Lettre Info'PLU #4

LIVRET SYNTHETIQUE /
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lancée en 2022, la procédure de révision du PLU de la commune de Corneilla-del-Vercol touche désormais à sa fin !

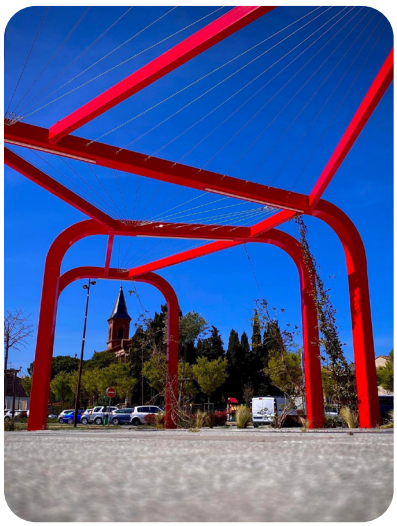
Après une phase imbriquée diagnostic (révélant les enjeux du territoire) / PADD* (fixant les objectifs à atteindre), la traduction réglementaire du projet (encadrant les possibilités d'évolution du territoire) s'est structurée progressivement.

Si la collectivité dispose aujourd'hui de pièces quasi-stabilisées, l'aboutissement de la procédure est dépendant de plusieurs paramètres dépassant la stricte compétence communale :

- Relation entre développement et risques ;
- Stratégie de développement économique ;
- Evolution des dispositions législatives / documents cadres ;
- ...

Dans ce contexte, la collectivité souhaite éclaircir certains éléments structurants (relation aux risques, à la consommation d'espaces,...) et enrichir sa vision pour l'avenir du territoire, la consolider le cas échéant. Elle envisage ainsi, après échanges avec les différentes personnes publiques (services de l'Etat, Communauté de Communes Sud Roussillon,...), d'arrêter son projet de PLU révisé début 2027.

** Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont les Orientations Générales ont été débattues en Conseil Municipal le 6 juillet 2023. Un nouveau débat en Conseil Municipal est prévu en novembre 2026 suite à l'actualisation de plusieurs paramètres.*



Sommaire

I. Le contexte de la procédure

II. Les objectifs du PADD

III. La traduction règlementaire

IV. Les étapes à venir

I. Le contexte de la procédure

Une révision du PLU nécessaire

Un document d'urbanisme aujourd'hui « dépassé »

- Atteinte des objectifs fixés dans le PLU en vigueur (approuvé en 2011) et évolution des besoins (accueil de population, production de logements et typologies, qualité et cadre de vie,...)

- Absence d'intégration des exigences liées aux lois GRENELLE (Trame Verte et Bleue : préservation et remise en bon état des continuités écologiques,...), ALUR (objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces,...), CLIMAT ET RESILIENCE (démarche ZAN ou Zéro Artificialisation Nette,...),...

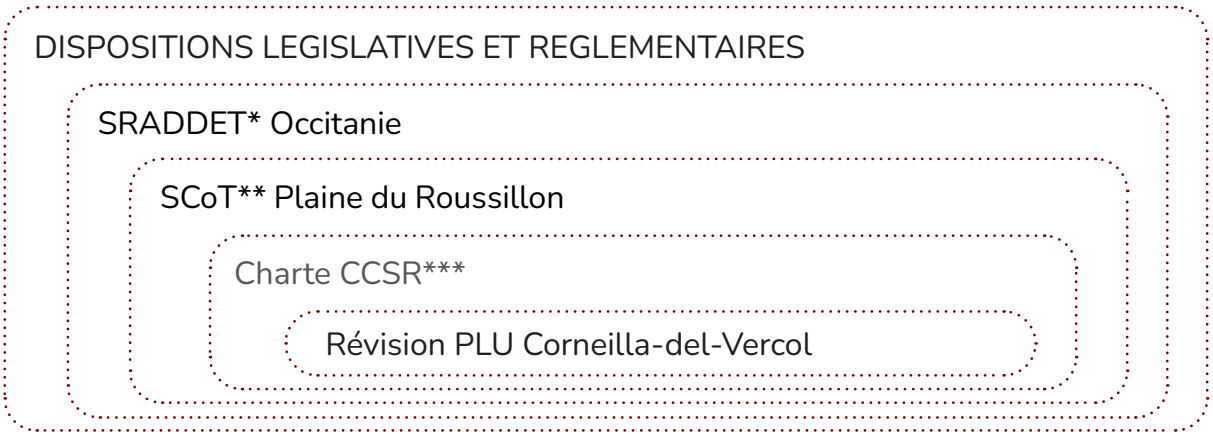
Des enjeux à s'approprier / à se réapproprier

- Une situation géographique / localisation stratégique à valoriser
- Des dynamiques territoriales à accompagner
- Un idéal villageois à pérenniser
- Un engagement dans la lutte contre le changement climatique et la mise en œuvre d'une démarche bas-carbone à concrétiser

Une révision du PLU encadrée

La révision du PLU ne se fait pas de manière isolée. Elle doit respecter la hiérarchie des normes et s'inscrire en cohérence avec les documents d'ordre supérieur.

Toutefois, si la relation entre les différentes démarches est essentielle, l'appropriation locale des enjeux et la traduction qui en est faite garantissent l'adéquation entre stratégie et échelle opérationnelle dans le respect des spécificités du territoire et de ses usagers.



* Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
** Schéma de Cohérence Territoriale

**** Sur la base des orientations fixées par le SCoT de la Plaine du Roussillon en termes de consommation d'espaces et de détermination de secteur de projet stratégique à dominante économique, la Communauté de Communes Sud Roussillon, dans un principe de compatibilité avec ce document de rang supérieur, a structuré une charte répartissant l'enveloppe foncière allouée à l'EPCI à l'échelle de ses communes constitutives.*

II. Les objectifs du PADD

Ce document définit les orientations d'urbanisme de la commune pour les 10 à 15 prochaines années, en mettant l'accent sur la confortation du modèle villageois et la préservation du cadre de vie tout en actant une intégration dans un modèle périurbain.

Le projet planifié repose sur trois orientations fondamentales, que sont :

I. L'affirmation de la notion d'interface de la commune dans le grand territoire

Corneilla-del-Vercol souhaite valoriser son rôle stratégique entre Perpignan (à 10 km) et le littoral (Saint-Cyprien à 5 km) notamment en prenant appui sur deux piliers structurants :

1. La mobilité et son accessibilité :

- L'objectif est de capitaliser sur l'échangeur de la RD914 pour créer des **parcs-relais (P+R)** en amont des zones congestionnées, facilitant le report vers les transports collectifs.
- La commune prévoit de requalifier les entrées de ville pour marquer l'approche du centre villageois.

2. Le développement économique et sa capacité à participer au rééquilibrage démographique :

- Le projet soutient l'aménagement du secteur mixte **« Sud Arènes / Clos Catalan »**.
- Cette zone vise à rééquilibrer le rapport entre l'accueil de population et la création d'emplois pour réduire la vulnérabilité économique locale.

II. La prise d'appui sur l'urbanité du secteur bâti tout en préservant l'esprit villageois

La commune cherche à maintenir un modèle de « ville à esprit village » en favorisant la proximité et la qualité environnementale du site via :

1. La confortation de la centralité notamment par :

- Un renforcement de la « colonne vertébrale fonctionnelle » (Rues des Ecoles, Saint Christophe, Allée Paul Claudel) jusqu'au Rond-Point des Arènes.
- L'affirmation de la centralité autour de la Place de la République et du Mail de l'Aspre.
- Le déploiement du Très Haut Débit (THD) pour soutenir l'économie et les services.

2. Une prise d'appui sur l'environnement et le paysage :

- Protection de la **trame bleue** (l'Agouille de la Mar) et des corridors écologiques, notamment le couloir nocturne vers la Prade de Montescot.
- Valorisation d'une agriculture respectueuse (agroécologie) et diversification des espaces pour éviter la monoculture.
- Maintien d'une coupure verte limitant l'urbanisation à l'Est.

III. Une programmation frugale et mixte

Le projet intègre les objectifs nationaux de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et impose une gestion stricte du foncier support de la capacité d'accueil communale.

1. Objectifs Chiffrés de Consommation d'Espace :

- **Environ 5 hectares** maximum d'extension urbaine à l'horizon 2031.
- **Environ 6 hectares** supplémentaires maximum entre 2032 et 2036.
- L'extension urbaine principale se concentrera sur le secteur « Sud Arènes / Clos Catalan » (limité à environ 11 ha au total pour le mixte : habitat, équipements, économie).

2. Production de Logements :

- **Répartition** : Priorité à la densification. Au moins **30%** des logements doivent être produits dans l'enveloppe urbaine existante (renouvellement urbain, dents creuses). Les extensions sont limitées à **70%** de la production (150 logements maximum).
- **Densité** : Densité minimale brute fixée à 30 logements/hectare.
- **Mixité Sociale** : Au moins 30% de logements aidés (locatif et accession).

3. Démographie :

- L'objectif est d'accueillir environ **320 nouveaux habitants** sur 15 ans (croissance annuelle de 0,85%).
- Le but est d'attirer des jeunes ménages et de proposer des logements adaptés aux seniors pour favoriser un parcours résidentiel global et dépendant d'une mixité des typologies résidentielles proposées.



III. La traduction règlementaire

Le règlement graphique (plan de zonage) et écrit

Le **règlement graphique** identifie quatre différents types de zones sur le territoire :

- Les zones U ou Urbaines
- Les zones AU ou A Urbaniser
- Les zones A ou Agricoles
- Les zones N ou Naturelles

Ces zones sont délimitées selon plusieurs critères comme l'artificialisation / l'urbanisation existante, le niveau d'équipements / le raccordement aux réseaux, le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, la qualité des sites, des milieux, des paysages, les ressources naturelles, les risques,...

Chaque zone, à l'intérieur desquelles des nuances peuvent être apportées, se voit associer un **règlement écrit** structuré autour de trois grandes parties :

1. Ce qui est permis ou non dans la zone : la destination des constructions
2. Comment cela est permis : l'encadrement volumétrique, l'aspect architectural,...
3. L'accompagnement technique : les accès, les réseaux,...

Complémentairement au type de zone, d'autres éléments renvoyant à des règles / dispositions spécifiques figurent sur le zonage. Exemples : emplacements réservés, changements de destination, protections patrimoniales et paysagères,...

Les annexes du PLU se surimposent au plan de zonage. Exemples : SUP (Servitudes d'Utilité Publique), ZPPA (Zones de Présomption de Prescription Archéologique),...

De manière simplifiée, la philosophie ayant guidé l'encadrement de chaque zone, en déclinaison du PADD, prend corps autour :

- Du renforcement (accessibilité, proximité,...) de la centralité (**UA**) composée de trois entités complémentaires :
  . La centralité originelle marquée par son patrimoine (organisation, histoire, architecture,...) / **UA1**
  . La continuité du centre ancien avec son faubourg du XXème siècle / **UA2**
  . La centralité multifonctionnelle impulsée par le Mail de l'Aspre / **UA3**

- De l'accompagnement de l'évolution qualitative du tissu résidentiel plus récent (**UB**) au sein duquel se distinguent :
  . Un habitat individuel sous forme principalement de lotissement / **UB1**
  . Un habitat intermédiaire / **UB2**
  . Un habitat collectif / **UB3**
  . Un habitat pavillonnaire peu dense / **UB4**

- De l'affirmation d'une dynamique équipementielle de proximité (**Uep**), avec :
    . Un secteur central d'équipements / **Uep1**
    . Un secteur d'équipements techniques / **Uep2**

- De l'organisation d'une réponse adaptée aux besoins résidentiels et économiques existants et à venir (**AU**), avec la mise en place :
    . D'un secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat (zone bloquée à l'urbanisation) / **AU0**
    . D'un secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'économie (zone bloquée à l'urbanisation) / **AUe0**

- De la pérennisation de la dynamique agricole dans le respect de la sensibilité des sites et de leur relation à l'espace urbanisé / **A** et **Ap**

- De la préservation des espaces naturels associée à leur valorisation / **N** et **Np**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PADD fixe le cap stratégique et les grands objectifs du PLU. Il exprime le projet du territoire. En concourant à la mise en œuvre du PADD, le règlement établit des normes imposant une conformité aux autorisations d'urbanisme, tandis que les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation s'imposant par rapport de compatibilité.

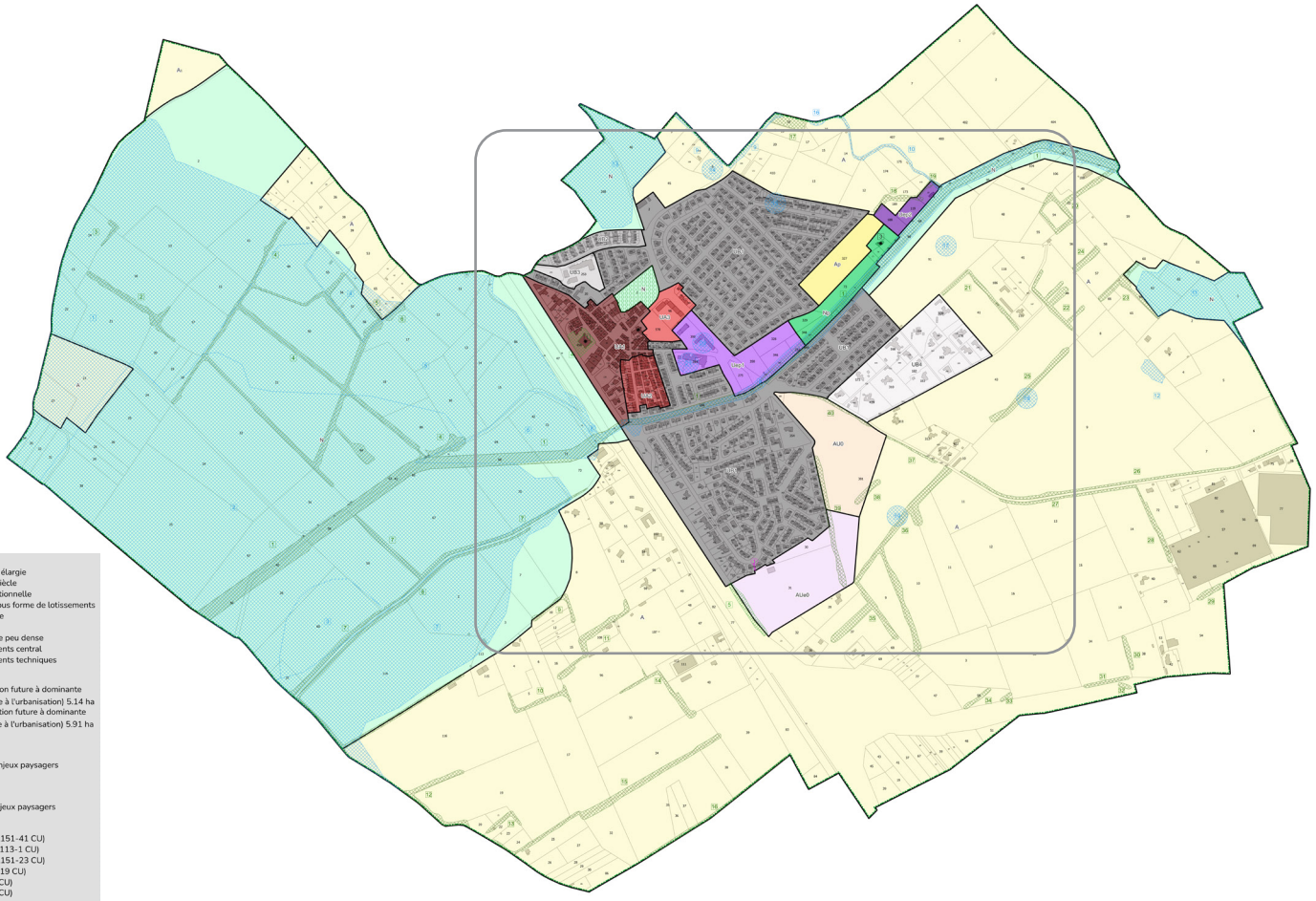
Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement (OAP sectorielles sur les zones AU principalement), ou sur un enjeu / une thématique spécifique (OAP thématique dont la trame verte et bleue obligatoire).
Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité des projets urbains et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.
Une OAP rédigée en termes d'objectifs de résultats force le porteur de projet à être créatif, là où une règle de moyens bride le projet.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

Une unique OAP est envisagée dans le cadre de la présente procédure de révision :

- **OAP thématique dédiée aux continuités écologiques**, rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Notons qu'aucune OAP sectorielle n'est intégrée au PLU en cours de révision, l'ouverture des secteurs de développement extensif précités étant conditionnée à la modification de ce dernier.



ZONES URBAINES
- UA1 : Centralité originelle élargie
- UA2 : Faubourgs XXème siècle
- UA3 : Centralité multifonctionnelle
- UB1 : Habitat individuel sous forme de lotissements
- UB2 : Habitat intermédiaire
- UB3 : Habitat collectif
- UB4 : Habitat pavillonnaire peu dense
- Uep1 : Secteur d'équipements central
- Uep2 : Secteur d'équipements techniques

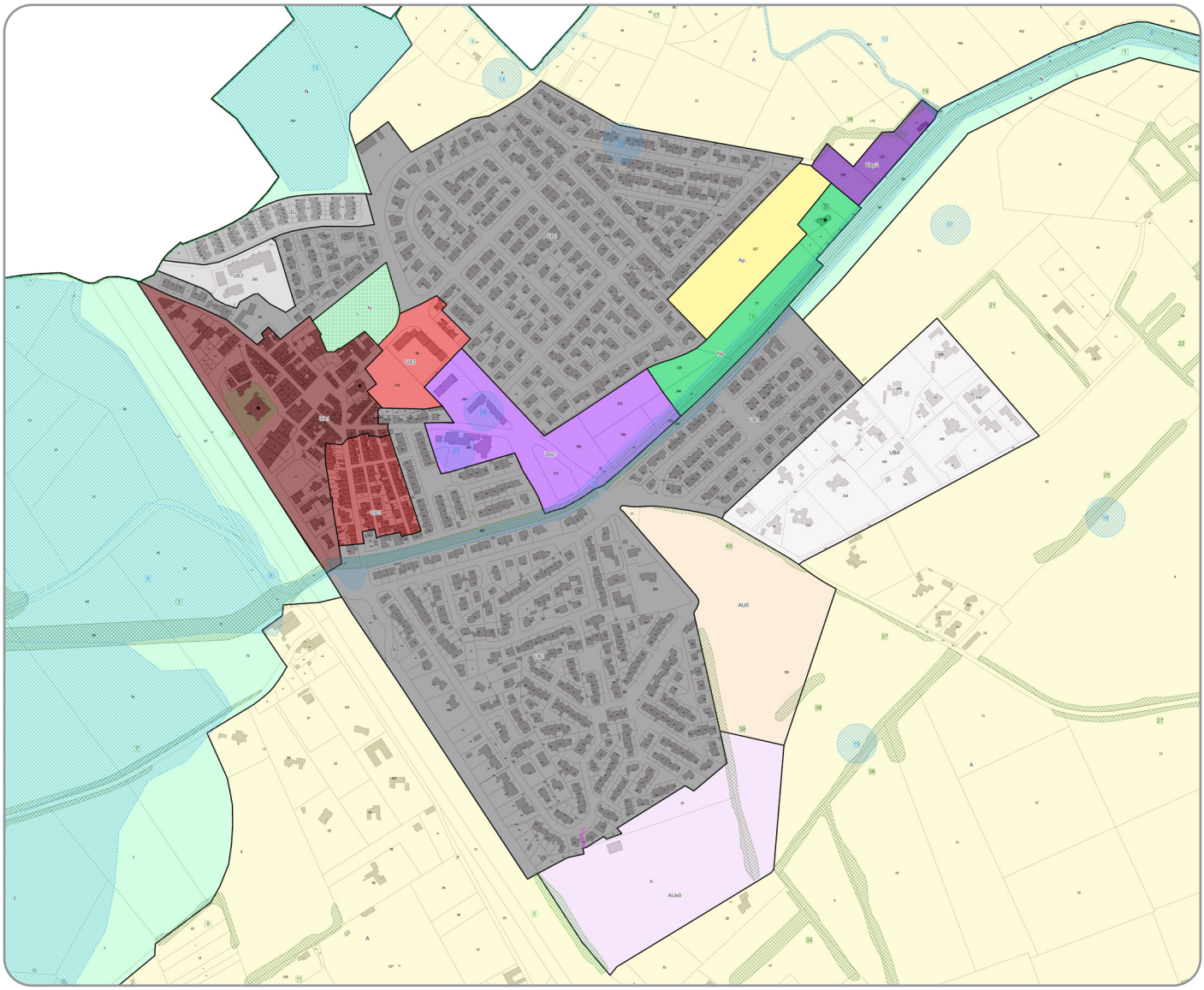
ZONES A URBANISER
- AU0 : Secteur d'urbanisation future à dominante résidentielle (zone bloquée à l'urbanisation) 5.14 ha
- AUe0 : Secteur d'urbanisation future à dominante économique (zone bloquée à l'urbanisation) 5.91 ha

ZONES AGRICOLES
- A : Espaces agricoles
- Ap : Espaces agricoles à enjeux paysagers

ZONES NATURELLES
- N : Espaces naturels
- Np : Espaces naturels à enjeux paysagers

PRESCRIPTIONS
- Emplacements réservés (L151-41 CU)
- Espaces Boisés Classés (L113-1 CU)
- Continuités écologiques (L151-23 CU)
- Patrimoine végétal (L151-19 CU)
- Zones humides (L151-23 CU)
- Patrimoine bâti (L151-19 CU)

- Périmètre OAP thématique "continuités écologiques" (L151-6 et s. CU)



IV. Les étapes à venir

Fin 2026
Echanges avec les institutionnels
Finalisation des pièces règlementaires
Justification de l'ensemble des éléments du projet de PLU
Montage du dossier complet du PLU révisé

Début 2027
Bilan de la concertation
Arrêt de projet

2027
Phases administratives :
Consultation des institutionnels et Enquête Publique

Les projets de pièces règlementaires sont disponibles dans leur intégralité en Mairie. Chacun peut venir les consulter et inscrire ses contributions / remarques dans le registre prévu à cet effet.



Réunion publique

Commune de Corneilla-del-Vercol
1 Rue du Tonkin - 66 000 CORNEILLA-DEL-VERCOL
04.68.22.12.62
https://www.corneilla-del-vercol.com