



**Conseil Municipal du 06 décembre 2021
DELIBERATION N° 2021 – 66**

L'an deux mille vingt et un, le lundi 6 décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune dûment convoqué par le Maire, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Jean-André MAGDALOU, Maire.

Date de convocation : vendredi 26 novembre 2021

Etaient présents : Monsieur MAGDALOU Jean-André, Madame TORRES Sylvie, Monsieur CLAVAGUERA Marcel, Madame RESSEGUIER Sarita, Monsieur OLIVE Robert, Madame ROIG Colette, Monsieur FERNANDEZ Alain, Madame VALENZUELA Hélène, Monsieur TRESSON Sébastien, Monsieur GIRBAL Alain, Monsieur THOLLET Jean-Pierre, Madame MITIDIERI Elisabeth, Madame SERRANO Corinne, Monsieur DE CASO Alexandre, Monsieur TONNAIRE Frédéric, Madame GIL Laura, Monsieur PEREZ Jérôme, Madame JOFRE-DESTAVILLE Marie-Ange, Madame CAZANAVE Manon

Procurations :

Madame FONTENEAU Magali à Monsieur GIRBAL Alain

Madame DRILLIEN MISERY Nadine à Madame JOFRE-DESTAVILLE Marie-Ange

Monsieur ARIZA Noël à Monsieur OLIVE Robert

Absents excusés : Monsieur ABDELHADI Pierre, Monsieur KOHLER Eddy, Madame MARTIN Séverine

Secrétaire : Madame CAZANAVE Manon

**DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU**

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 131-4 à L. 131-7, L. 151-1 et suivants, et L. 153-12, ainsi que les articles R. 151-1 et suivants

VU la délibération du conseil municipal du 10 novembre 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Monsieur le Maire rappelle les membres du Conseil Municipal

Que par délibération en date du 12 juillet 2018 il a été prescrit le lancement de la révision du Plan local d'urbanisme et que les objectifs suivants ont été fixés :

- Conforter les activités économiques et les services offerts à la population de la commune tout en veillant à ne pas mettre à mal l'équilibre de la centralité du village.
- Positionner la commune sur un développement touristique pérenne et cohérent avec la proximité du littoral.
- Conforter l'objectif de pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci notamment en relation avec le PAEN.
- Prendre en compte les nouvelles exigences législatives et réglementaires, notamment en matière de développement durable, en cohérence avec le territoire communal mais également avec son aire de fonctionnement :
 - 1/ Réguler la production de logements pour permettre le maintien de la population et une croissance démographique modérée
 - 2/ Assurer un développement harmonieux de la commune en mobilisant stratégiquement le potentiel résiduel de la zone urbaine et en rationalisant les extensions notamment grâce à une gestion de la forme urbaine.
 - 3/ Assurer la compatibilité avec le SCOT de la Plaine de Roussillon approuvé et anticiper les orientations de sa révision en cours.
 - 4/ Favoriser un développement durable rationalisant les ressources notamment la ressource en eau
 - 5/ Préserver et prendre en compte les qualités intrinsèques du territoire :
 - Son paysage et son patrimoine

- Sa fonctionnalité écologique
- Son exposition aux risques et nuisances en particulier le risque inondation (PPRI approuvé le 19 avril 2000 et PGRI Rhône Méditerranée 2016-2021).
- Optimiser les chaînes de déplacements à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs. Réfléchir à la pertinence d'un bouclage routier nord entre les routes départementales 11 et 22 et le chemin du Golf.
- Poursuivre la politique d'adéquation des équipements aux besoins dans la continuité du précédent PLU.

Que les études préalables à l'élaboration du dossier de projet de PLU, dont la réalisation d'un diagnostic territorial, ont été réalisées et révèlent, au-delà du renseignement des thématiques codifiées, les enjeux majeurs de :

- Mise en contexte de la situation d'Alénia au sein du Grand Territoire
 - Une commune intégrée à l'interface de deux bassins de vie (Saint Cyprien et Perpignan) et de deux système géographique (Plaine et Littoral)
 - Une « dépendance emploi » à la métropole Perpignanaise (46% des actifs travaillent sur Perpignan et 58% sur le territoire de PMM)
 - Une polarité villageoise de l'armature du SCoT à repositionner dans ce contexte global afin de décliner de manière optimale la stratégie d'urbanisme en termes notamment d'habitat, de déplacements, d'équipement commercial et de protection du contexte agri environnemental.
- Affirmation du rôle d'Alénia au sein de la stratégie communautaire

Confirmation de son statut de pôle culturel (patrimonial, agricole et évènementiel) afin de participer à :

 - La limitation de la vulnérabilité économique via la définition de nouveaux postulats économiques et territoriaux ;
 - L'ancrage d'une diversité « exceptionnelle » (circuits courts avec actions fortes sur le secteur agricole, la culture, les mobilités...);
 - L'accroissement de la valeur de transaction territoriale par augmentation de la qualité générale des services et des prestations ; le tout au service d'une économie touristique en mutation

Que la concertation préalable prévue par les articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme et dont les modalités ont été définies par la délibération en date du 12 juillet se poursuit.

Qu'aux termes de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme le dossier de PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Qu'aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- Les orientations générales des 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 ;
- Les orientations générales concernant 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Et il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Que tenant compte des objectifs affectés à la procédure de révision, un projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré, lequel :

- **Définit les orientations suivantes :**

1. Conforter un fonctionnement de proximité

- Concevoir un modèle villageois calibré pour répondre aux besoins de près de 4 000 habitants à horizon 2037 dans le respect et la finalisation de la morphologie villageoise historique. Cet objectif nécessite une production résidentielle de l'ordre de 320 logements.

- Répondre en matière d'habitat aux besoins primaires (dessalement des ménages notamment)
- Intégrer dans la programmation résidentielle l'impact du point mort démographique estimé à 10 logements / an à travers :
 - Une diversification des typologies de logements
 - 30% de typologies collectives / intermédiaires
 - 25% d'offre locative
 - 25% dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés)
 - Une localisation stratégique de la programmation résidentielle en secteur central
 - 30% de la production de logements sous forme de renouvellement urbain (inclus aux zones U)
- Conforter un haut niveau d'équipements en zone centrale Affirmer un idéal de mixité fonctionnelle (proximité habitat / fonctions)
- Participer à la mutation de l'économie touristique du territoire communautaire
- Favoriser un contexte économique local vertueux

2. Pérenniser un patrimoine agri-naturel cadre

- Faire du contexte agri-naturel le paramètre de cadrage paysager et fonctionnel du développement communal
- Opter pour une commune durable à travers trois actions cadres :
 - Conforter à l'est et restaurer à l'ouest la fonctionnalité écologique de la commune
 - Optimiser la fonctionnalité agricole (valeurs économiques, identitaires, nourricières et environnementales imbriquées)
 - Conditionner la capacité d'accueil de la commune à :
 - La préservation des éléments paysagers cadres
 - La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable et un système d'assainissement performant
 - La limitation de l'imperméabilisation des sols
 - La prise en compte du risque inondation

3. Planifier un modèle de développement intégrant l'impératif de « sobriété foncière »

- Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière
- Assurer à minima 30% de la production résidentielle projetée soit minimum 95 logements ;
- Contenir les extensions urbaines de la commune en limitant le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine à 70% de la production résidentielle projetée soit maximum 225 logements.
- Finaliser la morphologie concentrique du village en ciblant les secteurs stratégiques et en déterminant leur vocation principale

Deux sites participeront à cet objectif :

- Les Vuits / Las Motas (Mixité habitat / équipements d'intérêt collectif)
 - La Colomine del Forn (Dominante économique)
- Chiffrer l'enveloppe maximale d'espaces nécessaires au développement de la commune (cf. point spécifique ci-après).

4. Optimiser la qualité des déplacements et des connexions communales

- Concevoir un modèle urbain apaisant les pratiques modales et valorisant la pratique de la centralité villageoise
- Développer un urbanisme des courtes distances
- Conforter la place d'Alénia au sein d'un territoire plus large à travers une hiérarchisation du réseau de mobilité
- Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain comme suit

- une première ambition de modération de la consommation d'espace fixée à 50% de la consommation passée¹ à l'horizon 2032 (environ 6 hectares maximum sur les 10 prochaines années)
- l'impulsion d'une trajectoire consommatrice décroissante sur la période suivante (+ environ 2.5 hectares sur les 5 années suivantes pour une consommation projetée totale de 8.5 hectares), le projet communal se projetant à horizon 2037 (15 ans).

L'ensemble de ces ambitions croisées portent la densité minimale moyenne brute du parc résidentiel à 30 logements / hectares.

Que l'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Un premier débat a eu lieu le 12 juillet 2021, ce dernier a été complété ce jour afin de préciser les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Qu'il y a donc lieu de soumettre au débat les orientations du projet de PADD qui viennent d'être proposées.

Monsieur le Maire a rappelé que la réunion publique à laquelle tous les habitants avaient été invités a réuni plus de 60 personnes. Dans les publics, on a pu voir des propriétaires concernés par les projets municipaux, des habitants habitant à proximité mais aussi des nouveaux habitants.

Le Maire rappelle que les orientations du PADD qui seront la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme, ont été élaborées en commission urbanisme, lors de réunions avec les socio-professionnels (au mois d'août 2018) et qu'elles se sont nourries des réunions de quartier ayant eu lieu à l'automne 2019.

Cette réunion intervenait après une longue pose de la vie publique du village due à la situation sanitaire.

Les participants ont manifesté de l'intérêt pour l'objectif de renforcement du fonctionnement de proximité, pour les projets dans le centre ancien. La question de la liaison inter quartier a et de l'arrivée de la fibre a également été évoquée.

Le conseil municipal a réagi sur les questions que soulèvent le PGRI, notamment en ce qui concerne les contraintes qu'il exerce sur les projets d'urbanisme. Les membres du conseil municipal regrettent que même dans les communes qui défendent un modèle de développement raisonnable, ce document soit si restrictif, doublé par les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces ne laissant que peu de prise au projet politique pour affirmer une perspective de développement à long terme.

S'ensuit la validation, forcée, des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

En ce qui concerne les orientations d'aménagement dans le secteur de Las Vuits, il est rappelé que des zones humides sont présentes. C'est justement l'objet des études qui y sont menées. Celles-ci permettront d'identifier les zones sensibles d'un point de vue environnement et risque inondation.

Le Maire rappelle au conseil municipal que les zones humides dites « Prades » qui sont des zones de remontées salées, ne sont pas à confondre avec le problème environnemental dû à la baisse du niveau des nappes phréatiques appelé « biseau salé »

Il est rappelé en matière de risque inondation, que le souci de protéger les biens et les personnes ont induit en matière d'application du droit des sols, des contraintes nouvelles, souvent mal acceptées par les pétitionnaires et qu'un travail important de prévention restait à faire.

Des questions sont posées sur les mobilités et la question des transports en commun. Il y a beaucoup d'attente envers les autorités organisatrices de la mobilité pour développer des modes de transports collectifs adaptés.

¹ Période d'analyse : 2011 - 2021

Des questions sont posées sur les délais, les prochaines étapes. Le Maire rappelle qu'une fois que les grandes orientations du PADD auront été débattues en conseil municipal, les phases de traduction réglementaire de ces orientations pourront débiter. La commission urbanisme participera activement à cette étape.

Enfin, il résulte des échanges intervenus que les membres du Conseil sont satisfaits des orientations choisies et présentées.

Il n'en a pas été proposé de nouvelles.

Les membres du Conseil estiment que les orientations présentées permettront une planification raisonnée et cohérente de l'utilisation des sols sur le territoire communal au regard des éléments dégagés par le diagnostic territorial, tout en respectant les objectifs fixés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Les discussions étant épuisées et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du P.A.D.D, Monsieur le Maire propose de clore les débats.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité/majorité des membres présents :

PREND ACTE des échanges intervenus lors du débat, sans vote, portant sur les orientations générales du P.A.D.D, formalité prescrite dans le cadre de la procédure de révision du P.L.U.,

DIT QUE la tenue de ce débat est formalisée par le présent acte.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jours, mois, an que dessus

Le Maire
Jean-André MAGDALOU

*Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte
consécutivement à sa transmission en Préfecture.
à sa notification et / ou son affichage le
INFORME que la présente délibération
Peut faire l'objet d'un recours contentieux
devant le tribunal administratif dans un délai
de deux mois à compter de sa publication et/ ou notification*

