

SEANCE DU 11 AVRIL 2022

Nombre de membres : Afférents au Conseil Municipal : 19 En exercice : 19 Présents : 14 + 3
PROCURATIONS

L'an deux mille vingt-deux et le 11 du mois d'avril à 19 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes de la commune pour respecter les règles de distanciation sous la Présidence de Monsieur Christophe MANAS, Maire.

Présents : MANAS Christophe, COGEZ Aline, TORRES Jean-Louis, LISSARRE Valérie, WALLEZ René, FORNELLI Sandra, GRANDO Daniel, LECTEZ Laurence, ALBALADEJO Joseph, FEDERICO Fatiha, ROUCOLLE Lilian, BOLASELL Claire-Marie, COLARD Lionel, LIRONCOURT Agnès.

Absent : M. CARBONEL RICO Bernard, JONQUERES Stanislas

Absents ayant donné procurations : LAFITTE Patrick à René WALLEZ, SABARDEIL Manon à COLARD Lionel, GERBOLES Henri à LIRONCOURT Agnes,

Le quorum est atteint.

Mme Laurence LECTEZ a été nommée secrétaire de séance

Objet : ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU REGARD DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L.101-2 DE L'URBANISME

RAPPORTEUR : M. Christophe MANAS, maire

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-2 ; L101-3 ; L103-2 et suivants, L 153-11 et suivants;

VU la délibération du comité syndical su 13 novembre 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale

VU la délibération du conseil municipal du 17 juin 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

M. le maire informe le Conseil Municipal :

La commune de Corneilla-del-Vercol est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme définissant les possibilités d'utilisation des sols à l'échelle du territoire communal.

Approuvé le 17/06/2011 (et ayant fait l'objet de plusieurs modifications depuis), le PLU de Corneilla-del-Vercol fait partie des PLU « première génération » qui ne définissent notamment pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de trame verte et bleue. A ce titre, il ne correspond plus aux exigences règlementaires actuelles, issues notamment des lois GRENELLE, ALUR et CLIMAT ET RESILIENCE.

En effet, depuis l'adoption du PLU, le contexte législatif a connu une évolution d'importance concernant les documents d'urbanisme par la promulgation successive de plusieurs lois et notamment la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle 2 »), la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR »), et très récemment la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi CLIMAT ET RESILIENCE »).

Ces nouveaux textes législatifs ont modifié plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux Plans Locaux d'Urbanisme, notamment concernant leur contenu.

Au-delà de ces considérations législatives, l'analyse des résultats de l'application des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme permet les constatations suivantes :

Envoyé en préfecture le 23/05/2022
Reçu en préfecture le 23/05/2022
Affiché le
ID : 066-216600593-20220523-DEL04202209-DE

1) AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET CONDITIONS DE VIE DANS LE CENTRE-AERIEN

La réalisation de plusieurs aménagements a contribué à améliorer les conditions de circulation et de stationnement.

Citons :

- La création d'un parking de 50 places (Rue des écoles) en centre ancien (réponse aux besoins secteur Mairie et habitants du centre)
- La création du Mail de l'Aspre qui a permis un déplacement / élargissement de la centralité du village par regroupement des commerces et services de proximité avec la création de 47 places de stationnement et le réaménagement du parking Rue Damien Battle (39 places) permettant une meilleure accessibilité aux commerces avec un désengorgement de la traversée du village, une sécurisation des cheminements piétons,...
- La création d'un giratoire à hauteur de la zone 1AU Pont des Arènes : fluidification de la circulation et facilitation de l'accès aux commerces

De la même manière quelques réhabilitations/réfections de remises agricoles ont été réalisées dans le centre ancien permettant l'amélioration du centre-ancien.

2) PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISE ET COHERENT DU TERRITOIRE

Plusieurs actions ont été mises en place :

- Favoriser un développement à 25 ans lui permettant d'atteindre environ 2700 habitants :

La commune de Corneilla-del-Vercol comptait 1 996 habitants en 2010.

Le cadrage du PLU anticipait une production de logements (environ 390 nouveaux logements : 282 à effet démographique et 105 nécessaires au desserrement de la population) permettant l'accueil d'environ 700 habitants supplémentaires d'ici 2035, portant la population communale à 2 700 habitants, avec un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1.24%).

Avec 2 355 habitants en 2019 (source INSEE), la commune a connu un TCAM de plus de 1.85% (+359 habitants en 9ans).

L'accueil de population a été plus rapide et important que ce qui avait été projeté sur la première période du PLU, le recensement réalisé en février 2022 permet également de penser que la population de Corneilla-del-Vercol se situera entre 2500 et 2600 habitants début 2023.

- Créer de nouveaux logements afin d'accueillir de nouvelles populations tout en tenant compte de l'absence de logements libres ou vacants

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune de Corneilla-del-Vercol ne comptait que très peu de dents creuses et de logements vacants.

Son potentiel de réinvestissement / renouvellement urbain étant limité, des zones ont été prévues pour l'urbanisation future et la production de logements notamment (PLU approuvé + modifications) :

- 1AU (mixte à dominante d'habitat) : 85 nouveaux logements (20log/ha)
- 2AU devenue 1AU1 (mixte à dominante d'habitat / bloquée) : 122 nouveaux logements (20 log/ha)
- 2AUp devenue 1AU1p (bassin de rétention)
- 1AU2 (habitat aéré peu dense sans raccordement)
- 3AU (mixte à dominante d'habitat / bloquée) : 141 nouveaux logements (25 log/ha)
- 4AU (économique / artisanat)

Depuis l'approbation du PLU, quelques dents creuses ont été comblées (4 logements en zones UA et UB). Les objectifs en termes de densification des secteurs UBa/1AU2 et UBc ont été atteints.

La zone 1AU est presque remplie (79 logements individuels dont 21 villas collectifs avec des logements sociaux), tout comme la zone 1AU1 (128 logements dent creuse, 7 bâtis de 2 logements chacun).

Envoyé en préfecture le 23/05/2022 à 15h 05
Reçu en préfecture le 23/05/2022 à 15h 05
Affiché le
ID : 066-216600593-20220523-DEL04202209-DE

A noter que la zone 3AU est restée bloquée (non réalisée).

Les objectifs fixés dans le PLU ont donc été atteints, voir dépassés (densité).

- Offrir des capacités de logements diversifiés

Le PLU opposable prévoit une diversification des typologies de logements et des formes d'accès au logement, avec :

- Une volonté de favoriser le semi-collectif et le pavillonnaire accolé
- Une mixité entre : accession à la propriété, locatif, logements sociaux (forte proportion de logements sociaux sur le secteur Camp del Pou par le passé), lotissements communaux,...

Depuis l'approbation du PLU, on constate :

- Un rapport ¼ pavillonnaire individuel et ¾ pavillonnaire accolé
- Peu de collectifs mis à part les logements sociaux
- 5 petites collectifs intégrant des logements sociaux (zone 1AU « Pont des Arènes »)
- Aucun lotissement communal

Ainsi, une diversification de l'offre a été amorcée.

- Organiser le développement sur les espaces se situant en périphérie immédiate du village sur des espaces agricoles délaissés ou en voie de délaissement et organiser un développement en relation avec l'existant

Le PLU opposable organise un phasage des secteurs de développement, dans le respect d'un principe de continuité villageoise (consommation foncière, déplacements, proximité,...).

Le développement s'est fait dans le respect du phasage initialement prévu.

Les zones 1AU et 2AU (1AU1) ont été réalisées. Seule la zone 3AU est restée bloquée (non réalisée).

Les objectifs en termes de densification des secteurs UBa/1AU2 et UBc ont été atteints de manière parallèle.

- Intégrer les secteurs de développement dans le paysage en prévoyant des aménagements paysagers en limites de zones

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU opposable cadrent les relations entre secteurs de développement et espace agri-naturel, en prévoyant notamment le traitement des franges urbaines.

L'intégration des secteurs de développement (réalisée ou en cours) prend différentes formes : traitement paysager, cheminement doux, accompagnement végétal,...

Les investissements engagés méritent d'être poursuivis/confortés dans le temps.

3) CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT SUR LE TERRITOIRE

Plusieurs actions ont été entreprises pour renforcer le tissu économique :

- Renforcer l'attractivité économique en regroupant les nouveaux commerces de proximité sur un axe en liaison entre les quartiers anciens et plus récents et en créant une zone réservée aux activités au niveau du lieu-dit El Bosc, à l'entrée Sud du village, après étude paysagère

Le Mail de l'Aspre (place centrale) a été réalisé. Il constitue un élément central désormais emblématique de la commune et de son dynamisme.

Le PLU opposable prévoit une zone 4AU bloquée destinée à recevoir l'implantation de constructions à usage artisanal et économique. La zone 4AU est restée bloquée (non réalisée).

L'extension de la clinique vétérinaire existante a permis la création de 2 logements

Envoyé en préfecture le 23/05/2022

Reçu en préfecture le 23/05/2022

Affiché le 23/05/2022

ID : 066-216600593-20220523-DEL04202209-DE

- Sauvegarder et pérenniser l'activité agricole en favorisant le développement des zones d'urbanisation en périphérie immédiate du village sur des zones agricoles, en maintenant l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et en préservant les vignobles en AOC à ce jour cultivés

Depuis l'approbation du PLU, la dynamique agricole a été relativement préservée/valorisée :

- La réalisation du développement extensif au sein des zones AU prévues à cet effet
- Une Surface Agricole Utile en hausse
- La labellisation « Territoire bio engagé » (33.39% de surface agricole utile en bio)
- La réflexion quant à la mise en place d'un PAEN intercommunal

La réalisation du mail de l'aspre ainsi que la dynamique agricole ont renforcé le tissu économique

4) **REPENSER LE FONCTIONNEMENT INTERNE SUR LE TERRITOIRE**

Il était essentiel de repenser le fonctionnement du territoire sur Corneilla-del-Vercol en :

- Hiérarchisant et sécurisant les voies
- Favorisant l'accès à l'ensemble du territoire
- Développant les modes de déplacement doux

Depuis l'approbation du PLU, le fonctionnement interne du territoire a connu des améliorations significatives s'inscrivant dans l'esprit du PADD :

- La sécurisation/lisibilité du centre ancien
- Le traitement de l'Allée Paul Claudel
- Le traitement de la Route du Stade
- La gestion du stationnement (parking Rue des écoles, création du Mail de l'Aspre et du stationnement associé,
- La création d'un giratoire à hauteur de la zone 1AU Pont des Arènes : fluidification de la circulation et facilitation de l'accès aux commerces
- Le maillage de voies douces (liaisons entre les quartiers, liaisons centralité/quartiers, ouverture espace agri-naturel)
- L'aménagement de la voie verte Saint-Cyprien/Bages via l'Agouille de la Mar

5) **PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE**

La préservation de l'environnement et du patrimoine s'inscrivaient dans la révision du PLU.

- Préserver les espaces d'intérêt agricole

Depuis l'approbation du PLU, la dynamique agricole a été relativement préservée/valorisée, il faut noter :

- La réalisation du développement extensif au sein des zones AU prévues à cet effet
- Une Surface Agricole Utile en hausse
- La labellisation « Territoire bio engagé » (33.39% de surface agricole utile en bio)
- La réflexion quant à la mise en place d'un PAEN intercommunal
- Préserver la zone naturelle à l'Ouest (prairies bocagères)

Cette zone naturelle a été préservée.

- Mettre en scène et en valeur l'Agouille de la Mar

Le traitement et la valorisation du rôle de l'Agouille de la Mar sont en cours :

- L'aménagement / la création d'une promenade verte le long de l'agouille

- L'aménagement de la voie verte Saint-Cyprien/Bages via l'Agouille de la Mar
 - La gestion du résiduel entre les secteurs de développement et l'Agouille de la Mar
- Développer ou aménager les promenades vertes ouvrant vers l'espace l'Ouest et Agouille de la Mar à l'Est et en direction de la chapelle :

Envoyé en préfecture le 23/05/2022
Reçu en préfecture le 23/05/2022
Affiché le
ID : 066-216600593-20220523-DEL04202209-DE

Depuis l'approbation du PLU, les promenades vertes ont été développées, notons :

- Le traitement et la valorisation du rôle de l'Agouille de la Mar
 - Le maillage de voies douces (liaisons entre les quartiers, liaisons centralité/quartiers, ouverture espace agri-naturel)
 - La valorisation du patrimoine (accès Chapelle Notre dame du paradis,...)
- Mettre en valeur l'environnement bâti d'intérêt (patrimoine vernaculaire)

La mise en valeur du patrimoine bâti passe par l'accessibilité, l'aménagement de proximité, la signalétique / communication,... Elle s'intègre dans la politique globale d'aménagement impulsée dans le PLU.

- Préserver l'homogénéité de la cellule villageoise

Complémentairement aux autres éléments évoqués, l'homogénéité de la cellule villageoise a été préservée (notion de centralité, mise en valeur du patrimoine, accessibilité/stationnement,...)

- Assurer une image qualitative aux futures entrées de ville par Théza (secteur de l'Aspres du Paradis) et par la RD en provenance d'Elné

L'aménagement des secteurs de développement participe ou participera à la qualification des entrées de ville

Conclusions de l'analyse des résultats de l'application de PLU :

Au regard de ce bilan général aussi bien en termes d'exigences règlementaires actuelles, issues notamment des lois GRENELLE, ALUR et CLIMAT ET RESILIENCE, qu'en termes de résultats des orientations prises sur le cadre de vie, le développement urbain, le tissu économique, la préservation de l'environnement, il peut être conclu que :

le PLU en vigueur ne se révèle, aujourd'hui, plus adapté mais au contraire obsolète. Il ne répond plus aux besoins du territoire. Ce bilan justifie la nécessité de prescrire une procédure de révision du PLU.

Monsieur le maire propose à l'assemblée d'adopter le bilan du PLU approuvé en juin 2011 ainsi que ces conclusions et de définir l'opportunité de prescrire une procédure de révision du PLU.

Le conseil, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1 : ADOPTE le bilan du PLU et ses conclusions, présentés par le maire.

Article 2 : DIT qu'il est opportun de prescrire une procédure de révision du Plan local d'urbanisme

Article 3 : DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie

Article 4 : La présente délibération sera transmise au Préfet des Pyrénées-Orientales

Monsieur le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération

**Extrait certifié conforme,
Le Maire,
C. MANAS**