



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Chères et chers administré(e)s,

Le Plan Local d'Urbanisme est l'un des outils essentiels pour définir et planifier l'aménagement de notre commune.

Sur notre territoire proche de la façade littorale et bénéficiant d'un positionnement géographique idéal aux portes de l'agglomération de Perpignan, les dynamiques, notamment démographiques, méritent un niveau d'anticipation constant, afin de programmer au mieux un cap souhaitable pour les 10 prochaines années a minima.

S'il ne peut à lui seul résoudre l'ensemble des enjeux de la commune, le PLU peut y contribuer en répondant aux prérogatives de la loi Climat et Résilience et en participant notamment :

- à la prise en compte des enjeux de mutations en cours comme les îlots de chaleurs dus aux canicules, les risques climatiques accrus, l'intégration des mobilités douces, les nécessités de sobriétés énergétiques, la sécurité des biens et des personnes,... ;
- à une politique de l'habitat attractive particulièrement pour les jeunes ménages, les primo accédants et les seniors souhaitant conserver une part d'autonomie sur la commune. Habiter ce n'est pas que se loger, c'est participer à la vie d'un territoire sur lequel il convient de se déplacer, de se scolariser, de travailler, de se divertir, de se cultiver, de se soigner,... ;
- à une stratégie économique prenant appui sur un cadre territorial optimal ;
- à une valorisation du patrimoine bâti avec une attention fine sur les logements anciens du cœur de village ;
- à une maîtrise de la consommation foncière et une valorisation du foncier agricole et naturel participant à la confortation de nos paysages emblématiques de plaine ;
- à une valorisation de la mixité fonctionnelle au sein des futures opérations d'aménagement.

Autant d'impératifs majorés par les crises inédites actuelles (sanitaires, technologiques, politiques, sociales,...), le changement climatique et la fin de l'ère fossile, la numérisation économique,...

Dans cet environnement incertain, changeant et inéluctable, agir sans penser et sans planifier l'avenir se résumerait à faire des choix du passé ne cessant d'aggraver la vulnérabilité de la commune.

D'où l'importance de se mobiliser collectivement autour de cette étape de « programmation villageoise » pour permettre à Corneilla-del-Vercol de s'assurer un horizon « enviable ».

C'est tout ce travail que je veux mener à vos côtés, épaulé par la commission ad hoc\*.

Christophe Manas, Maire de Corneilla-del-Vercol



\* Un Comité technique de pilotage a été formé pour mener à bien la révision du PLU. Ses membres sont : Christophe MANAS (Maire), Aline COGEZ (1ère adjointe), Jean-Louis TORRES (Adjoint aux services techniques), René WALLEZ (Adjoint à l'environnement), Lionel COLLARD (Conseiller municipal), Alex PELATAN (DGS) et Laurence CHEVREY (Agent en charge du service urbanisme).



Afin de répondre aux enjeux de demain sur le territoire (logements, équipements, déplacements, préservation des espaces naturels et des paysages,...), la commune de Corneilla-del-Vercol a décidé, par délibération du 11 avril 2022, de prescrire la **révision de son Plan Local d'Urbanisme**.

## Pourquoi réviser le PLU ?

- 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,...

- Evolutions législatives récentes à intégrer / respecter

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,...),...

- Impératif de compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

SCoT ou Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon, PGRI ou Plan de Gestion du Risque Inondation,...

## RAPPEL /

### Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU ou Plan Local d'Urbanisme est le document de planification qui fixe les règles d'urbanisme au niveau communal.

## Quelles thématiques à traiter ?



- Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;

- La consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

## Quelles pièces constitutives ?

- Un **rapport de présentation** qui permet de dégager les enjeux du territoire et d'expliquer / de justifier les choix retenus ;

- Un **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui définit des objectifs politiques pour le territoire et dont les orientations générales doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal ;

- Un **règlement écrit** et un **plan de zonage** qui traduisent le projet politique en définissant le droit du sol sur chaque parcelle du territoire ;

- Des **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui permettent de définir plus précisément les conditions d'urbanisation et d'aménagement de certains secteurs à enjeux ;

- Des **annexes** qui contiennent un certain nombre de documents cadres à prendre en compte (plans de prévention des risques, servitudes d'utilité publique,...).

Le règlement et son plan de zonage, les OAP ainsi que les annexes sont les documents du PLU opposables aux tiers.





# Grandes étapes de la révision



CONCERTATION



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



## DIAGNOSTIC

Bilan du PLU actuel / Enjeux /  
Caractéristiques intrinsèques du territoire



## PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)  
Stratégie politique pour l'avenir du territoire



## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Donner corps au projet des élus via des leviers  
réglementaires pertinents (DAP / Règlement / Zonage)



## ARRET DU PROJET

Figurer un projet de PLU révisé avant d'entrer dans la phase  
administrative menant à l'approbation



## ENQUETE PUBLIQUE

Inviter la population à s'exprimer sur le dossier de PLU révisé



## APPROBATION DU PLU

Valider le PLU révisé et le rendre opposable





# Concertation

La collectivité associe la population via une démarche de concertation prenant corps tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Il s'agit d'impulser une réflexion collective quant à l'avenir du territoire et de permettre aux habitants de s'appropriier le projet qui se structure progressivement.



Réunion publique #1 - 27 juin 2022



## Quels dispositifs de concertation sont mis en place ?

- Une annonce par voie d'affichage en Mairie de l'ouverture de la phase de concertation et de ses modalités

*(Cf. Délibération prescrivant l'élaboration du PLU avec la détermination des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation)*

*La présente lettre d'information à destination de la population corneillanaise participe au processus de concertation mis en place dans le cadre de la révision du document d'urbanisme communal. Elle s'inscrit en continuité de la **réunion publique** réalisée dès le lancement de la procédure, le 27 juin 2022.*

- Un dossier de concertation, complété tout au long de la procédure (documents d'information / lettres PLU, pièces du PLU,...), mis à disposition du public en Mairie

- Un registre dédié à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure, mis à disposition du public en Mairie

- Une parution d'articles / d'informations aux différentes étapes de la procédure dans un journal local et sur les réseaux sociaux

- Une organisation de plusieurs temps d'échanges avec le public (réunions publiques et/ou permanences)

Commune de Corneilla-del-Vercol  
1 Rue du Tonkin  
66 200 CORNEILLA-DEL-VERCOL  
04.68.22.12.62  
<https://www.corneilla-del-vercol.com>

