sur la réalisation d'une ceinture verte de vignes et de pâturages pour lutter contre les incendies en bordure de ses zones urbaines et à urbaniser se révèle tout simplement impossible à mettre en œuvre. Cette observation concerne tout le territoire. Il convient de modifier le PPR en ce sens et de permettre, en zones A et N (en conformité avec les règlements du PLUId) la construction et l'extension mesurée des habitations et des locaux d'activés annexes liées à l'exploitation agricole, uniquement en zone d'aléa faible à modéré et avec prescriptions.

- **Dans le cadre de la lutte contre les incendies et face à une évolution constante de ce risque,** la commune du Soler demande à ce que soit inscrit dans le règlement du PPR la possibilité de réaliser, en zones A et N du territoire, des bassins de rétention ou bâches de réserve d'eau, destinés à la lutte contre les incendies.
  Ces bassins seront prioritairement positionnés sur les ceintures de protection contre les incendies en bordure des zones urbanisées et à urbaniser d'habitat et d'économie et plus particulièrement au sud du futur boulevard de contournement de la ville.
  Il est également demandé dans le cadre du dispositif « ceinture protection naturelle » la possibilité d'installation de bergerie et d'activités tournées dans la préservation du territoire, venant ainsi lutter contre les incendies et en limiter le risque.

Points nouveaux ou qui nécessitent des complétudes

✓ **Appréciation de l'aléa – Zonage réglementaire : secteurs ou parcelles appelant des observations particulières**

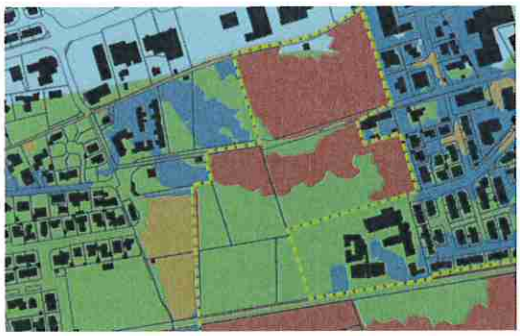
- **Zone Numérisud 2 parcelles BH 12 et BH 11 pour la 1ere tranche à Urbaniser et les parcelles BH 20 BH 15 BI 029 pour la 2ème tranche.**
  - **Aléa à modifier en tenant compte des travaux d'exondement**
    (voir délibération du CM)

- **Parcelle AB 124 AB 134 et AB 135 impasse des Fontêtes : Une erreur de zonage a été commise dans le PPR : zone EU1H**.

Ces parcelles ont été, à tort, excluent de la zone déjà urbanisée et, à ce titre, classées en zone rouge. Or, ces 3 parcelles sont partie intégrante de la zone économique et sont classées en zone urbanisée EU1H et déjà bâties. Il convient de les réintégrer dans le périmètre de la zone EU1H et de modifier la couleur de la zone en conséquence. ***(Voir délibération du CM)***

- **Parcelles AD 09 AD 12 ET AD 261 rue de la Méditerranée**
  - Ces parcelles ont été classées en zone rouge. Or, ces 2 parcelles sont en activité agricole sur lesquelles sont implantées des serres construites depuis des années.
    - **Il convient donc de modifier l'aléa de la zone en retirant la zone rouge.**





✓ **Règlement du PPRi : prescriptions, interdictions ou contraintes soulevant des difficultés**

- **La zone Nv du PLUI "Aire du lac du Moulin"** stipule que les installations légères de restauration sont admises sous réserve qu'elles soient démontables et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, or **le PPRI classe ce secteur en zone rouge et grenat est interdit toutes constructions.**

Depuis plus de 20 ans, la commune du Soler délivre des concessions d'occupation temporaire du domaine public pour deux guinguettes, pour un espace de jeux gonflables et pour un parc d'accrobranche. Ces autorisations sont délivrées pendant la période où le risque est limité du **01 avril au 30 septembre**.

Il est indiqué que pour la prise en compte du risque : les structures installées sont démontables et démontées en fin de concession. Une notice hydraulique est fournie afin d'expliquer le contexte du risque inondation du secteur.

Pour la prise en compte du risque : les structures installées sont démontables et démontées en fin de concession. Une notice hydraulique est fournie afin d'expliquer le contexte du risque inondation du secteur.

Préconisations stipulées dans la notice hydraulique :

- Ouverture en période de sécheresse d'avril à septembre, et prescriptions :
- Remblais interdits,
- Voiries au niveau du terrain naturel,
- Clôtures perméables ≥ 80%
- Sous-sols interdits,
- Installations sensibles électriques positionnées au-dessus de la cote de référence +1.10m/TN avec un minimum de 59.10m NGF)
- Matériaux non sensibles à l'eau jusqu'à la cote de référence,
- Stockage de matériaux polluants ou dangereux (gaz) interdit en dessous de la cote de référence,
- Encrage des équipements susceptibles d'être déplacés par la montée de eaux,

En plus, un protocole d'alerte et d'évacuation proposé par rapport aux annonces de vigilance de météo France.
Échelle de préconisations en fonction de l'alerte. Le lac étant fermé au public dès réception de l'alerte rouge et orange si nécessaire par la commune du SOLER.

Aujourd'hui, aucune mention n'est stipulée sur le règlement du PPRI sur la zone Rouge et Grenat. Aussi, il convient d'ajouter une phrase permettant l'implantation de structures démontables comme c'est le cas pour les communes littorales pour l'accueil des clubs de plages.

Il conviendrait d'ajouter une phrase permettant l'implantation de structures démontables comme suit : ***Projet d'écriture*** ***«Est autorisée : L'implantation de structures démontables permettant une activité commerciale sur l'aire du lac du Moulin en zonage NV et l'implantation de structures strictement nécessaire à l'exploitation des activités ».***

✓ Urbanisation et enjeux : habitat, équipements publics, activités économiques, voirie, réseaux

Zone d'Habitat quartier de Sainte Eugenie :

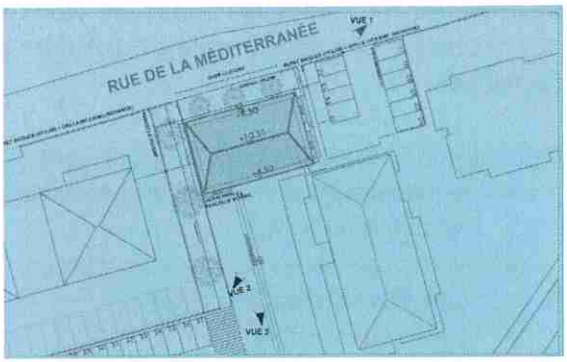
Les résultats de modélisation hydrologique place en **zone Orange** une partie de la voirie de Sainte-Eugénie (Boulevard de la vallée de la Têt et la rue du Conflent) : zone inondable d'aléa très fort en secteur à enjeux fort ou très fort (secteur urbanisé ou centre urbain) ou d'aléa fort en secteur à enjeux fort (secteur urbanisé)

Quelles sont les causes de cette classification car il n'y a pas de changement de niveau sur cette voirie ?

De plus un point particulier s'est présenté sur une zone classée en aléa « **Orange** » sur le PPRI avec des poches qui réduisent les projets de densification portés par les bailleurs sociaux.
Le cas s'est présenté pour un projet porté par Habitat 66
La commune a reçu un projet présenté par habitat 66 pour la création d'un bâtiment comprenant 9 LLS au sein de la résidence de Sainte Eugénie, boulevard de la vallée de la têt sur la parcelle **AD 107**.
Le Projet est situé aujourd'hui en zone Orange du projet de PPRI : zone inondable en aléas fort en secteur Urbanisé.

Le projet initial comportait **3 niveaux de logements** et la commune a demandé de rehausser le bâtiment afin que le rdc soit uniquement destiné à du stationnement non clos. Les premiers logements seront situés au r+1.





Est-il possibilité de déroger à la règle en adaptant le projet ? ou en réalisant un bilan de vulnérabilité au moment du l'instruction pour connaitre si des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre.

✓ Projets communaux ou d'aménagement concernés par le PPRi

L'urbanisation future projetée par la commune a été fortement impacté par le PPRI, classant du foncier précédemment acquis par la commune en zone rouge. En conséquence, la commune a dû revoir l'emprise de son développement futur en tenant compte du risque.

Sur le secteur habitat :

Aujourd'hui, le secteur à urbaniser en Habitat est situé en zone blanche ou verte sur la carte de zonage du PPRI.

Conformément aux dispositions réglementaires (ZAN, PENE, PER), la surface à urbaniser de la commune de LE SOLER est passée de **+ de 100 hectares fléchés sur le PLU 2013** à **18,9 hectares en zone AU Habitat** dans le PLUI D approuvé en 2026.

Sur le secteur Economique :

La commune bénéficie aujourd'hui de **seulement 12,99 hectares** en zone à urbaniser sur le volet économique.

Aujourd'hui, les zones **1 AUE4r** et **2 AUE** « dites Numérisud 2 » sont identifiées pour le développement économique de la ville et classées en zone rouge dans le PPRI., alors que des travaux d'exondement seront réalisés prochainement pour amoindrir l'aléa.

✓ Équipements sensibles et accessibilité : crues ou inondations passées, points sensibles, écoulements

Quelques points sensibles sont toujours identifiés sur le territoire lors d'épisodes pluvieux intenses. L'agouille d'en baigne au niveau de la RD 37 demeure un point sensible de surveillance pour lequel la commune a acquis des terrains situés au droit de la RD 37 cadastrés section BK 219 et BK 261 (2 828 m²) et au droit de la traverse cadastré section BK 160 (24 530 m²) pour la réalisation des bassins de rétention. La réalisation des aménagements est de compétence du SMTBV.

Fait à LE SOLER, le 16 novembre 2026

MAIRIE DE LE SOLER
PYRÉNÉES ORIENTALES

Armelle REVEL-FOURCADE
Maire