

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2

PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



PLU approuvé par DCM le 17/06/2011
1ère modification du PLU approuvée par DCM le 28/04/2015
Mise à jour du PLU (projet Véloroute Voie Verte) - AP du 21/10/2016
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le 25/09/2018
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM le 25/09/2018

2

RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

1. ZONE 1AU1

1.1. OBJET ET JUSTIFICATION

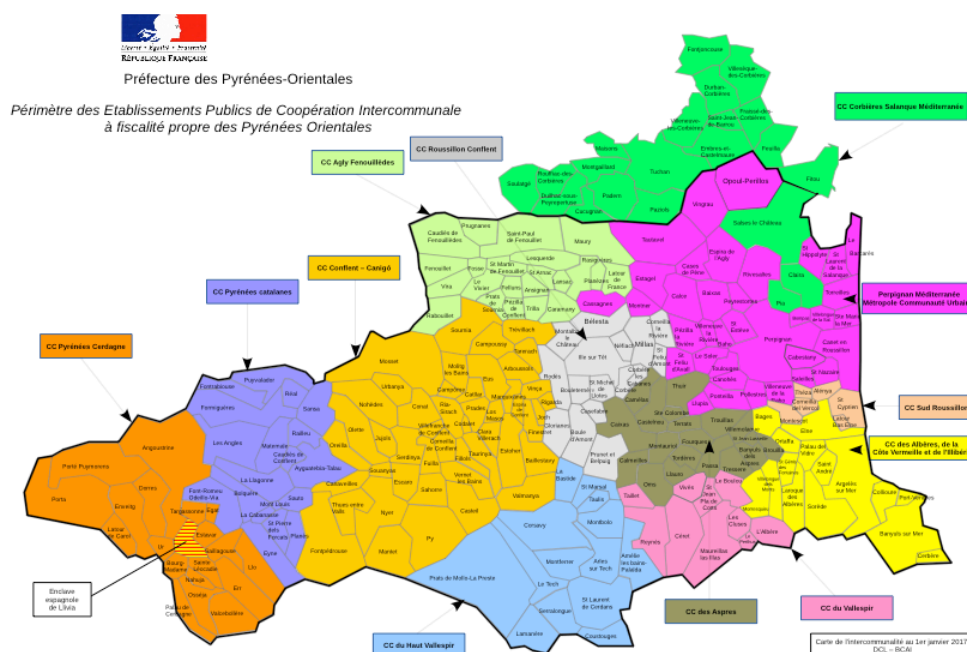
La zone 1AU1, lieu-dit « Aspre du Paradis », a été ouverte à l'urbanisation par la procédure de modification n°1 du PLU. Lors de cette modification un taux de 20 % de logements locatifs sociaux a été imposé sur le secteur.

Le taux de 25 % de logements sociaux (*L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH)*) s'applique aux communes de 3500 habitants qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus 15 000 habitants.

La commune de Corneilla del Vercol appartient à la Communauté de Communes Sud Roussillon composée de 6 communes : Saint-Cyprien, Alénia, Latour-Bas-Elne, Montescot, Théza et Corneilla del Vercol. Avec une population totale de 21 532 habitants (INSEE 2014).

Détail de la population des communes en 2014 : Saint Cyprien : 10 015 habitants, Alénia : 3419 habitants, Latour bas Elne : 2372 habitants, Montescot : 1756 habitants, Théza : 1780 habitants, Corneilla del vercol : 2190 habitants

Carte des EPCI des Pyrénées-Orientales



Au regard de ces données, la commune de Corneilla del Vercol n'est pas soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux. Toutefois la commune de Corneilla del

Vercol s'inscrit dans une volonté d'offrir une mixité sociale et urbaine sur son territoire, avec le développement de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires avec le rééquilibrage de cette offre sur l'ensemble du territoire.

Des logements sociaux sont présents sur le territoire de Corneilla del Vercol à hauteur de 75 logements sociaux.

Source mairie :

Nombre de logements sociaux sur la commune :

- Camp del Pou : 47 logements
- Tonkin : 6 logements
- Arago : 2 logements
- Avenir : 3 logements
- Jardins : 1 logement
- Genêts 16 logements

Soit 75 logements sociaux sur les 918 résidences principales du territoire, soit 8,16 %.

La commune est consciente de l'importance de la mixité de l'offre de logements et souhaite sur le secteur « Aspre du Paradis », proposer une mixité dans le type de produits : maisons individuelles, maisons en bande, appartements... Avec des lots notamment en accession à la propriété, pour répondre à une demande sur le territoire de parcelles de tailles réduites à des prix accessibles pour les jeunes ménages.

Ce projet respecte les objectifs fixés dans le PADD du PLU, à savoir : satisfaire à l'objectif de mixité dans l'offre de logements en prévoyant du logement groupé, pavillonnaire et résidentiel.

Aujourd'hui, sans remettre en cause la densité (25 log/ha), les prospects, la destination de la zone, la commune souhaite ne pas imposer l'obligation de créer 20% de logements locatifs sociaux sur ce secteur d'aménagement, sans toutefois remettre en cause la volonté de mixité sociale, en proposant des parcelles de tailles différentes, de l'accession...

A ce titre, des modifications sont apportées au document d'urbanisme pour ne plus mentionner l'obligation de production de logements sociaux sur ce secteur « Aspre du Paradis » et de proposer une mixité dans le type d'habitat proposé pour répondre aux orientations du PADD du SCOT Plaine du Roussillon et du document d'urbanisme communal.

1.2. MODIFICATIONS APPORTEES

Les modifications vont porter sur les OAP et le règlement. Dans l'OAP et l'article du règlement concernés les éléments ajoutés sont identifiés en bleus et gras et les éléments supprimés sont barrés.

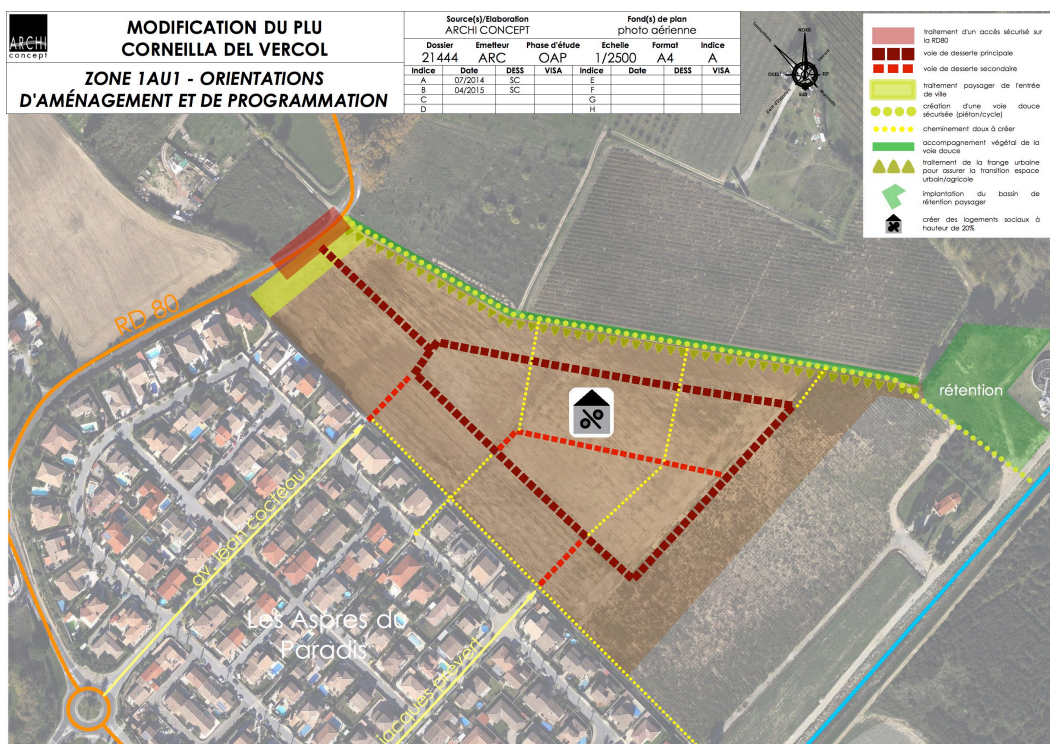
1.2.1. Orientations d'aménagement et de programmation : secteur 1AU1

Dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la thématique habitat va être modifiée, mais également le schéma qui comporte la mention de % de logements sociaux à réaliser.

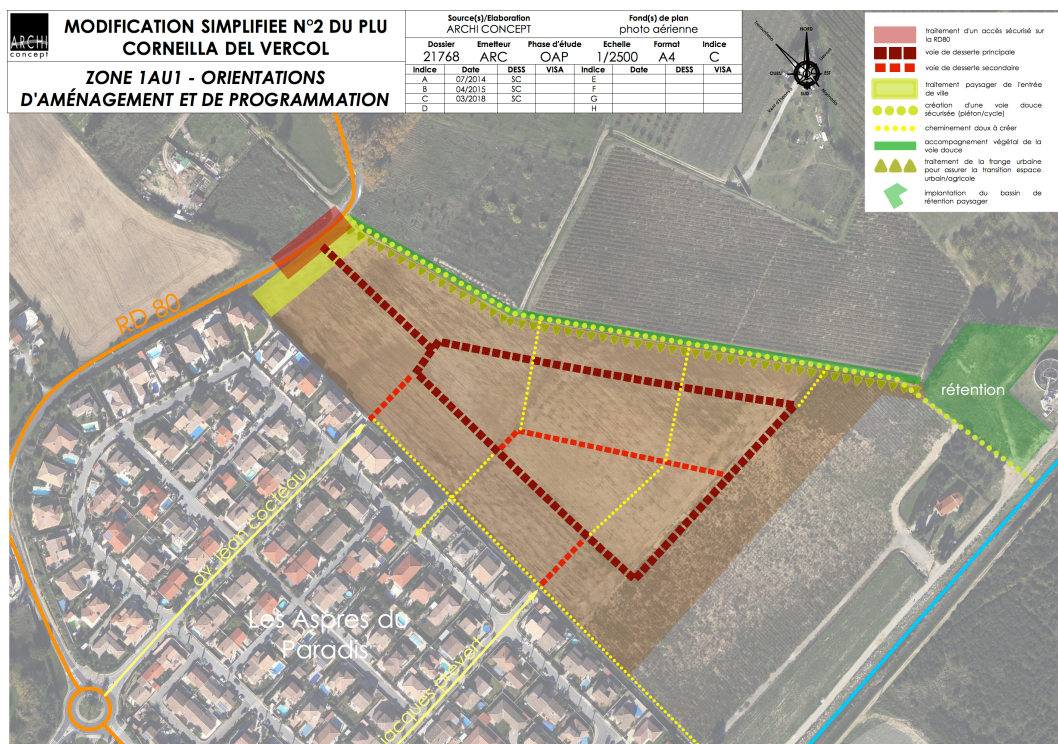
L'habitat :

- Densité à atteindre : 25 log/ha.
- Typologie de logements à développer : maisons individuelles groupées ou non en R+1 maximum, appartements en petits collectifs et/ou semi-individuels en R+1 maximum.
- La zone devra prévoir une ~~part de logements locatifs sociaux de 20% du nombre de logements à créer~~ **mixité dans le type d'habitat proposé (par exemple : taille des lots, accession, individuel, collectif...)**

Avant modification simplifiée n°2 :



Après modification simplifiée n°2 :



1.2.2. Règlement

Les modifications apportées à l'article 2 de la zone 1AU1 sont les suivants :

ARTICLE 1AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur le secteur, ~~dont notamment que la part des logements locatifs sociaux représentent au moins 20% du nombre de logements créés~~, **notamment en terme de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.**
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectivité même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.
- La création de lotissements ou de groupes d'habitations sera autorisée sous réserve de la réalisation par le pétitionnaire de dispositifs hydrauliques adaptés de nature à compenser l'imperméabilisation des sols résultant de l'opération de construction future sur la zone 1AU1p.
- Les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée consiste à apporter une modification réglementaire qui n'entraîne pas de nouveaux droits à construire. Par conséquent elle n'est donc pas de nature à créer des incidences sur l'environnement, les paysages...

3. TABLE DES MATIERES

1. ZONE 1AU1	2
1.1. OBJET ET JUSTIFICATION.....	2
1.2. MODIFICATIONS APPORTEES.....	3
1.2.1. Orientations d'aménagement et de programmation : secteur 1AU1	3
1.2.2. Règlement	6
 2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	6
 3. TABLE DES MATIERES	7



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1

PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



PLU approuvé par DCM le 17/06/2011
1ère modification du PLU approuvée par DCM le 28/04/2015
Mise à jour du PLU (projet Véloroute Voie Verte) - AP du 21/10/2016
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le 25/09/2018

2

RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

PREAMBULE

La présente modification simplifiée doit permettre :

- dans la zone 4AU, l'extension des constructions existantes.
- de préciser dans l'ensemble des zones, les prescriptions règlementant les pergolas.
- afin de prévenir les problèmes liés à la cabanisation sur le territoire, la dimension des abris de jardin est réduite dans les zones A et N.

1. ZONE 4AU

1.1. OBJET ET JUSTIFICATION

La zone 4AU lieu dit « El Bosc » est une zone bloquée à l'urbanisation destinée à terme à recevoir une zone artisanale et économique. La surface totale de la zone est de 7,88 ha, située au Sud du village.

Dans le rapport de présentation rédigé lors de la révision du PLU, il était noté (p.129) : « Une activité économique de service (vétérinaire) est déjà implantée et à vocation à se développer. »

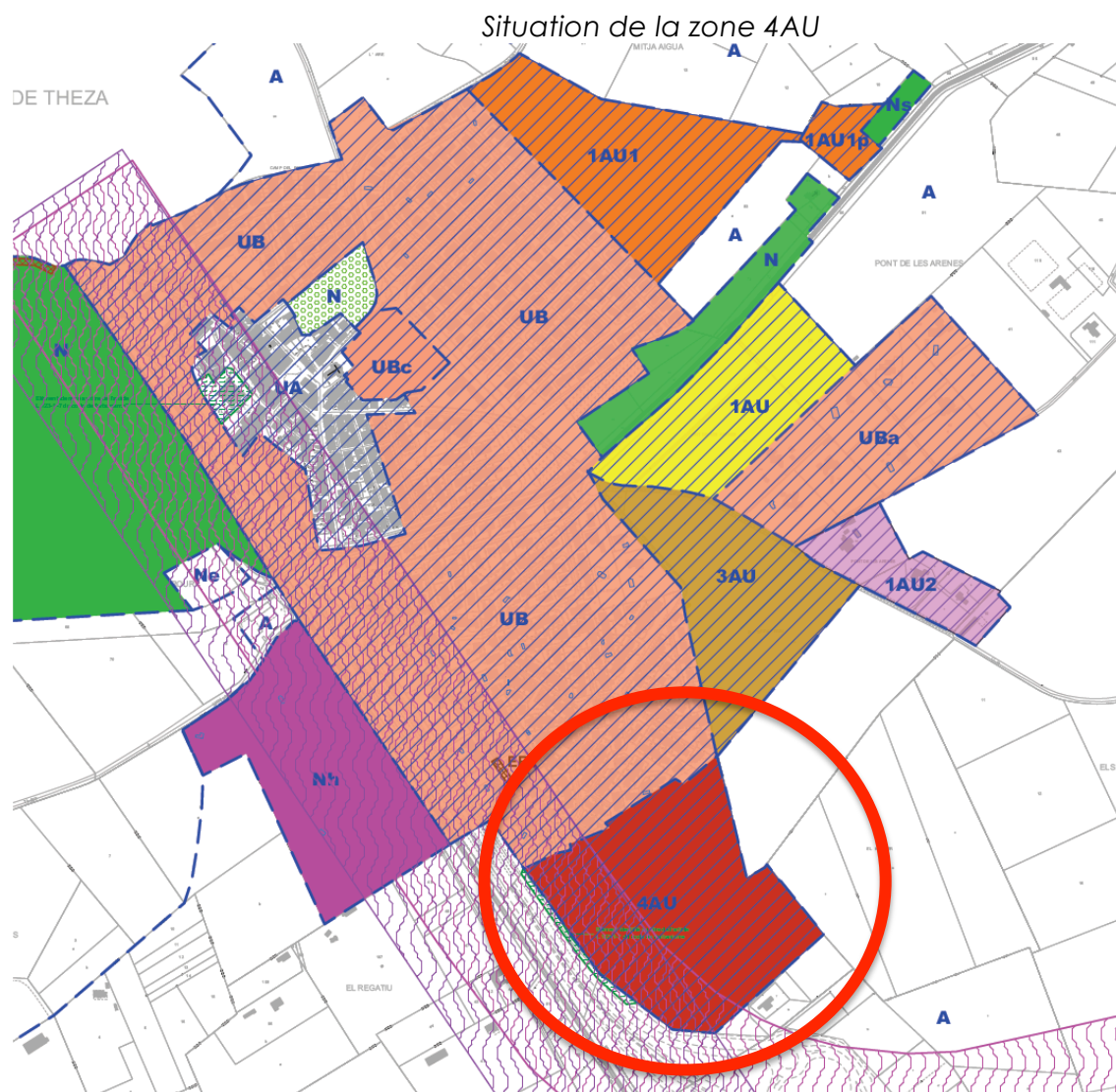
Aujourd'hui, la zone 4AU qui est destinée à renforcer l'activité et l'attractivité économique de la commune n'est pas projetée pour être réalisée dans le court terme. Comme cela était indiqué lors de la révision du PLU, la clinique vétérinaire souhaite elle à court terme se développer et le règlement de la zone 4AU tel qu'écrit actuellement ne permet pas de voir une extension de l'activité.

C'est pour cela, que sans remettre en cause le devenir de la zone 4AU, il est envisagé d'apporter des compléments au règlement actuel pour permettre une extension de l'activité économique de service (vétérinaire).

Le positionnement de l'activité, à proximité immédiate de la route, permet d'envisager, sans compromettre le futur développement de la zone 4AU, une extension de la clinique vétérinaire.

L'activité est actuellement autonome en réseaux (assainissement et eau potable), la possibilité d'extension ne va pas modifier le fonctionnement actuel du bâtiment.

Afin de rendre possible une extension de l'activité existante, et ainsi assurer la pérennité et le développement de l'activité sur le territoire communal, il est proposé d'adapter et de compléter le règlement pour autoriser l'extension des activités existantes.



1.2. MODIFICATIONS APPORTEES

Les articles impactés par la présente modification simplifiée sont les articles 4AU1, 4AU2, 4AU10 et 4AU11. Les compléments sont en bleus et gras dans les articles suivants.

Extrait du règlement 4AU :

ARTICLE 4AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure **et le maintien voire le développement de l'activité de service existante (vétérinaire).**

ARTICLE 4AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt

général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics **ou qu'ils soient liés à l'activité de service existante (vétérinaire).**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 4AU 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

NEANT

Les bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, doivent respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques ne pouvant être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 4AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

NEANT

Les bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives ne pouvant être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 4AU10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant avec un maximum de 8 mètres.

ARTICLE 4AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, doit être similaire au bâtiment existant dans le choix des matériaux et couleur. Les toitures terrasses sont admises avec un maximum de 50% de la surface totale de la toiture.

2. REGLEMENTATION DES PERGOLAS

2.1. OBJET ET JUSTIFICATION

Définition :

Les pergolas sont des constructions, en ce sens en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leurs constructions doivent être précédées de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

Les structures légères types pergolas sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en

métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

La commune de Corneilla del Vercol souhaite compléter son règlement pour améliorer la rédaction du document sur la réalisation des pergolas. En effet, ce type de construction est fréquent sur la commune, mais de part un manque d'information, les règles applicables ne sont pas claires pour tous, en terme de traitement et d'implantation notamment.

2.2. MODIFICATIONS APORTEES

Les articles impactés par la présente modification simplifiée sont les articles 6, 7 et 11 des zones UA, UB, 1AU, 1AU1, 1AU2. Les compléments sont en bleus et gras dans les articles suivants.

Les articles précités seront complétés comme suit :

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

N°. Constructions de type pergolas, abris de voiture

Définition:

Les pergolas sont des constructions, en ce sens, en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leur édification doit être précédée de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

Les structures légères, types pergolas ou abris de stationnement, sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

3. ZONE A ET N – LUTTER CONTRE LA CABANISATION

3.1. OBJET ET JUSTIFICATION

La commune de Corneilla del Vercol rencontre de plus en plus de problèmes de cabanisation sur son territoire agricole et naturel. Dans une volonté de protéger son territoire et de pouvoir gérer au mieux ce problème récurrent de cabanisation, lors de la modification n°1 de son PLU, le règlement des zones A et N avait été complété par la phrase suivante : « Toute forme de cabanisation est interdite ».

La commune est très impliquée dans ce problème et a échangé avec les services de l'état pour améliorer le règlement de son document d'urbanisme. Le problème de l'implantation des abris de jardins dans les zones A et N sont souvent le point de départ du phénomène de cabanisation, il est donc proposé à travers cette modification simplifiée de compléter les articles des zones A et N en limitant la surface des abris de jardins, passant de 20 m² à 15 m² et en précisant qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitant agricole.

3.2. MODIFICATIONS APORTEES

Les articles 2 des zones A et N sont complétés par les éléments en bleus et gras ci-dessous :

ZONE A

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

(...)

10. Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de ~~20 m²~~ 15 m² de surface de plancher par construction et de 3 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitant agricole.

ZONE N

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

(...)

8. Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de 15 m² de surface de plancher par construction et de 3 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitant agricole.

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée consiste à apporter des adaptations réglementaires qui n'entraînent pas de nouveaux droits à construire. Seule l'autorisation d'extension de l'activité existante sur la zone 4AU permet la création de surface de plancher supplémentaire par rapport au PLU. Avec les règles édictées sur les hauteurs, les implantations et l'aspect extérieur des constructions, l'impact sur l'environnement et les paysages est limité.

Par conséquent la modification simplifiée n'est donc pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et les paysages.

5. TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	2
1. ZONE 4AU	2
1.1. OBJET ET JUSTIFICATION.....	2
1.2. MODIFICATIONS APPORTEES.....	3
2. REGLEMENTATION DES PERGOLAS	4
2.1. OBJET ET JUSTIFICATION.....	4
2.2. MODIFICATIONS APPORTEES.....	5
3. ZONE A ET N – LUTTER CONTRE LA CABANISATION	6
3.1. OBJET ET JUSTIFICATION.....	6
3.2. MODIFICATIONS APPORTEES.....	6
4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	7
5. TABLE DES MATIERES	8



VELOROUTE VOIE VERTE : AGUILLE DE LA MAR

MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

ARTELIA EAU & ENVIRONNEMENT
AGENCE DE TOULOUSE

Parc Technologique du Canal - Immeuble Octopussy
16 avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE
Tel. : +33 (0)5 62 88 77 00
Fax : +33 (0)5 62 88 77 19

DATE JUILLET 2015 - REF. : 8330116-DUP V4

PIECE 8 : MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

CONSEIL GENERAL DES PYRENEES-ORIENTALES
VELOROUTE VOIE VERTE : AGUILLE DE LA MAR

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

PREAMBULE

L'aménagement de la Voie Verte de l'agouille de la Mar n'est pas prévue dans les documents d'urbanisme des communes traversées à savoir Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Elne, Alénia, Canet en Roussillon et Saint-Cyprien.

L'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme ou des Plans d'Occupation des Sols des communes concernées intervient dans le cadre de la procédure D.U.P, cette dernière emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, afin de prendre en compte le projet de la voie verte de l'agouille de la Mar, en application des dispositions des articles L.11-4 du Code de l'Expropriation, L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

1. NOTICE

1.1. OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier de mise en compatibilité des POS valant PLU des communes de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Elne, Alénia, Canet en Roussillon et Saint-Cyprien porte sur la non prise en compte du projet de voie verte dans les documents d'urbanisme.

Les modifications portent sur les zonages des communes, sur la liste des emplacements réservés et sur les règlements d'urbanisme des communes.

1.2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet concerne l'aménagement d'une voie verte le long de l'Agouille de la Mar permettant une liaison douce entre le site de l'étang de Canet-Saint-Nazaire et dans le futur vers l'étang de Villeneuve-de-la-Raho. Il s'agit d'un itinéraire sécurisé pour la circulation des véhicules non motorisés (essentiellement piétons et cycles) d'une longueur de 14500 m environ. Les communes traversées sont Saint-Cyprien, Canet-en-Roussillon, Alénia, Corneilla-del-Vercol, Elne, Montescot et Bages.

1.3. OBJECTIFS DU PROJET

Au-delà d'une simple liaison cyclable et piétonne, l'aménagement de la voie verte s'insère dans un projet global structurant de valorisation touristique du territoire traversé et poursuit les quatre objectifs suivants :

- la création d'une continuité cyclable, en liaison notamment avec l'itinéraire Eurovélo 8 - Vélittorale (liaison le Barcarès - Argelès-sur-Mer) et dans la continuité de l'itinéraire en partie déjà aménagée sur la route du golf par la commune de Saint-Cyprien ;
- la promotion du vélo à des fins touristiques, de loisirs ou sportives ;
- la mise en valeur des berges de l'agouille et la valorisation du secteur traversé ;
- la dynamisation des activités des communes voisines du tracé via le développement du tourisme culturel et patrimonial et le renforcement du tourisme de découverte.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Les documents d'urbanisme en vigueur sur les communes du secteur d'étude sont les suivants :

Communes	Approbation PLU	Documents en vigueur
Bages	18/12/2008	Déclaration de projet n°1 (12/2013)
Montescot	20/06/2013	PLU
Corneilla-del-Vercol	17/06/2011	PLU
Elne	28/07/2005	Modifications n° 4 et n°6 (08/2011 et 11/2013)
Alénya	10/11/2009	Modification n°1 (10/2013)
Saint-Cyprien	24/02/1993 (POS)	Mise à jour n°3 (07/2006)
Canet en Roussillon	11/10/2007	Modification n°1 et modification n°3 (2014)

Un PLU est actuellement en cours d'élaboration sur la commune de Saint-Cyprien. Son approbation est prévue pour 2015.

2.1. ZONAGES

Le projet est concerné par les zonages suivantes :

Commune	Zone	Libellé	Règlement en lien avec les aménagements	Règlement compatible avec le projet
Bages	A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.	Non
	Ns	Le sous-secteur Ns de la zone N correspond à la station et joue une fonction de périmètre de protection au titre du principe de réciprocité.	Seules sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration.	Non
Montescot	N	Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.	Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés (inondation), sont autorisées : - les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables, voies vertes, etc.	Oui
	A	Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.	Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les travaux ou installations relatifs à la mise en œuvre de "voies vertes".	Oui

Commune	Zone	Libellé	Règlement en lien avec les aménagements	Règlement compatible avec le projet
Corneilla-del-Vercol	UB	La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge. La zone UB est une zone mixte à vocation d'habitat de services et d'activités commerciales ou civiles.		Non
	2AUp	Le sous-secteur 2AUp de la zone 2AU est destiné à accueillir des ouvrages hydrauliques liés à la future urbanisation de la zone 2AU et constituant une zone tampon autour de la station d'épuration.	Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.	Oui
	N	Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.		Non
	Ns	Le secteur Ns de la zone N correspond à la station d'épuration existante.		Non
	Ne	Le secteur Ne correspond à une zone pouvant accueillir des constructions et des bâtiments publics.		Non
	Np	Le secteur NP correspond au bassin de rétention de l'Aguille de la Mar		Non
	A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		Non
	A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		Non
Alénya	AU1	La zone AU1 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.	Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune	Oui
	Nh	La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables... les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussement de sols sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.	oui

Commune	Zone	Libellé	Règlement en lien avec les aménagements	Règlement compatible avec le projet
Elne	A1	Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ...	Oui
Saint-Cyprien	UC	Il s'agit d'une zone d'habitat aéré (essentiellement habitat individuel). Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé. La zone UC est déjà fortement occupée par des constructions individuelles ou groupées.	Les affouillements et exhaussements de sol visés au §c de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.	Oui
	UF	Il s'agit d'une zone touristique et de loisirs équipée qui accueille notamment : - des campings caravanning, villages de vacances, PRL ...	L'ouverture de carrière, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.	Non
	NDI	Le secteur NDI de la zone ND est protégé au sens de la loi littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme). La zone ND est constituée par les parties du territoire communal présentant des caractéristiques de site nécessitant une protection ou soumises à des risques divers, ou à vocation de loisirs et de détente.		Non
	NC	La zone NC est constituée par les parties du territoire communal principalement affectées aux exploitations agricoles et aux installations liées à l'agriculture.		Non
	NDb	Le secteur NDb de la zone ND correspond aux parcours existants du golf. La zone ND est constituée par les parties du territoire communal présentant des caractéristiques de site nécessitant une protection ou soumises à des risques divers, ou à vocation de loisirs et de détente.	Ne sont admis que les travaux liés à la création ou à l'amélioration technique ou paysagère du parcours du golf ainsi que ceux nécessaires à la préservation ou mise en valeur des bâtiments existants.	Non
Canet-en-Roussillon	Nlx	Le secteur Nlx correspondant à des espaces remarquables, protégés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (notamment des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques) ayant par ailleurs le caractère de coupure d'urbanisation.	Les aménagements légers nécessaires à la gestion et la mise en valeur notamment économique des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou à l'ouverture au public.	Oui
	Ncx	Le secteur NCx est réservé à l'implantation d'un parcours de golf compatible avec les dispositions particulières du littoral.	Les construction [...], l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve : 1 - dans les secteurs inondables qu'ils présentent un impact faible vis-à-vis de l'écoulement des eaux ; 2 - qu'ils respectent les dispositions particulières du littoral dans les zones ayant un caractère de coupure d'urbanisation (Nlx, NCx) ; 3 - et qu'ils soient liés aux infrastructures routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissements [...].	Oui

Le projet n'est pas compatible avec les règlements des documents d'urbanisme des communes de Bages, Corneilla-del-Vercol, Alénia et Saint-Cyprien.

2.2. SERVITUDES

Les servitudes au droit de l'emprise du projet sont les suivantes :

Commune	Zone	Libellé
Montescot	I4	Servitude de protection des lignes électriques
	AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux destinées à la consommation humaine.
Saint-Cyprien	I4	Servitude de protection des lignes électriques
Corneilla del Vercol	PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles aux lieux dits Ponts de les Arènes et la Bassetta.
Alénia	PM1	Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles.
Canet-en-Roussillon	PM1	Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le projet est compatible avec ces servitudes.

2.3. ESPACES BOISES CLASSES

Le projet ne touche aucun espace boisé classé.

2.4. EMBLEMENTS RESERVES

L'emprise du projet empiète sur les emplacements réservés suivants :

Commune	N°	Intitulé	Superficie	Bénéficiaire
Corneilla del Vercol	1	Elargissement de la voie	1393 m²	Commune
Saint-Cyprien	19	Réservation pour création du carrefour giratoire de Port Cypriano	1800 m²	Commune
Saint-Cyprien	22	Aménagement de l'Agouille de la Mar	28 000 m²	SIA de l'Agouille de la Mar et de ses affluents
Alénia	1	Voie piste cyclable et piétonnière	4809 m²	Commune

3. PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE MISE EN COMPTABILITE

Le document, de mise en compatibilité des POS valant PLU des communes comprend les pièces suivantes :

- les plans de zonages actuels et modifiés des communes de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Alénia, Elne, Canet-en-Roussillon et Saint-Cyprien,
- les règlements actuels et modifiés des communes de Bages, Corneilla-del-Vercol, Alénia et Saint-Cyprien,
- les listes d'emplacement réservé actuels et modifiés des communes de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Elne, Alénia, Canet-en-Roussillon et Saint-Cyprien.

6. MISE EN COMPTABILITE DES DOCUMENTS
D'URBANISME
COMMUNE DE CORNEILLA-DEL-VERCOL

6.1. DOCUMENTS D'URBANISME AVANT MISE EN COMPTABILITE

6.1.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

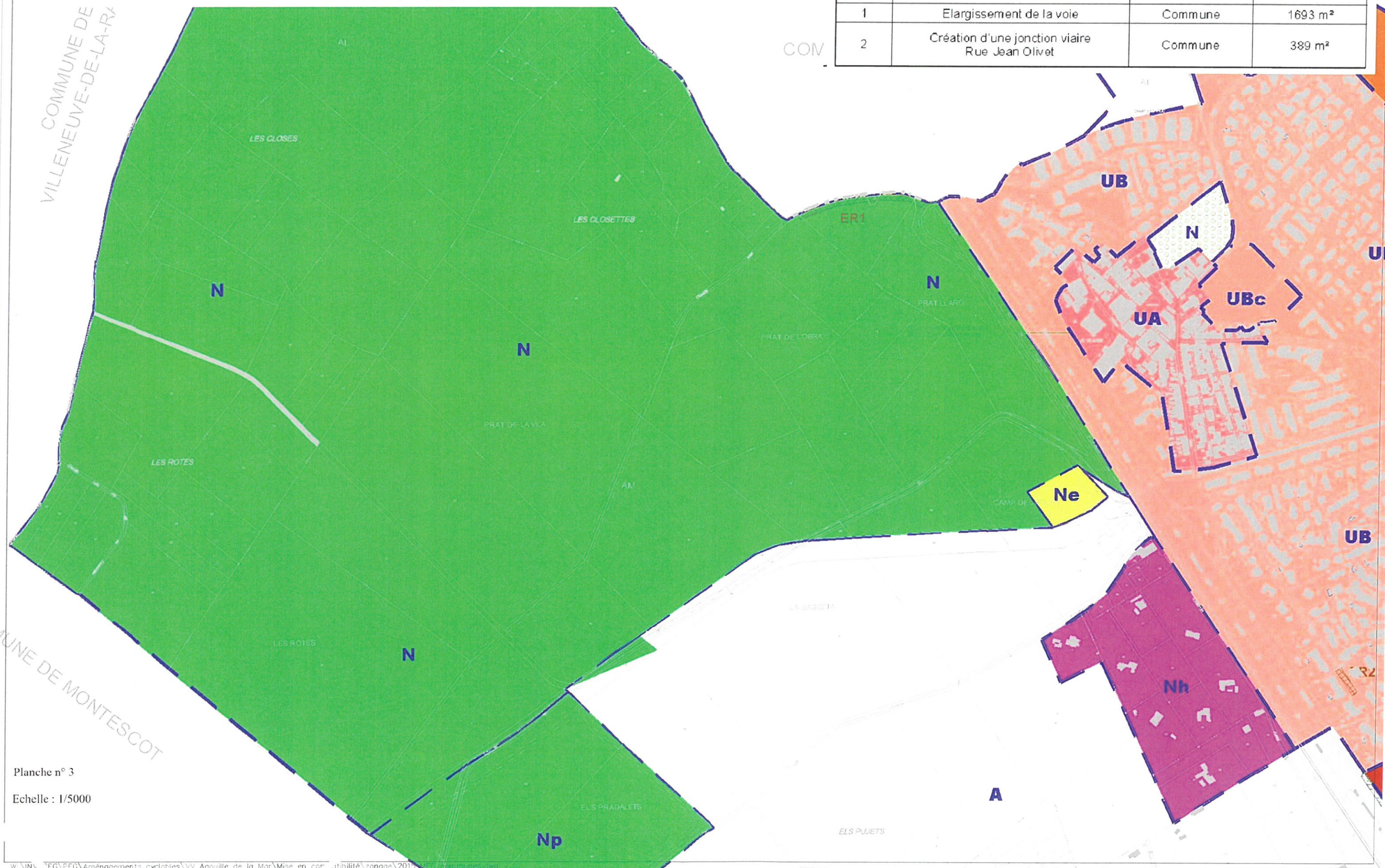
Code du plan	Désignation	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Elargissement de la voie	Commune	1 393 m²
2	Création d'une jonction viaire rue Jean Olivet	Commune	389 m²

6.1.2. PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage actuels de la commune figurent ci-après.

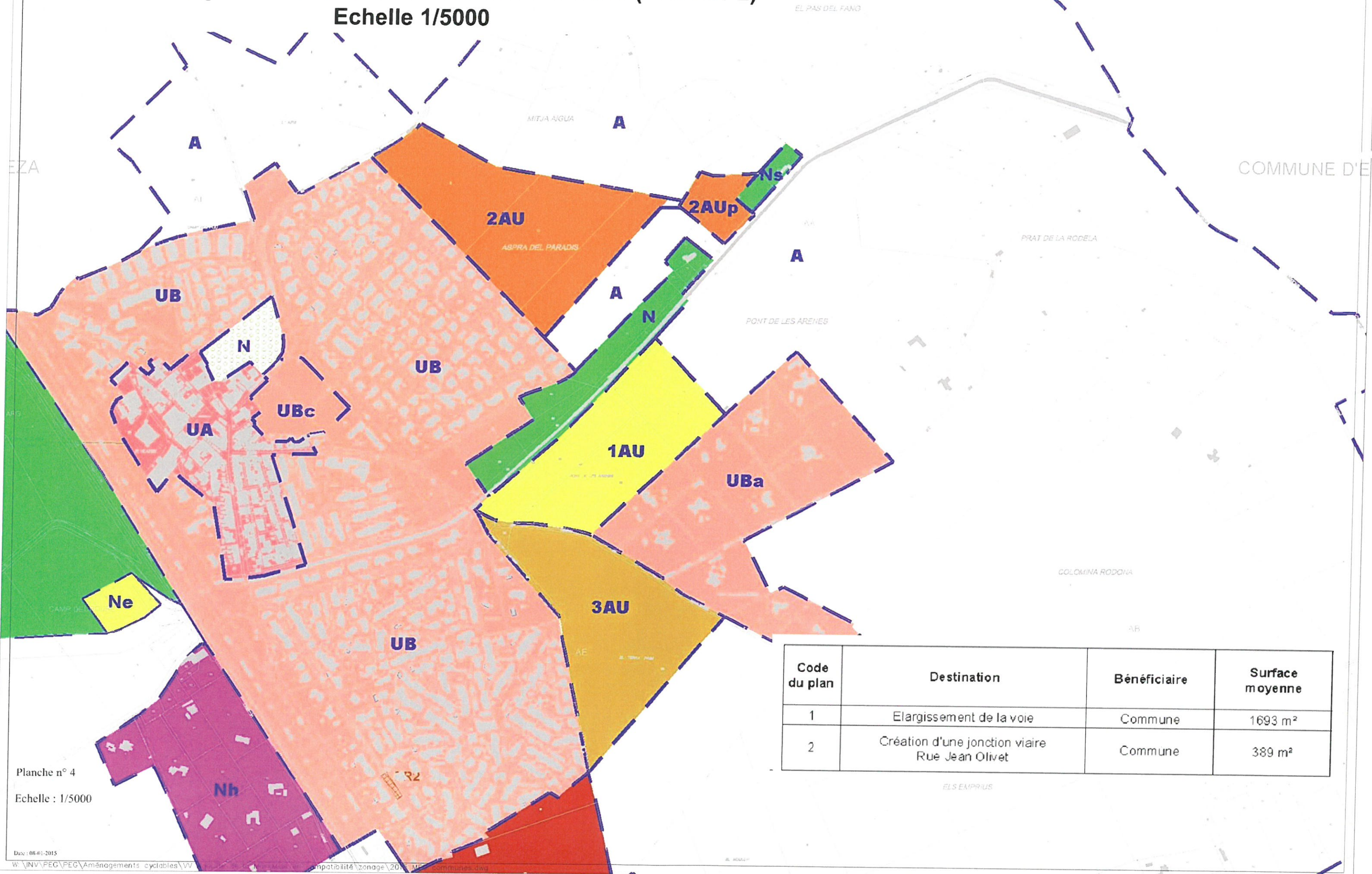
Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol AVANT (Planche 1) Echelle 1/5000

Code du plan	Destination	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Elargissement de la voie	Commune	1693 m²
2	Création d'une jonction viaire Rue Jean Olivet	Commune	389 m²



Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol AVANT (Planche 2)

Echelle 1/5000



Code du plan	Destination	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Elargissement de la voie	Commune	1693 m ²
2	Création d'une jonction viaire Rue Jean Olivet	Commune	389 m ²

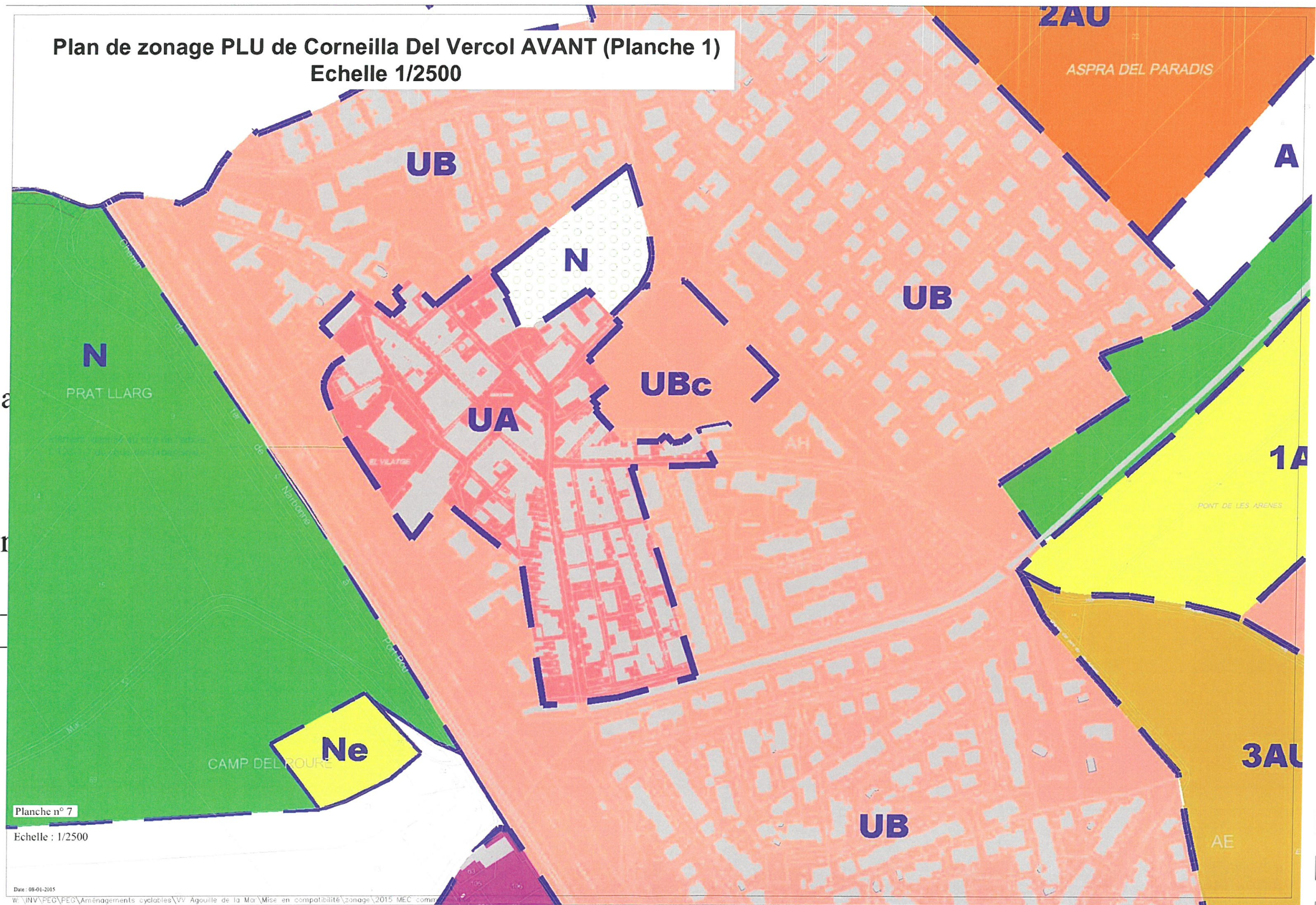
Planche n° 4

Echelle : 1/5000

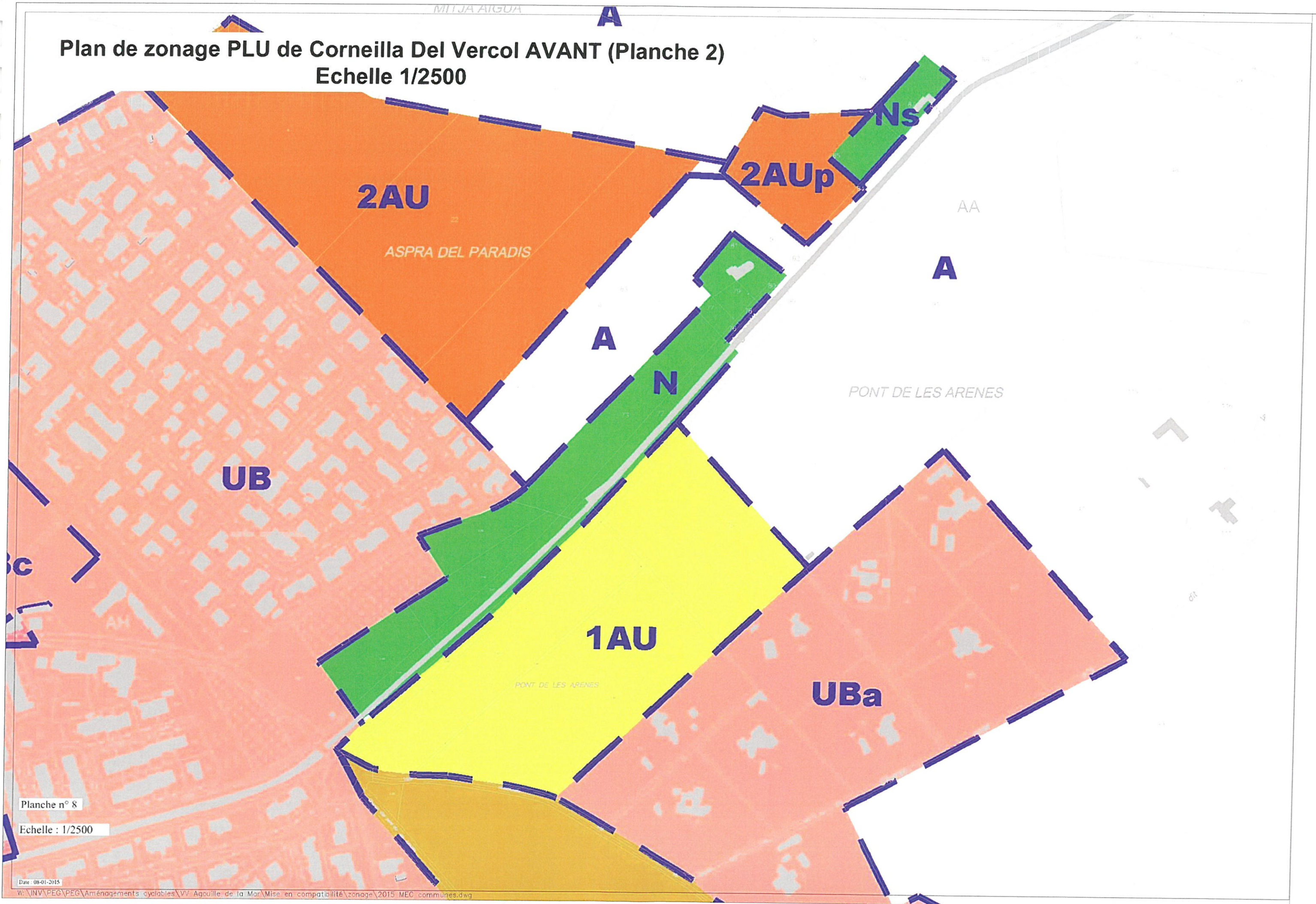
Date : 08-01-2015

W:\INV\PEG\PEG\Aménagements cyclables\VV

Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol AVANT (Planche 1)
Echelle 1/2500



Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol AVANT (Planche 2)
Echelle 1/2500



6.1.3. REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UB

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

La zone UB est une zone mixte à vocation d'habitat de services et d'activités commerciales ou civiles.

Elle comprend un sous-secteur UBa correspondant à une zone d'habitat aéré peu dense.

Elle comprend enfin un sous-secteur UBc qui correspond à un espace destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, des établissements publics, centre de services ou équipements commerciaux de proximité/détail, des constructions à usage d'habitation. Elle est urbanisable sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles à usage industriel.

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions particulières en application du principe de précaution ;
- les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 00 mètres, que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.

Le sous-secteur UBc est urbanisable sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL - REGLEMENT

16

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE A

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

La zone A est constituée par l'ensemble des zones de richesses naturelles nécessaires au maintien et au développement des équilibres économiques ruraux, touristiques et agricoles.

Elle est partiellement située dans le périmètre de protection du champ captant.

La zone Aa correspond à la zone humide « dépression salée de Montescot »

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisation des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Les conditions de construction de l'habitation

- qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole,

- que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante,

- qu'elles ne puissent, après construction, être disjointes de l'exploitation (construction en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

2. Les conditions de constructions pour les autres bâtiments agricoles

- les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci – dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur installation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Pour ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la

COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL - REGLEMENT

40

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE A

Surface Hors Œuvre Nette de plus de 20% ;

4. les bassins d'agrément, piscines non couvertes et constructions annexes à condition qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité, selon le relief, des constructions existantes à usage d'habitation ;
5. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels, et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
6. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;
7. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
8. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
9. les gîtes ruraux, auberges à la ferme, stands de commercialisation des produits de l'exploitation, intégrés dans le bâti existant ou en extension de celui-ci, y compris dans des bâtiments agricoles non utilisés pour les besoins de l'exploitation.

Des conditions différentes pourront être appliquées aux stands de commercialisation.

10. Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de 20 m² de surface hors œuvre nette par construction et de 3 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement.

II. Sous secteur Aa :

Le secteur Aa est conditionné de la même façon que le secteur A sous réserve de préconisation du SDAGE : Lorsque la réalisation d'un projet tel qu'il soit, conduit à la disparition d'une surface de zone humide ou à l'altération de sa biodiversité, il sera obligatoire dans le même bassin versant, soit de créer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit de remettre en état une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.

ARTICLE A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel

COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL - REGLEMENT

41

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE INONDABLE

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constitue la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nh correspondant à des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole ;
- Ns correspondant à la station d'épuration existante ;
- Np correspondant au bassin de rétention de l'Agouille de la Mar ;
- Ne correspondant à une zone pouvant accueillir des constructions et des bâtiments publics.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
2. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
4. les constructions liées aux activités forestières ;
5. les constructions nécessaires aux équipements de services publics ;
6. les constructions fermées uniquement sur 3 côtés et sans dalle pourraient être envisagées sous réserve des préconisations du SDAGE : Lorsque la réalisation d'un projet tel qu'il soit, conduit à la disparition d'une surface de zone humide ou à l'altération de sa biodiversité, il sera obligatoire dans le même bassin versant, soit de créer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit de remettre en état une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.

II – Dans le sous secteur Nh : sont autorisés la réfection ou l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve que cette extension ne conduise pas d'une part à augmenter la Surface Hors Œuvre Nette de plus de 30% non renouvelable, et d'autre part à créer de nouveau logement. Les annexes (selon les conditions évoquées ci-dessus) et les piscines sont autorisées

III – Dans le sous secteur Ns : sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration.

COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL - REGLEMENT

49

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE INONDABLE

IV – Dans le sous secteur Np : sont autorisés les aménagements et ouvrages liés à la prévention des risques d'inondation, ainsi que les éléments producteurs d'énergie renouvelable type panneau photovoltaïque ou solaire.

ARTICLE N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc).

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224 – 9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321 – 1 du code de la Santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau en application de l'article L. 1321 – 7 du Code de la Santé publique.
3. pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L. 1321 – 2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection.

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en

6.2. DOCUMENTS D'URBANISME APRES MISE EN COMPTABILITE

6.2.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

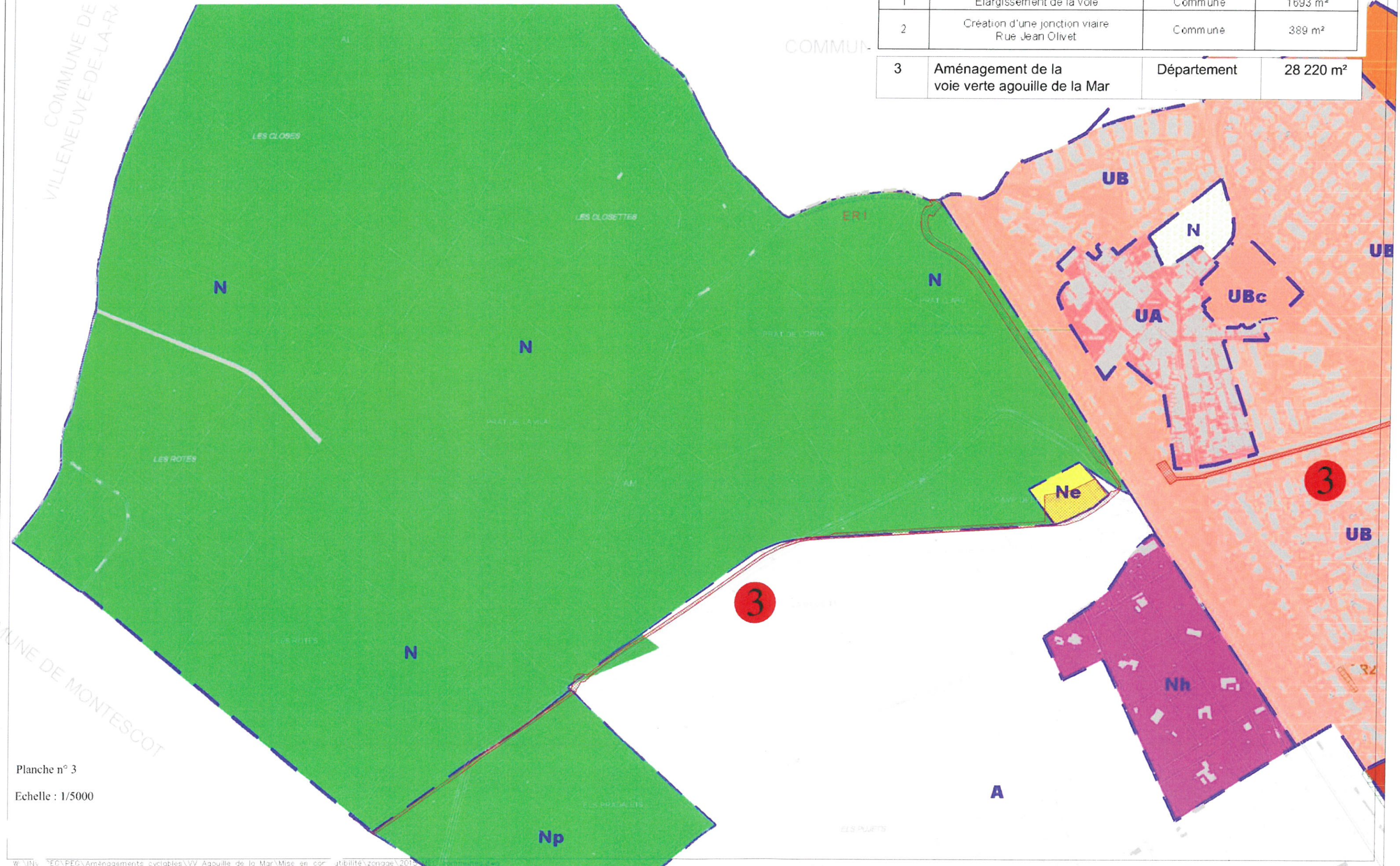
Code du plan	Désignation	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Elargissement de la voie	Commune	1 193 m²
2	Création d'une jonction viaire rue Jean Olivet	Commune	389 m²
3	Aménagement de la voie verte aguille de la Mar	Département	28 220 m²

6.2.2. PLAN DE ZONAGE

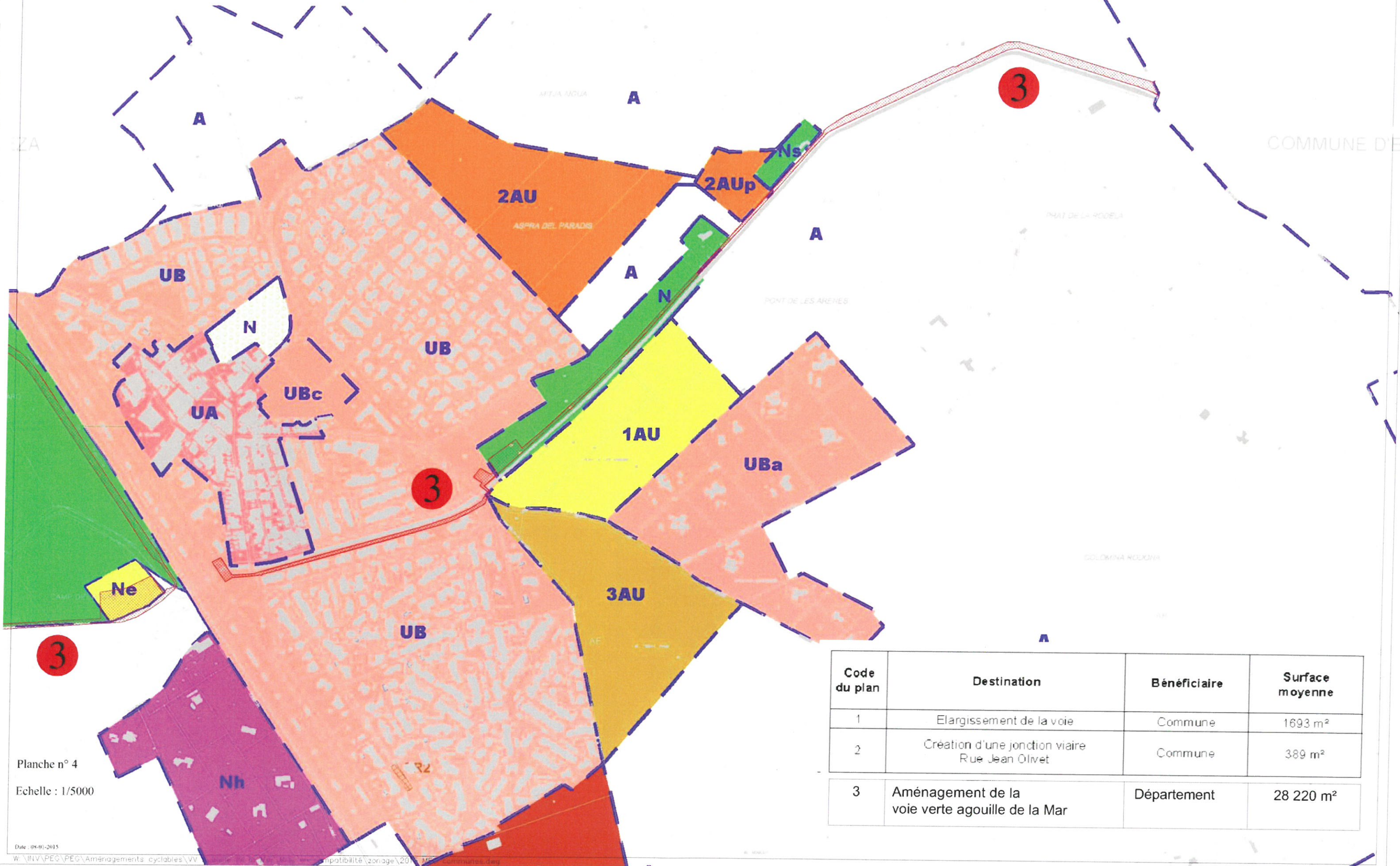
Les plans de zonage modifiés de la commune figurent ci-après

Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol APRES (Planche 1)
Echelle 1/5000

Code du plan	Destination	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Elargissement de la voie	Commune	1693 m²
2	Création d'une jonction viaire Rue Jean Olivet	Commune	389 m²
3	Aménagement de la voie verte agouille de la Mar	Département	28 220 m²



Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol APRES (Planche 2) Echelle 1/5000



Code du plan	Destination	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Elargissement de la voie	Commune	1693 m ²
2	Création d'une jonction viaire Rue Jean Olivet	Commune	389 m ²
3	Aménagement de la voie verte agouille de la Mar	Département	28 220 m ²

Planche n° 4

Echelle : 1/5000

Date : 08/01/2015

W:\INV\PEG\PEG\Aménagements cyclables\VV\...compatibilité\zonage\2015_MF...communes.dwg

Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol APRES (Planche 1)
Echelle 1/2500

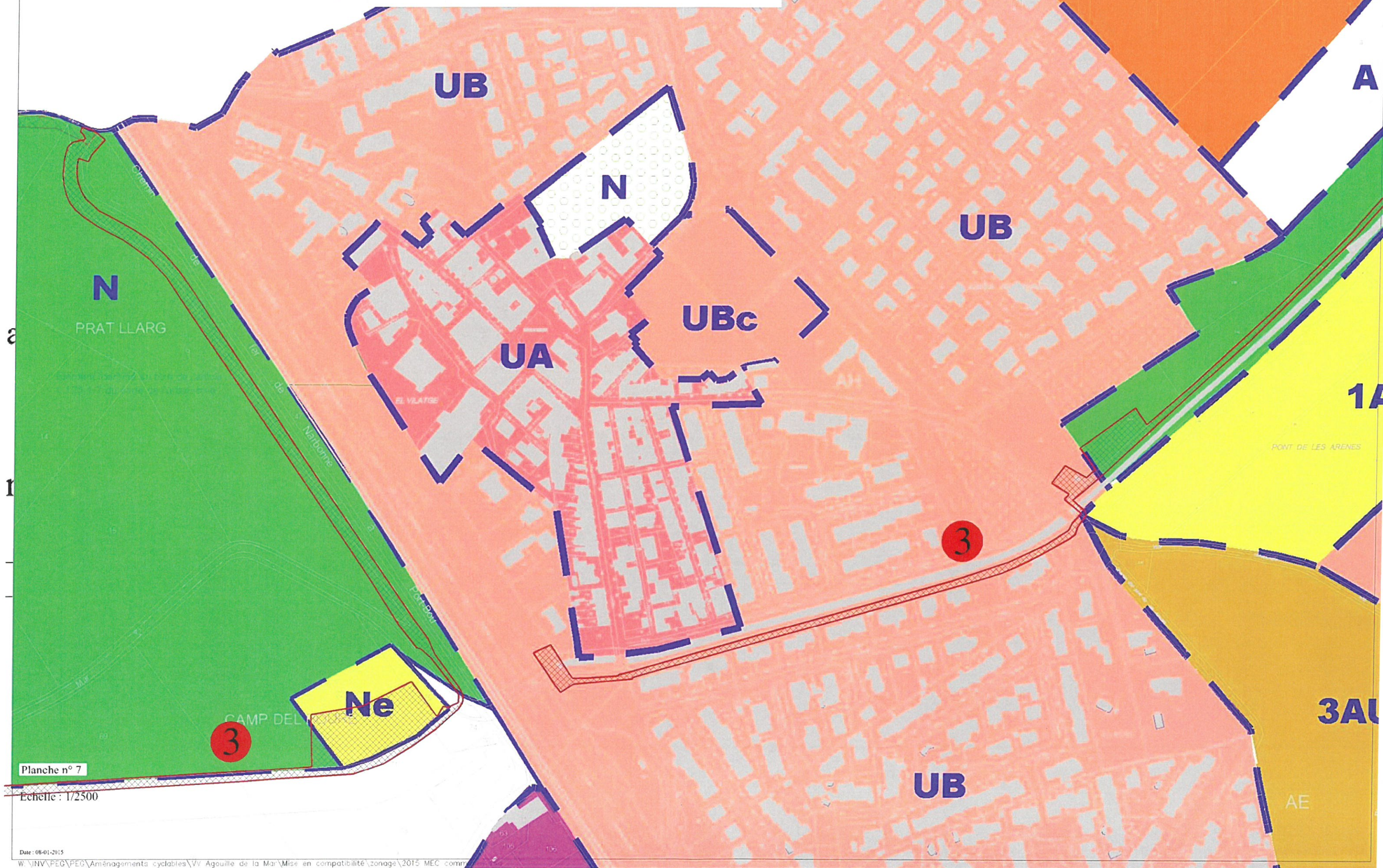


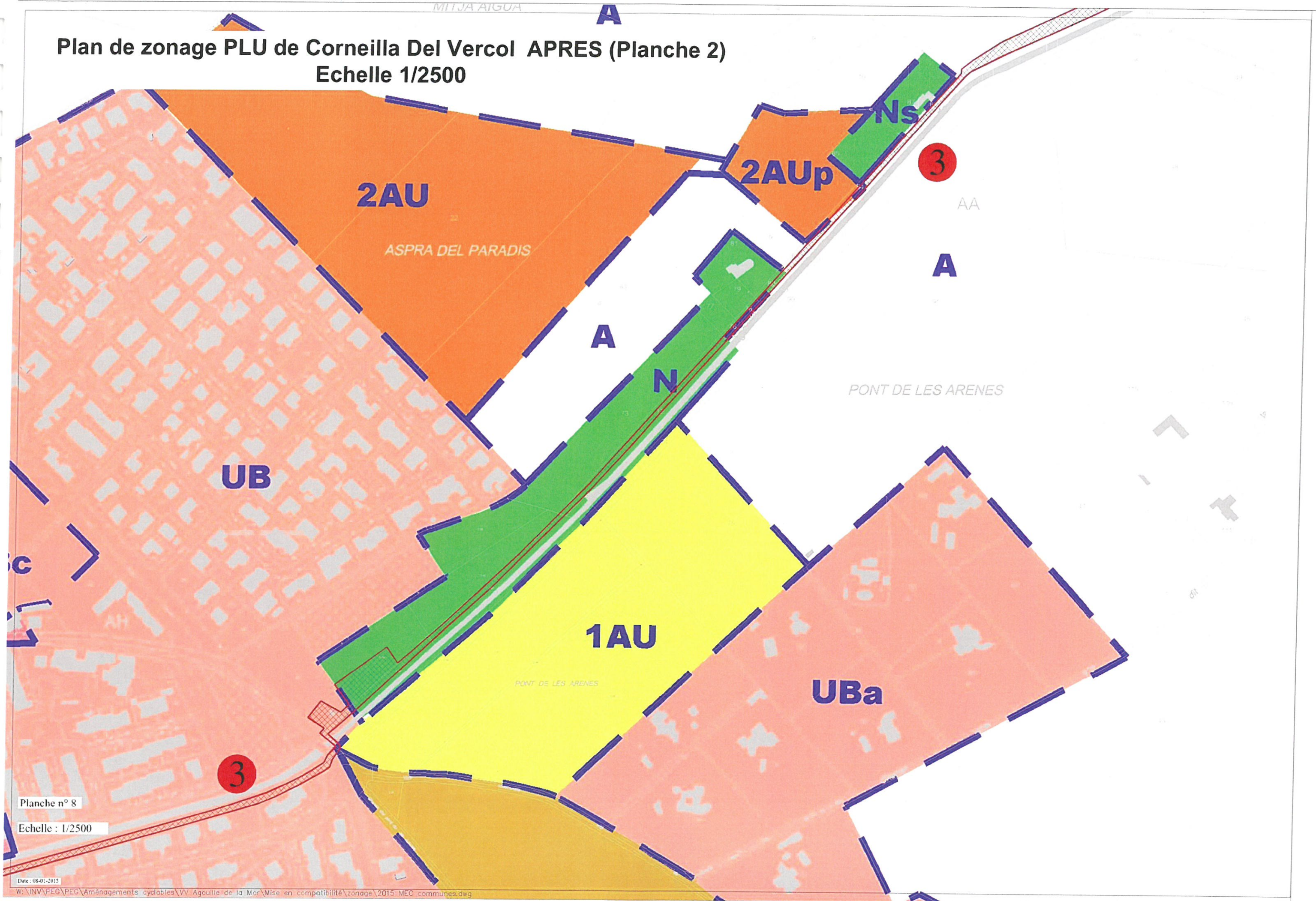
Planche n° 7

Echelle : 1/2500

Date : 08-01-2015

W:\INV\PEG\PEG\Aménagements cyclables\Vv Agouille de la Mar\Mise en compatibilité\zonage\2015 MEC comm

Plan de zonage PLU de Corneilla Del Vercol APRES (Planche 2)
Echelle 1/2500



6.2.3. REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UB

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

La zone UB est une zone mixte à vocation d'habitat de services et d'activités commerciales ou civiles.

Elle comprend un sous-secteur UBa correspondant à une zone d'habitat aéré peu dense.

Elle comprend enfin un sous-secteur UBc qui correspond à un espace destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, des établissements publics, centre de services ou équipements commerciaux de proximité/détail, des constructions à usage d'habitation. Elle est urbanisable sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles à usage industriel.

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édition de prescriptions particulières en application du principe de précaution ;
- les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 00 mètres, que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.

- les aménagements tels les pistes cyclables, voies vertes sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés

Le sous-secteur UBc est urbanisable sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE A

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

La zone A est constituée par l'ensemble des zones de richesses naturelles nécessaires au maintien et au développement des équilibres économiques ruraux, touristiques et agricoles.

Elle est partiellement située dans le périmètre de protection du champ captant.

La zone Aa correspond à la zone humide « dépression salée de Montescot »

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisation des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Les conditions de construction de l'habitation

- qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole,

- que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante,

- qu'elles ne puissent, après construction, être disjointes de l'exploitation (construction en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

2. Les conditions de constructions pour les autres bâtiments agricoles

- les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci – dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur installation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Pour ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE A

Surface Hors Œuvre Nette de plus de 20% ;

4. les bassins d'agrément, piscines non couvertes et constructions annexes à condition qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité, selon le relief, des constructions existantes à usage d'habitation ;

5. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels, et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

6. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;

7. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;

8. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

9. les gîtes ruraux, auberges à la ferme, stands de commercialisation des produits de l'exploitation, intégrés dans le bâti existant ou en extension de celui-ci, y compris dans des bâtiments agricoles non utilisés pour les besoins de l'exploitation.

Des conditions différentes pourront être appliquées aux stands de commercialisation.

10. Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de 20 m² de surface hors œuvre nette par construction et de 3 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement.

11. les aménagements tels les pistes cyclables, voies vertes

II. Sous secteur Aa :

Le secteur Aa est conditionné de la même façon que le secteur A sous réserve de préconisation du SDAGE : Lorsque la réalisation d'un projet tel qu'il soit, conduit à la disparition d'une surface de zone humide ou à l'altération de sa biodiversité, il sera obligatoire dans le même bassin versant, soit de créer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit de remettre en état une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.

ARTICLE A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE INONDABLE

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constitue la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nh correspondant à des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole ;
- Ns correspondant à la station d'épuration existante ;
- Np correspondant au bassin de rétention de l'Agouille de la Mar ;
- Ne correspondant à une zone pouvant accueillir des constructions et des bâtiments publics.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
2. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
4. les constructions liées aux activités forestières ;
5. les constructions nécessaires aux équipements de services publics ;
6. les constructions fermées uniquement sur 3 côtés et sans dalle pourraient être envisagées sous réserve des préconisations du SDAGE : Lorsque la réalisation d'un projet tel qu'il soit, conduit à la disparition d'une surface de zone humide ou à l'altération de sa biodiversité, il sera obligatoire dans le même bassin versant, soit de créer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit de remettre en état une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.

7. les aménagements tels les pistes cyclables, voies vertes

II – **Dans le sous secteur Nh** : sont autorisés la réfection ou l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve que cette extension ne conduise pas d'une part à augmenter la Surface Hors Œuvre Nette de plus de 30% non renouvelable, et d'autre part à créer de nouveau logement. Les annexes (selon les conditions évoquées ci-dessus) et les piscines sont autorisées.

III – **Dans le sous secteur Ns** : sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration et les pistes cyclables et voies vertes.

COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL - REGLEMENT

49

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE INONDABLE

IV – **Dans le sous secteur Np** : sont autorisés les aménagements et ouvrages liés à la prévention des risques d'inondation, ainsi que les éléments producteurs d'énergie renouvelable type panneau photovoltaïque ou solaire ainsi que les pistes cyclables et voies vertes.

ARTICLE N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc).

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L 2224 – 9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321 – 1 du code de la Santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau en application de l'article L. 1321 – 7 du Code de la Santé publique.
3. pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L. 1321 – 2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection.

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en

COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL - REGLEMENT

50

MODIFICATION

1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



1

RAPPORT DE PRESENTATION

Révision du PLU approuvée le 17/06/2011.
1ère modification du PLU approuvée par DCM le 28/04/2015.

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE	3
1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU ET 2AUP, AU NORD-EST DU VILLAGE.....	4
2. LES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES	28
TABLE DES MATIERES	36

PREAMBULE

La commune de Corneilla-del-Vercol a approuvé la révision de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2011.

Dans le cadre du présent dossier de modification du document d'urbanisme, la Municipalité souhaite procéder à :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, lieu-dit « Aspre del Paradis » et du sous-secteur 2AUp, destiné à recevoir le bassin de rétention de l'opération.
- Des adaptations au règlement et au plan de zonage afin d'apporter des solutions à certains problèmes que la municipalité rencontre depuis l'approbation de la révision.

1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU ET 2AUP, AU NORD-EST DU VILLAGE

1.1. CONTEXTE ET SITUATION

1.1.1. Rappel sur le document d'urbanisme

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 juin 2011, la Municipalité a travaillé sur la définition d'un projet d'aménagement global sur l'ensemble du territoire à court, moyen et long terme. En ce sens, elle a défini des secteurs de développement potentiels de l'urbanisation qui sont identifiés dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et du plan de zonage du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini plusieurs orientations dont une porte sur la volonté de poursuivre un développement par une urbanisation maîtrisée et cohérente.

Le projet identifie un développement sur des espaces se situant en périphérie immédiate du village, sur des espaces agricoles délaissés ou en voie de délaissement. Il prévoit d'intégrer ces secteurs de développement dans le paysage, en prévoyant des aménagements paysagers en limite de zones. Ces aménagements permettront d'offrir une silhouette de qualité au village et de créer une transition visuelle et physique entre espace urbain et espace naturel.

Extrait du PADD du PLU

2- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT DU TERRITOIRE CORNEILLANAIS



11

Dans le PADD, la commune de Corneilla-del-Vercol a identifié comme secteur de développement de l'urbanisation le lieu-dit « Aspre del Paradis », qui fait aujourd'hui l'objet de la présente modification.

L'aménagement de ce secteur doit être réalisé en une opération d'aménagement d'ensemble dans l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants.

La commune, dans le cadre de la révision de son PLU, a inscrit le secteur dit « Aspre del Paradis » en zone 2AU bloquée, avec un sous secteur 2AUp destiné à recevoir le bassin de rétention de la zone.

1.1.2. Zone 2AU, secteur « Aspre del Paradis »

La zone 2AU constitue l'essentiel de la réserve foncière devant servir à l'extension agglomérée du village. Elle se situe au Nord-Est du centre du village, en continuité de l'urbanisation existante.

Cette zone d'une superficie de 6,07 hectares, est actuellement bloquée à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations ou d'équipements publics.

En ce sens, afin de permettre l'aménagement de cette zone, il est nécessaire de procéder à son ouverture.

Cf. plan « Situation à l'échelle de la commune » pages suivantes.

Cette zone se trouve en continuité du quartier Aspres del Paradis, réalisé sous la forme de constructions à usage d'habitation en RDC et R+1.

Elle est aujourd'hui occupée par des terrains en friche. Ce sont essentiellement d'anciennes vignes. Elle est desservie par la RD 80 de Théza à Montescot, par l'avenue Jean Cocteau et la rue Jacques Prévert à l'Ouest, donnant accès au lotissement « Aspre del Paradis ».

RD80 en direction de Corneilla-del-Vercol



Voie laissée en attente avenue Jean Cocteau



Voie laissée en attente rue Jacques Prévert



Cheminement piéton en attente



Cf. plan « Les dessertes de la zone d'études » pages suivantes.

Ce secteur constitue une extension naturelle de l'urbanisation de la commune de Corneilla-del-Vercol. Il a été identifié et réfléchi dans le cadre de l'étude globale de développement réalisée lors de la révision de PLU. Ce secteur apparaît ainsi comme secteur d'urbanisation à l'échelle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et son classement en zone 2AU, comme potentiel d'urbanisation.

Les choix qui ont mené la commune à choisir ce secteur comme potentiel de développement sont listés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

- La localisation de la zone, située dans le prolongement immédiat et naturel de l'urbanisation existante.
- L'absence de contraintes environnementales sur ce secteur.
- La volonté d'aménager ce secteur par une certaine densité, dans le prolongement des densités du secteur UB au Sud (lotissement existant les Aspres du Paradis).
- La volonté d'intégrer des logements sociaux.
- L'accessibilité du site : présence de la RD80 au Nord-Ouest de la zone, raccordements viaires possibles depuis la zone UB.
- L'impact limité sur l'activité agricole (terrains en friche).
- La gestion de l'imperméabilisation future des sols par la délimitation de la zone 2AUp (bassin de rétention lié à l'imperméabilisation de la zone 2AU).

Dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation et afin de maîtriser l'imperméabilisation et gérer les eaux pluviales de la zone 2AU, un sous-secteur 2AUp a été délimité dans le PLU. Il est destiné à la réalisation d'un bassin de rétention au Nord-Est de la zone 2AU.

MODIFICATION DU PLU CORNEILLA DEL VERCOL

Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT

Fond(s) de plan
photo aérienne

Dossier
21444

Emetteur
ARC

Phase d'étude
DIAG

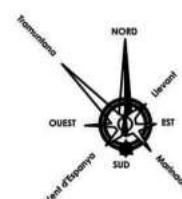
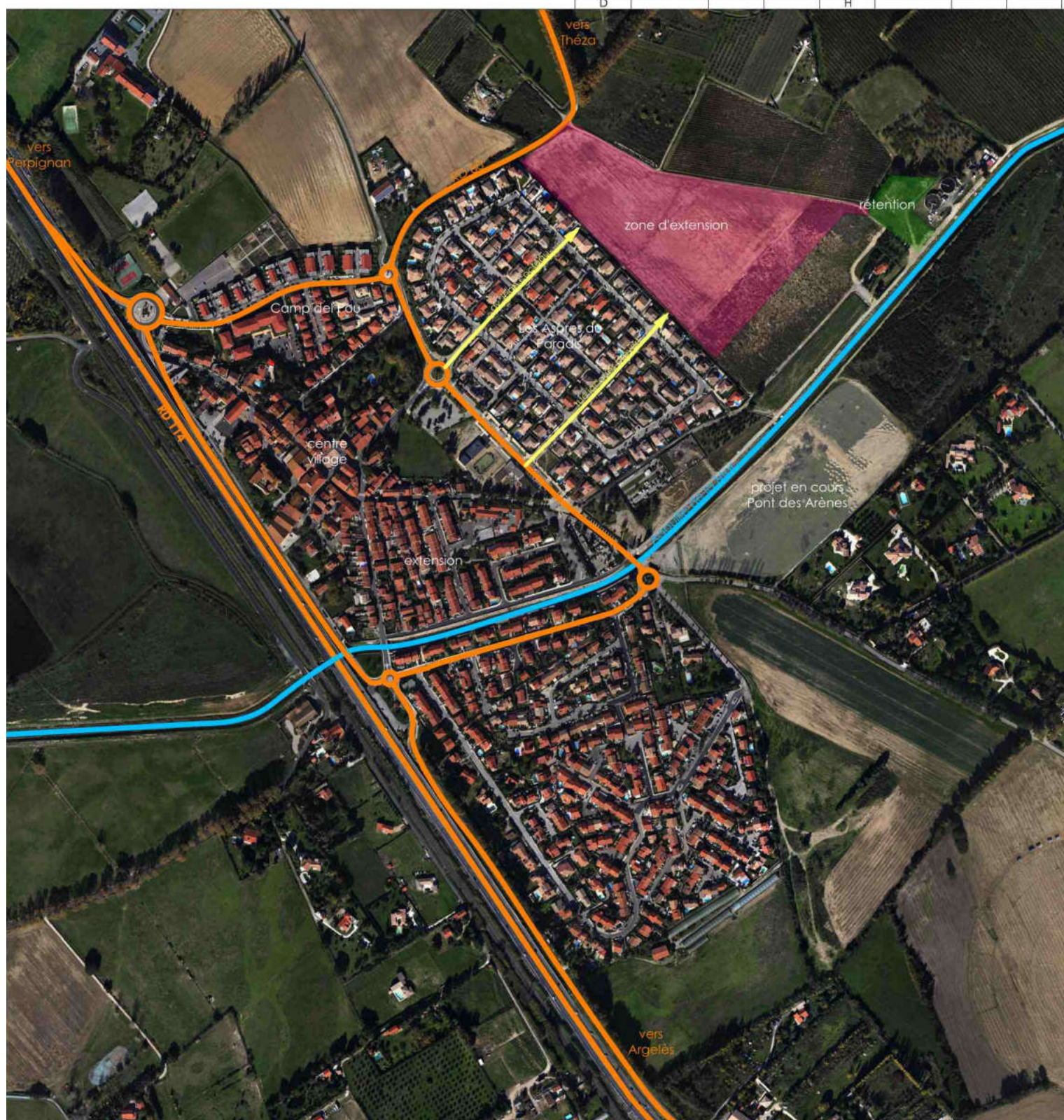
Echelle
1/-

Format
A4

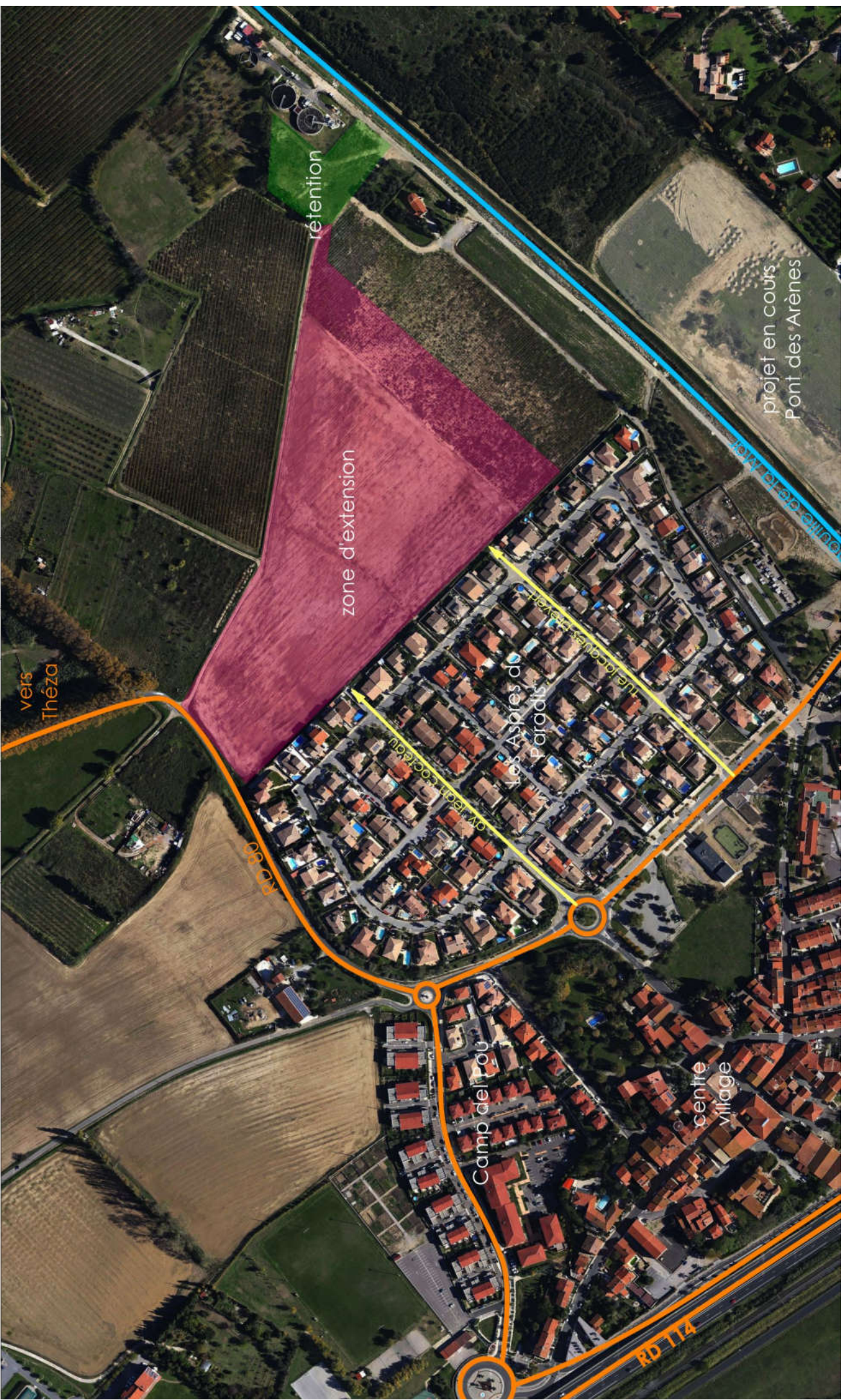
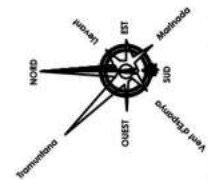
Indice
A

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	07/2014	SC		E			
B				F			
C				G			
D				H			

SITUATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Source(s)/Elaboration		Fond(s) de plan	
ARCHI CONCEPT		photo aérienne	
Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle
21444	ARC	DIAG	1/-
Indice	Date	DESS	VISA
A	07/2014	SC	E
B			F
C			G
D			H
		Date	DESS
			VISA
			A



1.2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La justification de l'ouverture de la zone 2AU et du sous-secteur 2AUp, découle de la demande en logements sur la commune et du développement de l'urbanisation qui se poursuit en continuité de l'urbanisation existante, de manière progressive et conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans le rapport de présentation du PLU, il est indiqué que l'urbanisation de la zone 2AU sera effective notamment lorsque les capacités de la zone 1AU seront épuisées.

La population en 2010 était de 1 996 habitants (source PLU). Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité a choisi de phaser l'extension de l'urbanisation du village afin de maîtriser son développement.

La commune a ainsi décidé de classer en zone constructible immédiatement, uniquement le secteur situé au lieu-dit « Pont de les Arènes ». Ce secteur a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Aujourd'hui, la zone 1AU dite « Pont de les Arènes » est en cours d'aménagement. A ce titre il n'y a plus de possibilités de développement sur la commune de Corneilla-del-Vercol.

Jusqu'en 2006, la commune de Corneilla-del-Vercol a connu un certain vieillissement de sa population. Un des enjeux identifiés dans le cadre de son PLU, est de favoriser l'accueil de jeunes ménages ceci afin de maintenir un dynamisme sur le territoire. L'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs a permis de rajeunir sa population via un accroissement des naissances. L'objectif pour la commune est donc de poursuivre cette dynamique.

De plus, la municipalité entend permettre la création de logements, y compris de logements sociaux, nécessitant des terrains à urbaniser disponibles. Conformément aux prévisions établies dans le cadre de son PLU, elle souhaite donc travailler aujourd'hui sur le secteur de développement « Aspre del Paradis », et prévoir son développement grâce notamment à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cadre de son développement, la commune de Corneilla-del-Vercol a déjà engagé des projets pour améliorer le cadre de vie des habitants, notamment le projet de repositionnement des commerces de proximité, en regroupant les commerces autour d'un espace public qualitatif. Elle a également créé récemment un nouveau bâtiment abritant la cantine scolaire. Outre une volonté de développement de l'urbanisation aujourd'hui nécessaire, des projets qualitatifs ont été pensés pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le secteur « Aspre del Paradis », qui fait l'objet de la présente modification, est totalement intégré dans cette réflexion, se situant à environ 300 mètres du projet de repositionnement des commerces de proximité, qui comprend également une aire de jeux et un espace public.

1.3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'engendre aucune incidence supplémentaire à celles qui ont été identifiées dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les mesures évoquées sont identiques.

A ce titre par exemple, dans le rapport de présentation, il est indiqué **au niveau du paysage** que les perceptions paysagères seront modifiées. Pour une meilleure intégration des secteurs de développement dans un paysage à dominante rurale, les espaces verts, les parkings, les voies de circulation et les constructions seront valorisés par des plantations appropriées (essences locales) et un engazonnement d'une partie des terrains non bâtis. De même, l'accent sera porté sur le traitement végétalisé des entrées de ville et sur les transitions aménagées entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles.

En termes **de déplacements et de stationnements**, l'urbanisation de la zone engendrera obligatoirement une augmentation du trafic automobile, venant se rajouter aux problématiques de déplacements et de stationnements existantes. L'urbanisation projetée engendrera des véhicules supplémentaires et donc des besoins en stationnements à intégrer.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de créer un accès sécurisé sur la RD 80 en direction de Théza, ce qui va engendrer une amélioration et une sécurisation de la circulation sur la commune, donc un impact positif. La réalisation de cet aménagement sur la RD80 devra faire l'objet d'une consultation avec les services compétents du CG. En terme de stationnements le projet intégrera tous les besoins en stationnements des nouveaux habitants de manière à ne pas impacter l'existant.

En terme **de protection de l'environnement**, l'aménagement du secteur n'engendrera aucun impact sur les inventaires (ZNIEFF et ENS) qui se situent à l'Ouest du territoire de Corneilla-del-Vercol et qui concernent la Prade de Montescot. Cette zone, formant une large dépression de 457 hectares, est une zone humide qui se compose de prés humides plus ou moins halophiles (salés) ponctués de haies lui donnant l'aspect d'un paysage bocager.

Cf. carte page suivante « Les mesures de protection de l'environnement ».

En terme **de risque inondation**, le secteur « Aspre del Paradis » est en partie concerné par les zones inondables de l'atlas. La limite Nord-Est du secteur est touchée par la zone « Lit majeur exceptionnel », *cf. carte pages suivantes « L'atlas des zones inondables »*. A ce titre, le long du chemin existant il est indiqué dans le règlement de la zone 1AU1 que les clôtures devront présenter une perméabilité d'au moins 80%, les murs pleins seront donc interdits. Cette disposition vient renforcer la volonté d'une intégration du futur quartier dans le paysage, par un traitement paysager des franges urbaines.

La commune de Corneilla-del-Vercol fut le siège d'implantations humaines précoces, en témoignent les sites archéologiques relevés sur le territoire communal. Le secteur « Aspre del Paradis » est concerné par deux sites répertoriés par la DRAC et indiqués au PLU. Un rapport de fouilles archéologiques a été réalisé sur ce secteur.

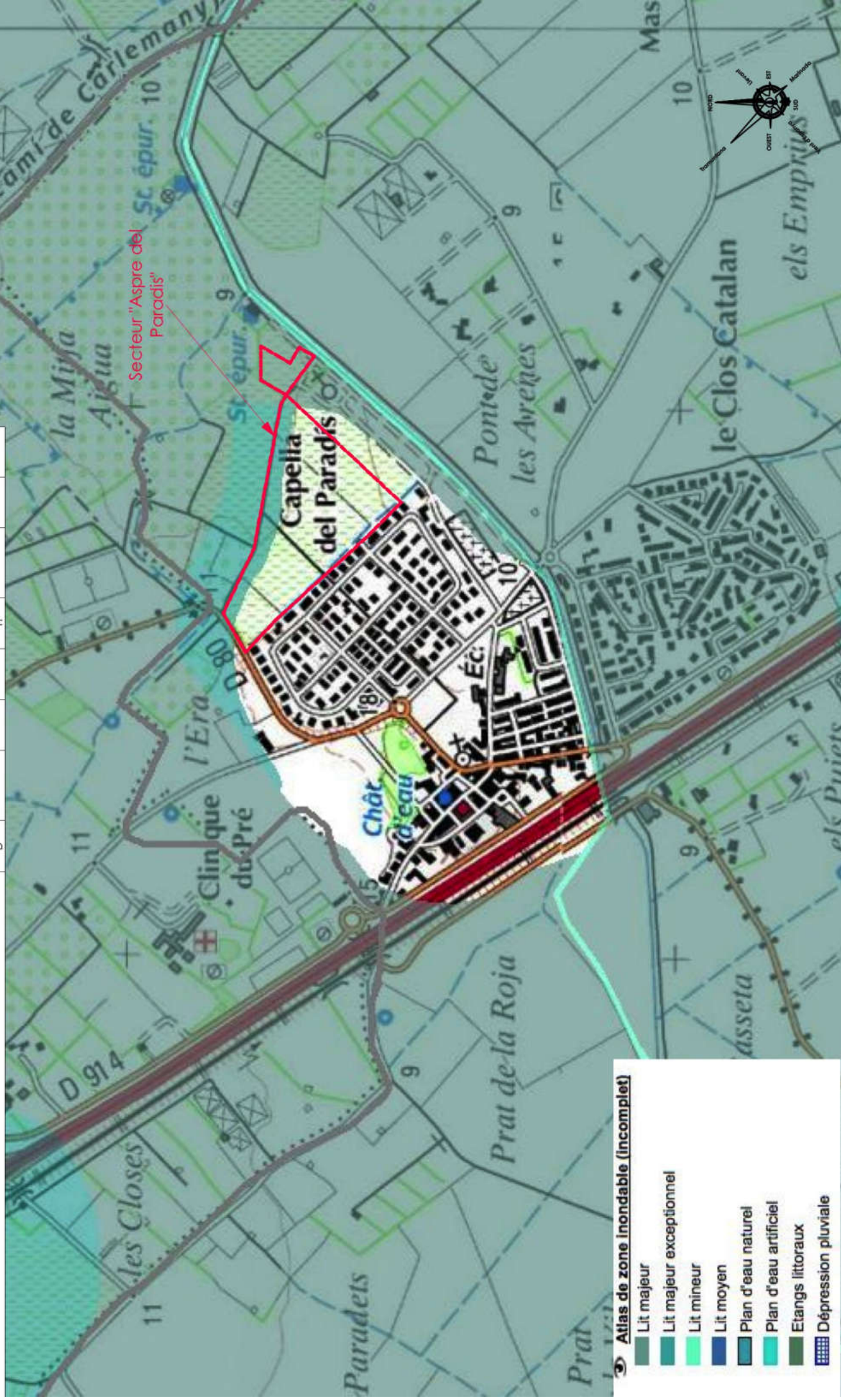
	N° d'inventaire	Désignation	Caractéristiques	Coordonnées Lambert	Cadastre
1	66.059.001	Aspre du Paradis	Site gallo-romain et médiéval	X = 650,565 Y = 3036,735	Parcelle B n°25, 241 + parcelles à l'ouest
2	66.059.002	Chapelle médiévale de Notre-Dame du Paradis	Chapelle médiévale	X = 651,020 Y = 3036,650	Parcelles A n° 25, 26
3	66.059.003	Aspre du Paradis chasséen	Site chasséen	X = 650,760 Y = 3036,650	Parcelles B1 n° 22, 25, 83
4	66.059.004	Aspre du Paradis AA 83		X = 650,990 Y = 3036,725	Parcelle AA n° 83
5	66.059.005	Mas Chichet I	Site gallo-romain	X = 651,650 Y = 3036,975	Parcelle AA 100

D'autres incidences ont été identifiées et ont donc fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement du rapport de présentation.

Afin de mieux maîtriser le territoire, la zone 2AU est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation ne génère aucune nuisance majeure.

Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				IGN - DREAL LR			
Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format	Indice		
21444	ARC	DIAG	1/-	A4	A		
Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	09/2014	SC		E			
B				F			
C				G			
D				H			



1.4. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES A L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Afin de pouvoir procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, au lieu-dit « Aspre del Paradis », des adaptations du Plan Local d'Urbanisme sont nécessaires :

- Une adaptation du plan de zonage, pour changer le zonage 2AU et 2AUP en 1AU1 et 1AU1p.
- Une adaptation du règlement, relatif à la rédaction d'un règlement pour la zone 1AU1 et le sous-secteur 1AU1p.
- Un complément des orientations d'aménagement et de programmation, afin d'intégrer une orientation sur le secteur 1AU1, lieu-dit « Aspre del Paradis », fixant notamment une densité de 25 logements par hectare sur ce secteur et la création de 20% de Logements Locatifs Sociaux.

1.4.1. L'adaptation du plan de zonage

Dans le cadre de la présente modification, qui a pour objet entre autres, d'ouvrir à l'urbanisation un secteur, il est proposé de reclasser la zone 2AU, située au lieu-dit « Aspre del Paradis », en zone 1AU1 sur les plans de zonage.

Le sous-secteur 2AUp, destiné à recevoir les bassins de rétention de l'opération, sera reclassé en sous-secteur 1AU1p, avec la même destination.

Cf. plan « Extrait du plan de zonage avant modification » page suivante.

Cf. plan « Extrait du plan de zonage modifié » pages suivantes.

MODIFICATION DU PLU CORNEILLA DEL VERCOL

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION

Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT

Fond(s) de plan
plan de zonage PLU

Dossier
21444

Emetteur
ARC

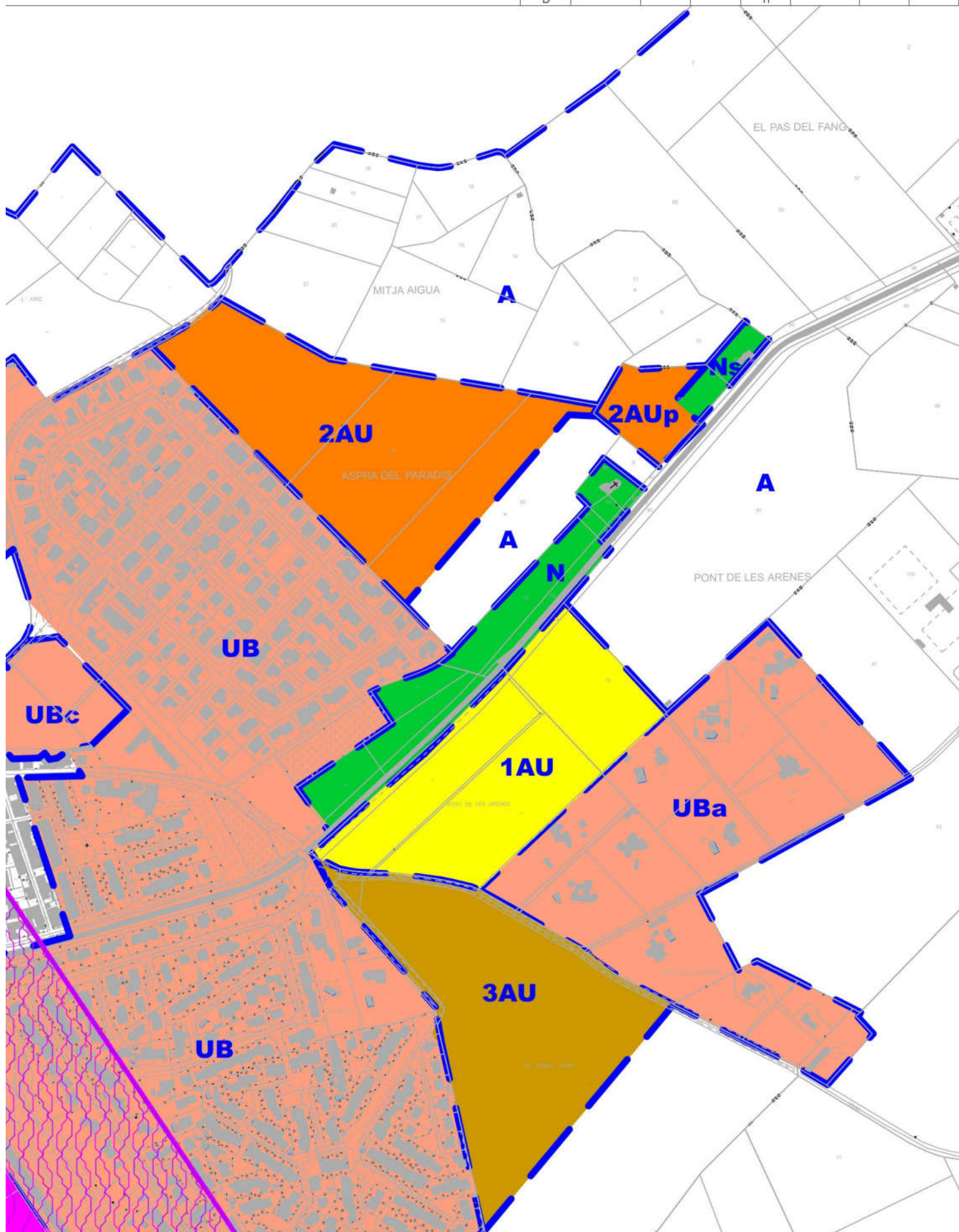
Phase d'étude
DIAG

Echelle
1/5000

Format
A4

Indice
B

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	07/2014	SC		E			
B	09/2014	SC		F			
C				G			
D				H			



MODIFICATION DU PLU CORNEILLA DEL VERCOL

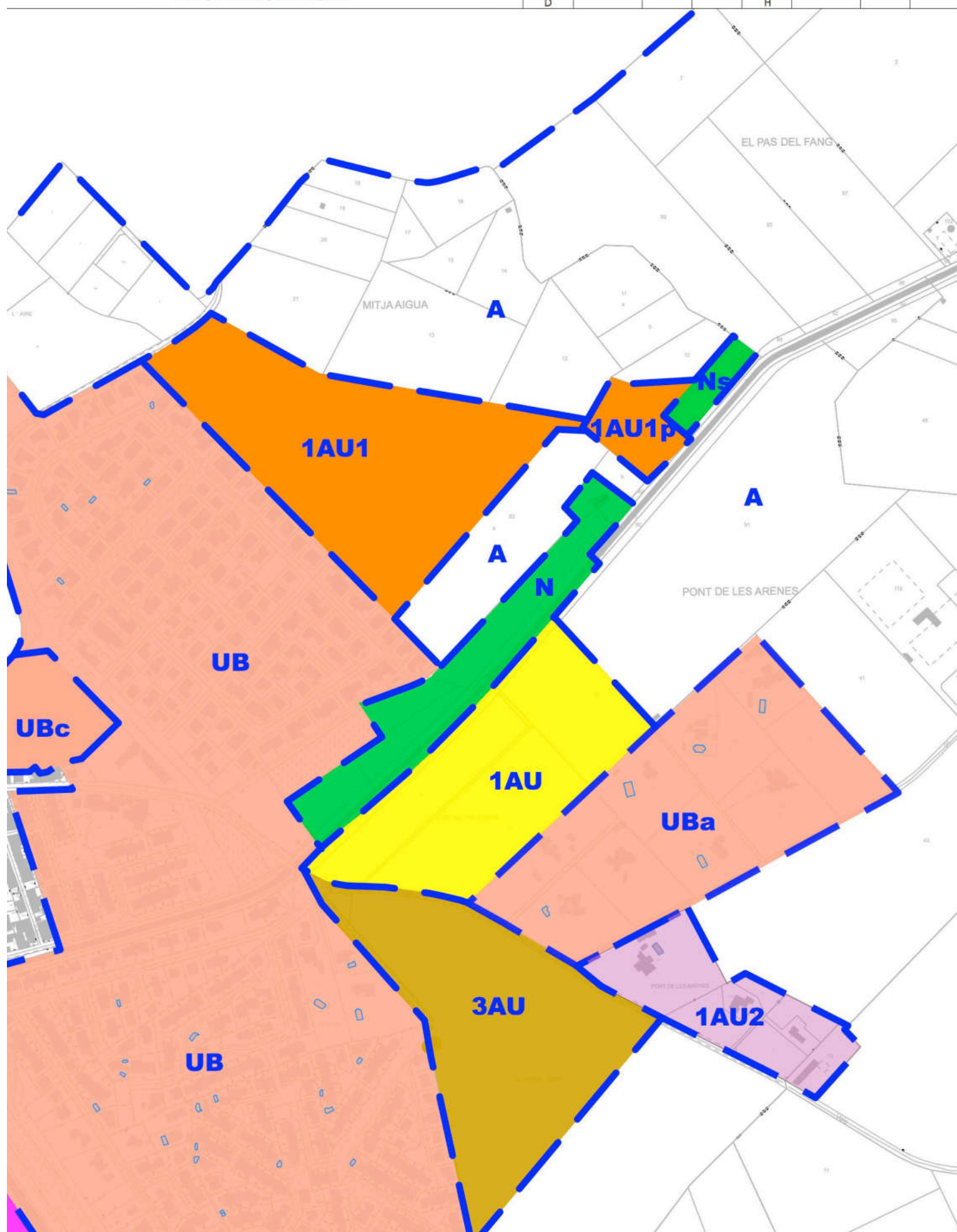
Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT

Fond(s) de plan
plan de zonage PLU

Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format	Indice
21444	ARC	DIAG	1/5000	A4	C

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	07/2014	SC		E			
B	09/2014	SC		F			
C	05/2015	SC		G			
D				H			

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corneilla-del-Vercol identifiait 62,40 hectares de zones urbaines et prévoyait un développement de l'urbanisation immédiat de l'ordre de 4,78 hectares destiné à de l'habitat, des équipements et diverses activités.

Après modification, les superficies des zones urbaines et à urbaniser restent les mêmes.

Le zonage projeté va permettre d'ouvrir immédiatement à l'urbanisation environ 6,07 hectares de plus que le précédent zonage pour de l'habitat et 0,74 hectare pour le bassin de rétention.

PLU – 2010			PLU-2014		
Zones	Destination	Superficie en hectares	Zones	Destination	Superficie en hectares
UA	Urbanisée (centre historique)	5.49	UA	Urbanisée (centre historique)	5.49
UB	Urbanisée (lotissements)	46.62	UB	Urbanisée (lotissements)	46.62
UBa	Urbanisée (habitat aéré)	9.06	UBa	Urbanisée (habitat aéré)	9.06
UBc	Economique (Commerces et services)	1.23	UBc	Economique (Commerces et services)	1.23
Total Zones urbanisées		62.40 ha	Total Zones urbanisées		62.40 ha
1AU	Mixte à dominante d'habitat	4.78	1AU	Mixte à dominante d'habitat	4.78
2AU	Mixte à dominante d'habitat (bloquée)	6.07	1AU1	Mixte à dominante d'habitat	6.07
2AUp	Bassin de rétention	0.74	1AU1p	Bassin de rétention	0.74
3AU	Mixte à dominante d'habitat (bloquée)	5.62	3AU	Mixte à dominante d'habitat (bloquée)	5.62
4AU	Economique (artisanat)	7.88	4AU	Economique (artisanat)	7.88
Total Zones à urbaniser		25.09 ha	Total Zones à urbaniser		25.09 ha
A	Agricole	306.39	A	Agricole	306.39
Total Zone agricole		306.39 ha	Total Zone agricole		306.39 ha
N	Naturelle	130.82	N	Naturelle	130.82
Ne	Equipement public d'intérêt intercommunal	0.59	Ne	Equipement public d'intérêt intercommunal	0.59
Nh	Habitat dispersé	6.81	Nh	Habitat dispersé	6.81
Np	Bassin de rétention	10.54	Np	Bassin de rétention	10.54
Ns	Station d'épuration	0.36	Ns	Station d'épuration	0.36
Total Zone Naturelle		149.12 ha	Total Zone Naturelle		149.12 ha
TOTAL		543 ha	TOTAL		543 ha

1.4.2. L'adaptation du règlement

L'adaptation du règlement va porter sur la suppression de la zone 2AU au bénéfice d'une nouvelle zone 1AU1, avec un sous secteur 1AU1p destiné au bassin de rétention. Les dispositions générales du règlement sont modifiées pour intégrer cette adaptation.

1.4.2.1. Extrait du règlement avant modification (Zone 2AU)

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

Qualification de la zone 2 AU :

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future mixte destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Elle comprend le sous-secteur 2AU_p destiné à accueillir des ouvrages hydrauliques liés à la future urbanisation de la zone 2AU et constituant une zone tampon autour de la station d'épuration.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de chaque zone est différée. Chacune sera ouverte à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, et sur la base d'une orientation d'aménagement portant sur la totalité de la zone débloquée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU donnera lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs.

ARTICLE 2 AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

ARTICLE 2 AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU.

ARTICLE 2 AU 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public NEANT

ARTICLE 2 AU 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement NEANT.

ARTICLE 2 AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles
NEANT

ARTICLE 2 AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
NEANT.

ARTICLE 2 AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
NEANT.

ARTICLE 2 AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
NEANT

ARTICLE 2 AU 9

Emprise au sol des constructions
NEANT

**ARTICLE 2 AU
10**

Hauteur maximale des constructions
NEANT

**ARTICLE 2 AU
11**

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
NEANT

**ARTICLE 2 AU
12**

Obbligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
NEANT

**ARTICLE 2 AU
13**

Obbligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

**ARTICLE 2 AU
14**

Coefficient d'occupation des sols
NEANT

1.4.2.2. Extrait du règlement après modification

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1 AU1

Qualification de la zone 1 AU1 :

La zone 1 AU1 est une zone à urbaniser destinée à de l'habitat, ouverte sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

L'opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en terme de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

Le secteur 1AU1p est destiné à recevoir l'implantation du bassin de rétention nécessaire à la réalisation de l'opération.

La limite Nord-Est du secteur est en partie touchée par le risque inondation au titre de l'Atlas des Zones inondables.

ARTICLE 1 AU1 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 1 du présent chapitre ;
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage de commerce et de services.

ARTICLE 1 AU1 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur le secteur, dont notamment que la part des logements locatifs sociaux représentent au moins 20% du nombre de logements créés.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectivité même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.
- La création de lotissements ou de groupes d'habitations sera autorisée sous réserve de la réalisation par le pétitionnaire de dispositifs hydrauliques adaptés de

- nature à compenser l'imperméabilisation des sols résultant de l'opération de construction future sur la zone 1AU1p.
- Les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.
 - Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 1 AU1 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être imposés.

La réalisation de l'accès principal au secteur sur la RD80 devra faire l'objet d'une concertation avec les services compétents du CG.
Aucun accès direct des constructions sur la RD80 ne sera autorisé.

ARTICLE 1 AU1 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations mineures pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

ARTICLE 1 AU1 5

Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 1 AU1 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres

minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1 AU1 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 3,00 mètres.
2. les constructions annexes et les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative, sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU1-2 et 1AU1-11 et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.
3. les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1 AU1 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT.

ARTICLE 1 AU1 9

Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 1 AU1 10

Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Les antennes, cheminées, lanterneaux et autres superstructures ou ouvrages techniques de faible importance ne sont pas compris dans cette mesure.

Les constructions annexes et les abris de jardins auront une hauteur maximale de 3,00 mètres au faîte.

ARTICLE 1 AU1 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Formes

a) Toitures : Les toitures seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses sont admises si elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture. Elles seront de teintes rouges briques ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs sont interdits, sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

c) Ouvertures : Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines (baies vitrées...).

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas dans le cas de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

2. Matériaux

Façades : En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

3. Couleurs des façades :

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.
Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôture :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité avec les mêmes matériaux que la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

En limite Nord-Est du secteur, le long du chemin existant, au regard du risque inondation, les murs pleins sont interdits afin de garantir une perméabilité d'au moins 80% de la clôture.

5. Annexes

Les abris de jardin et les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et/ou intégrés autant que possible au volume bâti.

ARTICLE 1 AU1 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle en aérien et une dans le volume bâti (garage).

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues à l'échelle de l'opération.

ARTICLE 1 AU1 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

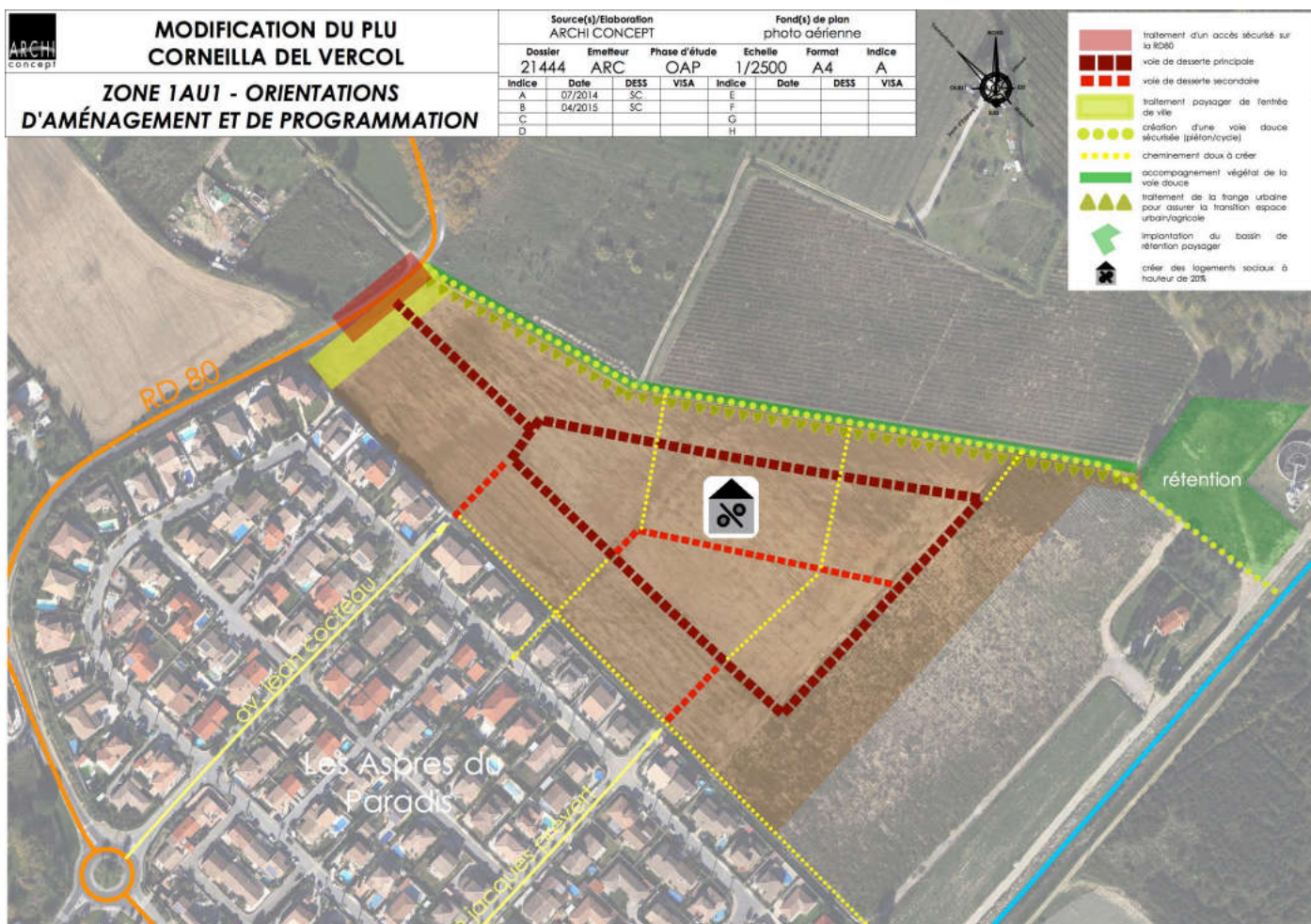
1.4.3. L'intégration programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont obligatoires depuis loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Dans le PLU actuel, seule la zone 1AU, lieu dit « Pont de les Arènes » a fait l'objet d'une OAP.

La présente modification va donc intégrer une OAP supplémentaire pour le secteur 2AU, nommé 1AU1 et 1AU1p, lieu-dit « Aspre del Paradis » après modification.

Cette intégration dans le PLU permettra d'établir à l'échelle du quartier des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Extrait des OAP sur le secteur « Aspre del Paradis » objet de la modification :



2. LES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES

La présente modification doit également permettre à la Municipalité de régulariser certaines dispositions réglementaires.

2.1. ZONE UBA – ASSAINISSEMENT AUTONOME – CREATION D'UN NOUVEAU ZONAGE 1AU2

2.1.1. Justifications

Une partie du secteur UB est en assainissement autonome et non raccordée en eau potable (sous-secteur UBa dans le PLU, secteur Pont de les Arènes). Néanmoins dans le règlement de l'article UB4, il est indiqué une obligation de raccordement au réseau collectif d'eau potable et au réseau public d'assainissement.

Le sous secteur UBa correspond à une zone d'habitat aéré peu dense, qui est partiellement en assainissement individuel et non raccordée à l'eau potable (secteur au Sud du Chemin rural n°3 de la Set).

Situation de la zone Route de Saint Cyprien



La carte de zonage d'assainissement qui a fait l'objet d'une enquête publique lors de la révision du PLU, fait apparaître ce secteur en zone non raccordée au réseau collectif, cependant dans le cadre de la révision du PLU, il a été classé en zone urbaine (UBa).

La présente modification doit permettre de rectifier cette « erreur » dans ce secteur uniquement, afin de ne pas obliger au raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement.

Le classement en zone U tel que dans le PLU actuel pose un problème juridique, dans le sens où cette zone ne peut être considérée comme « équipée ». Pour un classement en zone U, les parcelles doivent être desservies par une voie publique et être équipées des réseaux d'eau et d'électricité pour que le classement soit légalement admis. Une partie de la zone UBa, déjà urbanisée, qui a donc perdu son caractère naturel est bien desservie par une voie publique, mais ne peut être raccordée au réseau d'eau et d'assainissement.

Il est donc proposé de créer une nouvelle zone 1AU2, avec les mêmes règles que la zone UBa, à la différence de l'obligation de raccordement aux différents réseaux. Actuellement le classement en zone UBa, n'est pas compatible juridiquement avec le type d'habitat et les contraintes de réseaux existantes sur cette zone. La surface de la UBa est réduite à 6,79 ha et la zone nouvellement créée 1AU2 correspond à une surface de 2,27 ha. Ce changement de classement n'entraîne aucune augmentation de la surface constructible de la commune de Corneilla del Vercol. Il s'agit ici d'une régularisation de zonage d'un point de vue juridique uniquement. Cette modification n'engendrera aucun impact sur les droits à construire de ce secteur.

Il sera également précisé qu'en l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.1.2. Modifications apportées au règlement

Il est proposé de créer un nouveau secteur 1AU2 correspondant à la zone non raccordée aux réseaux collectifs. Le règlement de la zone UBa reste lui inchangé. Le nouveau secteur 1AU2 va reprendre le même règlement que le sous secteur UBa, en précisant dans l'article 4, la particularité de non raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Il sera précisé dans la zone 1AU2 qu'en l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.1.3. Modifications apportées au plan de zonage

Il est proposé de créer un secteur 1AU2 pour permettre un règlement adapté au terrain et au zonage d'assainissement de la commune de Corneilla del Vercol.

La zone UBa est donc réduite, la partie au Sud du Chemin rural n°3 de la Set est classée en zone 1AU2.

Cf. pages suivantes « Extrait du plan de zonage - Secteur UBa actuel », « Extrait du plan de zonage – Secteur 1AU2 ».

MODIFICATION DU PLU CORNEILLA DEL VERCOL

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE Secteur UBa actuel

Source(s)/Elaboration
PLU

Fond(s) de plan
plan de zonage PLU

Dossier
21444

Emetteur
ARC

Phase d'étude
DIAG

Echelle
-

Format
A4

Indice
A

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	12/2014	SC		E			
B		SC		F			
C				G			
D				H			

A

N

PONT DE LES ARENES

1AU

PONT DE LES ARENES

UBa

3AU

AE

EL TERRA PRIM

PONT DE LES ARENES

Voie

11

43

41

115

91

90

79

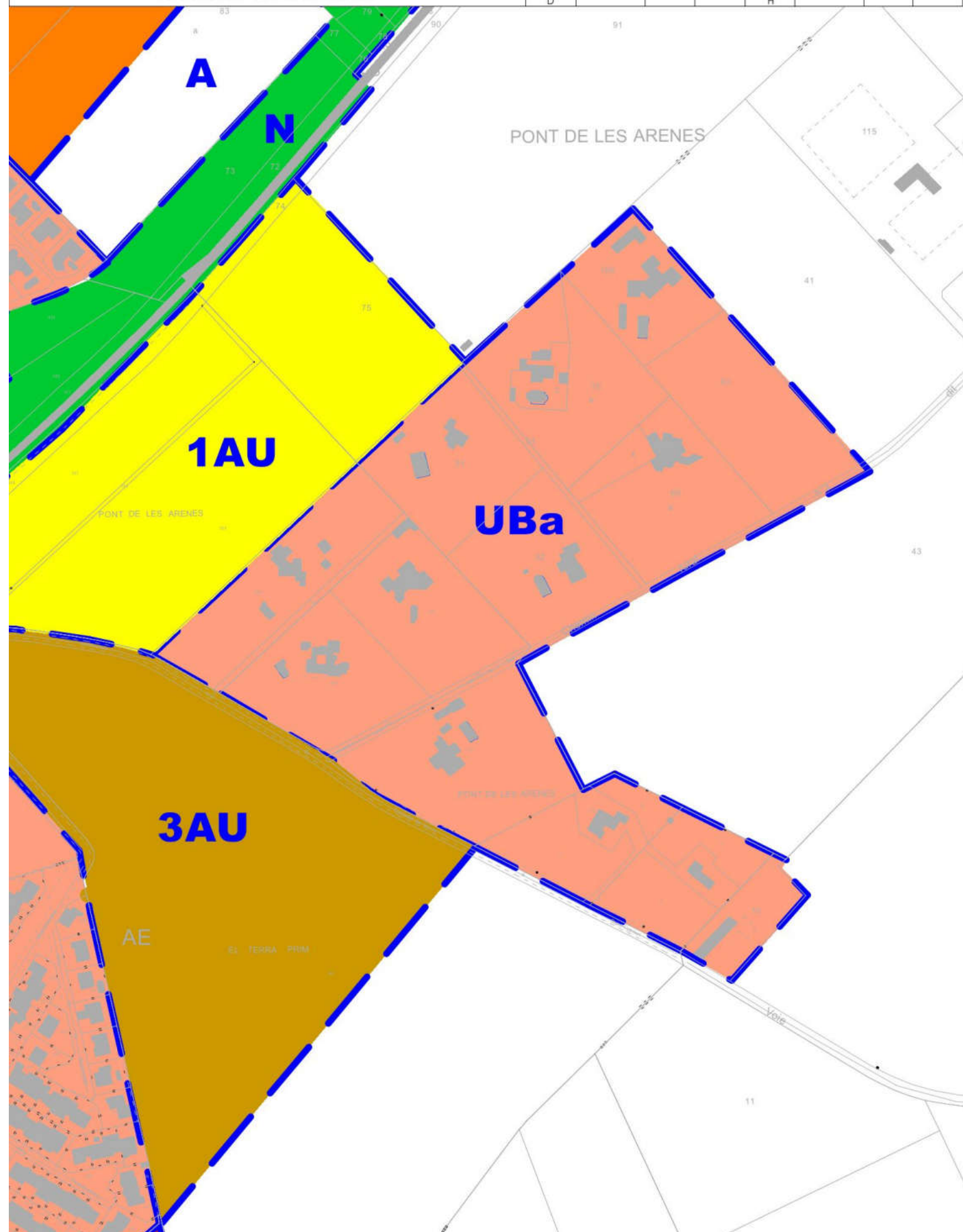
78

77

76

75

74



MODIFICATION DU PLU CORNEILLA DEL VERCOL

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE Secteur 1AU2

Source(s)/Elaboration
PLU

Fond(s) de plan
plan de zonage PLU

Dossier
21444

Emetteur
ARC

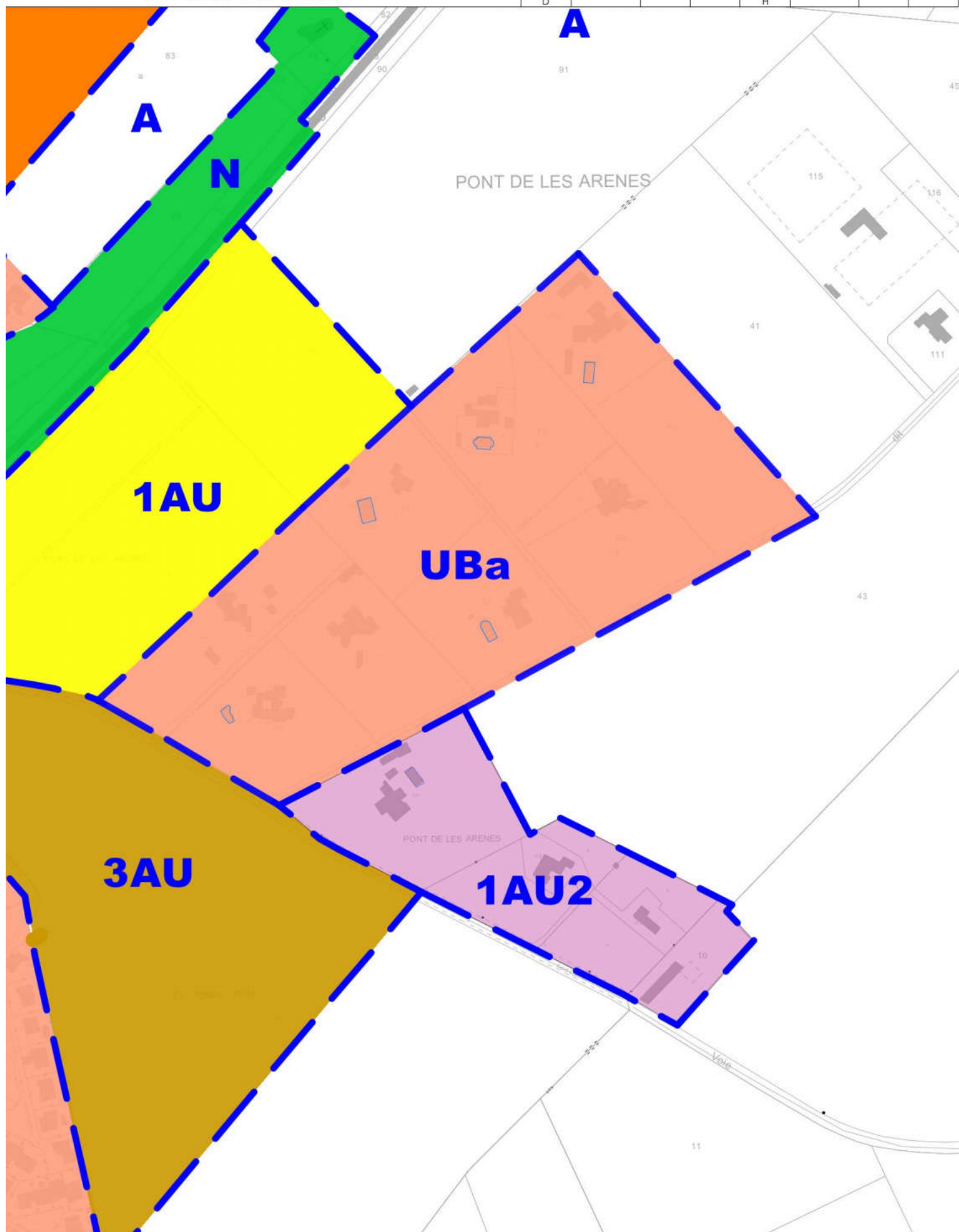
Phase d'étude
DIAG

Echelle
-

Format
A4

Indice
A

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	12/2014	SC		E			
B				F			
C				G			
D				H			



2.2. ZONE UB – ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.2.1. Justifications

La modification proposée concerne le sous-secteur UBa qui correspond à une zone d'habitat aéré peu dense. Aujourd'hui, l'emprise au sol des constructions est fixée à 15% du terrain. Afin de répondre à des besoins d'extensions des constructions existantes sur le secteur, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol des constructions à 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

2.2.2. Modifications apportées

2.2.2.1. Rédaction en vigueur

« **ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions :** Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone, à l'exception du sous-secteur UBa pour lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la rénovation ou reconstruction de constructions existantes si l'extension ainsi réalisée n'occupe pas plus de 15 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire. »

2.2.2.2. Rédaction proposée

« **ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions :** Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone, à l'exception du sous-secteur UBa pour lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à ~~15%~~ **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la rénovation ou reconstruction de constructions existantes si l'extension ainsi réalisée n'occupe pas plus de ~~15%~~ **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire. »

2.3. ZONE UB – ARTICLE UB 11 - TOITS TERRASSE

2.3.1. Justifications

Lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des zones construites ont été intégrées au sein du règlement dans le secteur UB. Les règles applicables ont donc été uniformisées sur l'ensemble des lotissements existants de la commune, les plus anciens comme les plus récents, sans tenir compte des différences de réglementation, notamment sur le traitement des toitures.

En effet, dans le secteur « Camp del Pou » en particulier, les toitures ont été édifiées en partie en terrasses, mais elles sont aujourd'hui interdites dans le règlement de la zone UB. Afin de régulariser cette situation, il est proposé d'inclure dans le règlement de la zone UB, la possibilité de réaliser des toits terrasse sur 50% de la toiture.

2.3.2. Modifications apportées

Dans le règlement de la zone UB article 11, il sera intégré dans la partie toiture :

« Les toitures seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les toitures terrasse sont admises si elles représentent moins de 50% de la surface de la toiture. Elles seront de teintes rouges briques ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. »

Concernant les terrasses, la phrase : « Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites » sera supprimée.

2.4. ARTICLES 6 : IMPLANTATION DES PISCINES

2.4.1. Justifications

Dans l'ensemble des zones, il n'est pas réglementé l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 de l'ensemble des zones). En ce sens, les piscines doivent donc respecter les règles communes aux constructions.

La volonté de la municipalité est de clarifier les règles d'implantation des piscines par rapport aux emprises publiques sur tous les secteurs, et de limiter l'implantation à 2 mètres.

2.4.2. Modifications apportées

Dans les zones U, AU et N, il est proposé de compléter les articles 6 du règlement par la phrase suivante :

« Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. »

2.5. ARTICLES 11 : AUTORISER LES ABRIS BOIS, TRAITEMENT DES TOITURES DES ABRIS

2.5.1. Justifications

D'après le règlement actuel du PLU, les bâtiments annexes, tels que les abris de jardins, doivent respecter dans la forme, le traitement des toitures et le choix des matériaux, les mêmes prescriptions que les constructions principales.

La municipalité souhaiterait autoriser la réalisation des abris de jardin en bois et les structures légères, en ce sens, les articles 11 de toutes les zones vont être complétés afin de préciser les dérogations possibles pour la réalisation des abris de jardin.

2.5.2. Modifications apportées

Il est proposé de compléter les articles 11 concernant les annexes, en rajoutant que :

- « Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%. »
- « Les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés. »

2.6. ZONES A ET N PROBLEME DE CABANISATION

2.6.1. Justifications

La commune de Corneilla-del-Vercol rencontre de plus en plus des problèmes de cabanisation sur son territoire agricole et naturel. Dans une volonté de protéger son territoire et de pouvoir gérer au mieux ce problème récurrent de cabanisation, elle souhaite renforcer le règlement des zones A et N, pour pouvoir lutter efficacement contre ce problème s'appuyant sur une disposition réglementaire simple de son document d'urbanisme.

2.6.2. Modifications apportées

Il est proposé de compléter les articles 1 des zones A et N, par la phrase suivante :

- « Toute forme de cabanisation est interdite. »

2.7. ARTICLE 14 - SUPPRESSION DES COS

2.7.1. Justifications

Conformément aux dispositions de la loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » dite loi ALUR, les dispositions relatives au COS (Coefficient d'Occupation des Sols) sont supprimées. Elle a été publiée au journal officiel le 26 mars 2013 pour entrer en vigueur dès le 27 mars 2014. L'article 158 de la loi ALUR, revient sur l'article L123-1-5 13° du Code de l'Urbanisme en réécrivant les dispositions relatives au contenu des PLU (Plan Local d'Urbanisme) pour y retirer toutes références au COS.

2.7.2. Modifications apportées

Les articles 14, relatifs au Coefficient d'Occupation des Sols de toutes les zones sont supprimés du règlement.

2.8. SUPPRESSION DU TERME « SHON »

Dans l'ensemble du règlement de Corneilla del Vercol, le terme Surface Hors Œuvre Nette est remplacé par Surface de Plancher.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE	3
1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU ET 2AUP, AU NORD-EST DU VILLAGE.....	4
1.1. CONTEXTE ET SITUATION	4
1.1.1. Rappel sur le document d'urbanisme	4
1.1.2. Zone 2AU, secteur « Aspre del Paradis »	5
1.2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	9
1.3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	10
1.4. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES A L'OUVERTURE A L'URBANISATION	14
1.4.1. L'adaptation du plan de zonage	14
1.4.2. L'adaptation du règlement.....	18
1.4.3. L'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation	27
2. LES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET GRAPHIQUES	28
2.1. ZONE UBA – ASSAINISSEMENT AUTONOME – CREATION D'UN NOUVEAU ZONAGE 1AU228	
2.1.1. Justifications	28
2.1.2. Modifications apportées au règlement.....	29
2.1.3. Modifications apportées au plan de zonage	29
2.2. ZONE UB – ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	32
2.2.1. Justifications	32
2.2.2. Modifications apportées	32
2.3. ZONE UB – ARTICLE UB 11 - TOITS TERRASSE.....	33
2.3.1. Justifications	33
2.3.2. Modifications apportées	33

2.4. ARTICLES 6 : IMPLANTATION DES PISCINES	33
2.4.1. Justifications	33
2.4.2. Modifications apportées	33
2.5. ARTICLES 11 : AUTORISER LES ABRIS BOIS, TRAITEMENT DES TOITURES DES ABRIS.....	34
2.5.1. Justifications	34
2.5.2. Modifications apportées	34
2.6. ZONES A ET N PROBLEME DE CABANISATION.....	34
2.6.1. Justifications	34
2.6.2. Modifications apportées	34
2.7. ARTICLE 14 - SUPPRESSION DES COS.....	35
2.7.1. Justifications	35
2.7.2. Modifications apportées	35
2.8. SUPPRESSION DU TERME « SHON »	35
 TABLE DES MATIERES	 36

MODIFICATION



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



NOTICE DESCRIPTIVE

Révision du PLU approuvée le 17/06/2011.
1ère modification du PLU approuvée par DCM le 28/04/2015.

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'Urbanisme.

Elle est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Ensuite, après enquête publique, le projet est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Corneilla-del-Vercol souhaite donc procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente modification du PLU de la commune de Corneilla-del-Vercol s'inscrit dans le contexte suivant d'évolution dudit document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2011.

Aujourd'hui, il s'agit donc de la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corneilla-del-Vercol.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification du document d'urbanisme doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU « Aspre del Paradis », situé au Nord-Est du village, ainsi que le sous-secteur 2AUp destiné à accueillir le bassin de rétention de la zone.

La zone 2AU est destinée à recevoir une urbanisation à caractère d'habitat, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Par cette même procédure, des adaptations au règlement vont être portées, afin d'apporter des solutions à certains problèmes que la municipalité rencontre depuis l'approbation de la révision du PLU.

3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors adaptées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- La présente **notice explicative**.
- Le **rapport additif de présentation**, spécifique à la présente procédure, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** du secteur concerné par la présente modification.
- Les **plans de zonage** du territoire communal et du village sur lesquels des adaptations sont apportées.
- Le **règlement** dans lequel les articles concernés par la présente procédure sont modifiés.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

4. LA PROCEDURE

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Commune de Corneilla-del-Vercol

Département des Pyrénées-Orientales



PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt	Enquête publique	Approbation
16/12/10	02/05/11	17/06/11

PURE

PURE ENVIRONNEMENT

Contacts :

Sandrine Troni – Responsable cellule Urbanisme

574, rue Félix Trombe

66 100 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 68 58 48

Fax. : 04 68 68 65 71



APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du 17 JUIN 2011

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	7
I.1. Situation géographique de la commune de Corneilla-del-Vercol.....	7
I.2. Fiche signalétique de la commune de Corneilla-del-Vercol	9
I.3. Bref rappel historique.....	10
II. ANALYSE DES COMPOSANTES COMMUNALES.....	12
II.1. Le contexte intercommunal	12
II.1.a. La Communauté de Communes du Secteur d'Illibéris.....	12
II.1.b. Le Syndicat Mixte du bassin de l'Agouille de la Mar et de ses affluents	13
II.1.c. Le SCOT Plaine du Roussillon :	14
II.1.d. Le Pays Pyrénées-Méditerranée :	15
II.2. La démographie	16
II.2.a. Une population en évolution constante	16
II.2.b. L'évolution de la population par tranches d'âges.....	18
II.2.c. L'évolution des ménages	21
II.2.d. Une forte majorité de ménages de « petite » taille	23
II.3. L'habitat et le logement.....	24
II.3.a. Un parc de logements en évolution constante.....	24
II.3.b. Un parc de logement relativement récent.....	27
II.3.c. Un parc de logements essentiellement composé de résidences principales	27
II.3.d. Les caractéristiques des résidences principales	28
II.3.e. Un faible ratio de logements de type sociaux.....	29
II.3.g. L'étude du point mort :	31
II.4. Le monde économique.....	33
II.4.a. Les actifs	33
II.4.b. Le monde agricole	35
II.4.c. Corneilla-del-Vercol : une commune attractive	39
➤ Une situation géographique favorable :	39
➤ Une richesse patrimoniale authentique	39
➤ Les structures d'accueil et de loisirs :	39
II.4.d. Les activités économiques	40
II.5. Le milieu associatif.....	42
II.6. Les équipements et services publics.....	43
II.6.a. Les équipements d'infrastructure	43
➤ Les équipements d'infrastructure routiers et les moyens de transport	43
➤ Les moyens de transport desservant la commune :	43
• Les lignes de bus scolaires et para scolaires	43
• Les lignes passagers	43
II.6.b. Les équipements de superstructure	44
➤ Les services publics	44
➤ Les équipements de superstructure en matière d'enseignement.....	44
➤ Les équipements en matière de santé	44

➤ Les équipements en matière d'action sociale	45
➤ Les équipements de superstructure sportifs et de loisirs, culturels et socioculturels	45
II.7. Les réseaux humides	46
II.7.a. Le réseau eau usée	46
II.7.b. Le réseau eau potable	46
II.7.c. Le réseau pluvial	47
II.8. La collecte des déchets.....	47
II.9. les flux de circulation et leur gestion	48
II.9.a. Le réseau routier :	48
II.9.b. Les chemins secondaires :	48
II.9.c. Les voies internes :	48
II.9.d. L'équipement en automobile des résidences principales :	49
II.9.e. Les stationnements :	49
II.9.f. Les voies douces :	49
II.9.g. Le Plan de Sécurisation des Déplacements :	50
II.9.h. Le plan des déplacements urbains de l'agglomération perpignanaise :	52
II.9.i. Le plan de mise en accessibilité de la Voirie :	53
III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	62
III.1. Le milieu physique	62
III.1.a. La géologie et l'hydrogéologie	62
III.1.b. L'hydrographie	63
III.1.c. Les caractéristiques climatiques.....	65
➤ Les précipitations :	65
➤ Le régime éolien :	65
➤ Le régime thermique :	65
III.2. L'étude du patrimoine	66
III.2.a. Les caractéristiques architecturales	66
➤ Les Maisons de ville et les Maisons de Maître :	66
• <i>Les caractéristiques communes</i>	66
• <i>Les différences notables</i>	66
➤ Les remises agricoles	67
III.2.b. Le patrimoine bâti protégé	68
III.2.c. Le patrimoine bâti vernaculaire	68
➤ L'église paroissiale Saint-Christophe.....	68
➤ La Chapelle de Notre-Dame du Paradis	69
➤ Le Château de Corneilla-del-Vercol.....	70
➤ L'architecture du centre ancien	70
III.2.d. Les sites archéologiques.....	72
III.2.e. La forme urbaine.....	74
➤ Le bourg :	74
➤ Les extensions : un territoire divisé en quatre grands identifiables :	75
• <i>Un premier quart à l'Est de la RD 114 et de la voie ferrée et au Nord de l'Agouille de la Mar</i> :	76
• <i>Un quart au Sud de l'Agouille de la Mar et à l'Est de la RD 114 et de la voie ferrée : ..</i>	76
• <i>Un quart au Sud de l'Agouille de la Mar et à l'Ouest de la RD 114 et de la voie ferrée :</i>	77

• Un quart au Nord de l'Agouille de la Mar et à l'Ouest de la RD 114 et de la voie ferrée :	78
➤ Les espaces publics en centre bourg :	79
➤ Les autres espaces publics de la commune :	80
III.3. L'étude des paysages.....	83
III.3.a. Présentation des entités paysagères	83
III.3.b. Les entrées de villes	87
➤ Entrée Nord-Ouest par la RD 114 en provenance de Perpignan :	87
➤ Entrée Sud-est par la RD 114 : route de Elne	89
➤ Entrée Nord par la RD 80 : route de Théza	90
➤ Entrée Sud par la RD 80 : route de Montescot.....	92
➤ Entrée Nord-est par Els Emprius	93
III.3.c. Conclusion et définition des enjeux	94
III.4. La protection et la gestion de l'environnement.....	96
III.4.a. Les sources de risques et de nuisances	96
➤ Les risques naturels :	96
• Le risque inondation.....	96
• Le risque naturel sismique	98
➤ Les risques technologiques :	98
• Le risque de rupture de barrage : « Retenue de Villeneuve-de-la-Raho »	98
• Le risque lié au transport de matières dangereuses	99
III.4.b. Les mesures de protection de l'environnement naturel	100
➤ PRADE DE MONTESCOT : ZNIEFF de type I n° 0000-5035	101
➤ S.D.A.G.E. du bassin R.M.	104
➤ La zone naturelle :	105
IV. SYNTHESE DES BESOINS REPERTORIES SUR LA COMMUNE EN MATIERE	107
IV.1. ... De développement économique	107
IV.2. ... D'aménagement de l'espace :	109
IV.3. ...D'environnement :	110
IV.4. ... De développement démographique et d'équilibre social de l'habitat	112
Perspectives d'évolution :	113
IV.5. ... De transports :	115
IV.6. ... D'équipements et de Services :	116
V. LES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	118
VI. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS :	119
VII. LES JUSTIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	120
VII.1. La justification de la délimitation des zones	120
VII.1.a. La zone UA.....	122
VII.1.b. La zone UB.....	122
VII.1.c. La zone 1AU.....	123
VII.1.d. La zone 2AU.....	124
VII.1.e. La zone 3AU.....	127
VII.1.f. La zone 4AU.....	128

VII.1.g. La zone A :	130
VII.1.h. La zone N :	130
VII.1.i. Les Espaces Boisés Classés :	132
VII.1.j. Les protections particulières liées à l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme :	133
VII.1.k. Les Emplacements Réservés :	134
VII.1.l. Les autres éléments intégrés au PLU :	135
VII.2. Les secteurs déclassés par rapport au précédent POS :	136
VII.3. Les secteurs faisant l'objet d'une nouvelle qualification par rapport au précédent POS :	137
VII.4. Exposé des motifs des limitations administratives À l'utilisation du sol apportées par le règlement :	141
VII.5. Les changements apportés à ces règles dans le cadre de la révision :	142
VII.6. La justification des règles applicables	143
VIII. INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	146
VIII.1. Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement	146
VIII.1.a. Incidences sur la démographie et les logements :	146
VIII.1.b. Incidences sur la consommation d'espace :	147
Sur la densité et les logements :	147
Sur l'occupation du sol :	147
Sur les espaces agricoles :	148
VIII.1.c. Incidences sur le réseau routier et le trafic :	148
Impact sur la circulation viaire.....	148
Impact sur la circulation douce	150
Impact sur le stationnement.....	150
VIII.1.d. Incidences sur la pollution atmosphérique :	150
VIII.1.e. Incidences socio-économiques :	150
VIII.1.f. Incidences sur les équipements publics :	151
VIII.1.g. Incidences sur le milieu naturel :	151
Considérations d'ordre général :	151
Sur la faune et sur la flore :	152
VIII.1.h. Incidences sur les ZNIEFF :	153
VIII.1.i. Incidences sur le SDAGE :	154
VIII.1.j. Incidences sur le patrimoine culturel, historique et archéologique :	155
VIII.1.k. Incidences sur l'environnement urbain et bâti :	156
VIII.1.l. Incidences sur le paysage :	156
VIII.1.m. Incidences sur l'hydraulique de surface :	157
VIII.1.n. Incidences sur l'eau potable :	157
VIII.1.o. Incidences sur l'assainissement :	158
VIII.1.p. Incidences sur la gestion des déchets :	158
VIII.2. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement du PLU	159
VIII.2.a. Sur l'hydraulique de surface :	159
VIII.2.b. Sur l'eau potable :	159

VIII.2.c. Sur l'assainissement des eaux usées :	160
VIII.2.a. Sur le milieu naturel :	160
VIII.2.b. Sur la végétation et l'espace naturel :	161
VIII.2.c. Sur les espaces agricoles :	161
VIII.2.d. Sur les ZNIEFF et zones naturelles :	162
VIII.2.e. Sur le paysage :	162
VIII.2.f. Sur l'environnement urbain et bâti :	163
VIII.2.g. Sur la consommation d'espace :	164
VIII.2.h. Sur le réseau routier et le trafic :	164
VIII.2.i. Sur la pollution atmosphérique :	166
VIII.2.j. Sur le bruit :	166
IX. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES NORMES SUPERIEURES :	167

I. PREAMBULE

I.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE CORNEILLA-DEL-VERCOL

Corneilla-del-Vercol se situe dans la Plaine du Roussillon, au pied du mont Canigou, à proximité de la Mer Méditerranée, entre le Réart au Nord et le Tech au Sud.

Le village se dresse sur une butte isolée dérivée des glacis villefranchiens, affichant facilement sa présence de part sa position en promontoire.

Cette butte couvre une superficie de plus de 20 hectares et culmine à 20 mètres N.G.F.

De ce point, le château et l'église dominent la plaine.

La commune est relativement proche de l'agglomération principale du département des Pyrénées-Orientales puisqu'elle se situe à une distance de 8 km de Perpignan au Sud-est, et appartient à la 1^{ère}/2^{ème} couronne de l'agglomération perpignanaise.

Les communes limitrophes entourant le territoire communal sont :

- Théza au Nord ;
- Elne au Sud ;
- Villeneuve-de-la-Raho et Montescot à l'Ouest ;
- Alénia et Elne à l'Est.

La superficie totale communale s'élève à 543 hectares.

Localisation géographique



I.2. FICHE SIGNALÉTIQUE DE LA COMMUNE DE CORNEILLA-DEL-VERCOL

- **Commune de Corneilla-del-Vercol**
- *Cornellà del Bèrcol* en catalan
- **Département** des Pyrénées-Orientales (66)
- **Population en 2010** : 1 996 habitants
- **Densité au km² en 2006** : 368 habitants au km²
- **Variations altimétriques** :
 - *Altitude minimale* : 9 mètres ;
 - *Altitude maximale* : 20 mètres.
- **Superficie en hectares** (source IGN Bd Cartho) : 543 ha
- **Répartition de l'occupation du sol en %** :
 - *Territoire artificialisé* : 12 %
 - *Territoire agricole* : 88 %
- **Commune appartenant** :
 - A la **Communauté de Communes** du Secteur Illibérès
 - Au **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) de la Plaine du Roussillon (secteur regroupant 81 communes)
 - Au **pays** Pyrénées-Méditerranée
 - Au **canton** d'Elne
 - A l'**arrondissement** de Perpignan
- **Situation géographique** :
 - A 8 km au Sud de Perpignan
 - A 7 km du littoral méditerranéen
 - A 35 km de l'Espagne
- **Limites communales géographiques** :
 - *Au Nord* : Théza
 - *Au Sud* : Elne
 - *A l'Ouest* : Villeneuve-de-la-Raho et Montescot
 - *A l'Est* : Alénça et Elne



1.3. BREF RAPPEL HISTORIQUE

Corneilla était à l'origine une villa romaine, appartenant à des proches de Cornélius. Nuls vestiges de cette villa n'ont été mis à jour.

Plus tard, le nom de Cornelianum (du latin Cornelius) fut complété du terme « del Bèrcol » du nom de l'immense forêt qui couvrait alors plusieurs milliers d'hectares.

L'emploi du bois dans les forges catalanes (production du charbon de bois) associé à l'expansion de l'agriculture, eurent peu à peu raison de la forêt, puisqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle il n'en restait plus que 30 hectares.

Bien que le nom de Corneilla fût mentionné avant le X^{ème} siècle, c'est surtout à partir du XI^{ème} siècle que l'on trouve des données précises.

A cette époque, Pierre de Corneilla était propriétaire de tout le village et occupait le château, toujours existant à l'heure actuelle.

Afin de financer sa croisade en Terre Sainte, Pierre de Corneilla vendit ses biens à un bourgeois de Perpignan et aux Hospices de la grande métropole. Ceux-ci allaient exploiter les ressources du village au bénéfice de propriétaires résidant à Perpignan.

Du XIII^{ème} au XIV^{ème} siècle, Corneilla-del-Vercol fut sous la tutelle des Vicomtes de Canet.

A partir du XIV^{ème} siècle, les Hospices de Perpignan rachetèrent pratiquement tout le village, et en furent propriétaires jusqu'au XX^{ème} siècle.

Le village eut donc très tôt une double vocation basée sur l'agriculture et l'administration de soins.

En 1809 (cadastre napoléonien), le village de Corneilla-del-Vercol se compose de 34 maisons directement liées au développement de la culture et de l'élevage, dont certaines vont servir de grenier à blé ou à foin.

Durant tout le XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, d'autres maisons vont également être converties.

Au cours de cette période le village se développe sur les terres alentours, et on note également quelques démolitions.

Bien qu'à la fin du XIX^{ème} siècle les activités de la commune de Corneilla-del-Vercol se diversifient, la plupart des habitants du village travaillent dans le secteur agricole. Les bâtiments ruraux servent de greniers pour les céréales mais aussi pour le bétail.

De 1836 à 1871, 28 maisons sont édifiées. Parallèlement, de 1826 à 1866, la population de la commune augmente, passant de 138 à 297 habitants. Un petit nombre de ces nouveaux habitants dont le fermier, sa famille et la main d'œuvre nécessaire résident au château. Cette main d'œuvre est essentiellement composée de journaliers qui ne résident pas nécessairement à Corneilla-del-Vercol, le travail n'étant jamais fixé pour un long terme.

Le 8 août 1875, le Conseil municipal de la commune de Corneilla-del-Vercol décide de construire une nouvelle école et une mairie. Une école existait déjà à Corneilla-del-Vercol depuis le 1^{er} août 1838.

C'est sur la période 1874-1909 que les autorisations de construction sont les plus nombreuses et le village poursuit son extension.

En 40 ans, 70 maisons sont bâties.

La population de Corneilla-del-Vercol passe de 274 habitants en 1872, à 757 en 1911.

Ainsi, les nouvelles propriétés bâties se détachent-elles de leur noyau structurant de base, du vieux village.

La disposition des maisons suit une inclinaison vers le bas vis-à-vis du château médiéval dominant.

Certains édifices du village, suite à la Révolution, sont reconstruits, en particulier le Presbytère et l'Eglise.

Avec le développement des nouvelles constructions de Corneilla-del-Vercol, deux éléments marquent la transformation du village au XIX^{ème} siècle : la reconstruction de l'Eglise et la translation du cimetière.

L'Eglise a été démolie jusqu'aux fondations afin d'être reconstruite à la même place. Cette nouvelle église d'inspiration romane, reprenant le plan type en croix latine, a été construite en 1884.

Etant donné l'accroissement de la population et la reconstruction d'une église plus grande, le cimetière devient insuffisant et il convient de le déplacer plus loin des habitations existantes.

Le 8 août 1882, la création d'un nouveau cimetière est décidée, placé hors du village. Aujourd'hui une extension du cimetière a été réalisée à proximité de l'Agouille de la Mar, en contrebas des terrains de l'Aspre du Paradis.

Vers 1930 les Hospices de Perpignan vendent leurs biens à la famille Jonquères, qui possède encore aujourd'hui la majorité des terres agricoles et une partie des bâtisses formant le vieux village.

La commune de Corneilla-del-Vercol a vu naître le fameux cavalier Pierre Jonquères d'Oriola qui fut double champion olympique de saut d'obstacles, en 1952 et 1964.

Les lotissements au sud de l'agglomération ainsi que les habitations à l'ouest de la Route Départementale 114 se sont développés en contrebas du village dans les années 1970-1980 et sont aujourd'hui entièrement bâtis.

Corneilla-del-Vercol s'était alors développée sur les seuls terrains ouverts à l'urbanisation, plus éloignés du centre du village, essentiellement vers le sud.

Depuis 1998, un recentrage de l'urbanisation a été décidé par la municipalité 12 hectares à proximité de la partie ancienne ont été lotis, amenant la population à 1938 habitants (recensement 2006 INSEE). En 2010, la population s'élève à 1996 habitants.

II. ANALYSE DES COMPOSANTES COMMUNALES

II.1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de Corneilla-del-Vercol adhère à plusieurs structures intercommunales :

- ↳ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Plaine du Roussillon.
- ↳ La Communauté de Communes Secteur Illibéris ;

Le S.I.V.U. déchetterie : assure la gestion de la déchetterie intercommunale (Communauté de Communes du Secteur d'Illibéris, Elne et Villeneuve-de-la-Raho).

L'U.D.S.I.S. assure la gestion de la restauration scolaire.

Dans le cadre de la **gestion des cours d'eau**, la commune de Corneilla-del-Vercol fait partie d'un syndicat hydraulique :

- ↳ Le Syndicat Mixte du bassin de l'Agouille de la Mar et de ses affluents.
- ↳ Le Pays Pyrénées-Méditerranée.

II.1.a. La Communauté de Communes du Secteur d'Illibéris

La commune de Corneilla-del-Vercol appartient à la **Communauté de Communes Secteur Illibéris**.

Cette structure intercommunale a été créée par arrêté préfectoral n° 4463 en date du 24 décembre 1997, et regroupait au départ les communes de Bages, Corneilla-del-Vercol, Montescot, Ortaffa et Villeneuve-de-la-Raho.

De plus, la commune de Théza a décidé, depuis le 1^{er} janvier 2001, d'intégrer cette structure.

Toutefois, au 1^{er} janvier 2003, la commune de Villeneuve-de-la-Raho a quitté la Communauté de Communes Secteur Illibéris pour rejoindre l'agglomération de Perpignan.

Cette structure intercommunale exerce des compétences à la fois obligatoires, optionnelles et facultatives.

Au titre des **compétences obligatoires**, la Communauté de Communes exerce les compétences suivantes :

- ↳ « *Aménagement de l'espace* » : ce groupe recouvre l'étude et la mise en œuvre d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Mise en valeur du territoire de la Communauté de Communes à l'exclusion de toute opération liée aux P.O.S.
- ↳ « *Actions de développement économique* » : ce groupe recouvre la création, la réalisation, la promotion et la gestion de Zones d'Activités Economiques et Touristiques.

Les **compétences optionnelles** exercées par cette structure intercommunale concernent quatre groupes :

- ✚ « *Politique du logement et du cadre de vie* » : élaboration et mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat plus particulièrement dans les quartiers anciens ; restauration de l'espace urbain.
- ✚ « *Protection et mise en valeur de l'environnement* » : amélioration et harmonisation des entrées de communes, élimination et transport des boues des stations d'épuration, entretien du réseau d'assainissement, lutte contre la pollution des eaux et de l'air, restauration de l'espace urbain.
- ✚ « *Création, aménagement et entretien de la voirie* » : création, entretien et aménagement des chemins ruraux.
- ✚ « *La gestion de l'eau et de l'assainissement* » (1^{er} janvier 2009).

De plus, la Communauté de Communes du Secteur Illibérès a décidé d'exercer les **compétences facultatives** suivantes :

- ✚ Politique jeunesse : mise en œuvre d'actions en faveur des jeunes, programmation et coordination de manifestations culturelles et sportives (1^{er} janvier 2010) ;
- ✚ entretien de l'éclairage public.

II.1.b. Le Syndicat Mixte du bassin de l'Agouille de la Mar et de ses affluents

L'Agouille de la Mar est un canal (agouille) creusé par l'homme dès le XII^{ème} siècle. Il constitue depuis longtemps un dispositif de lutte contre les inondations sur un territoire de 5 164 hectares accueillant une population dépassant aujourd'hui les 25 000 habitants.

La longueur de cette agouille est de 12 km de Bages à l'étang de Canet/Saint-Nazaire.

Le syndicat a été créé en 1993 et remplace l'association de propriétaires.

Il regroupe les communes d'Alénia, Bages, Corneilla-del-Vercol, Elne, Montescot, Saint-Cyprien, Théza, Villeneuve-de-la-Raho.

Il est présidé depuis sa création par M. Marcel Amouroux, Maire de Corneilla-del-Vercol, et administré par deux représentants de chaque commune.

Il a compétence dans l'aménagement hydraulique de ce canal ainsi que des émissaires principaux qui sont :

- ✚ la Riberette et le Diloubi sur Bages ;
- ✚ le Corech, la Trobe et l'Agouille d'en Gibert à Montescot ;
- ✚ le fossé du Prat de la ville à Villeneuve-de-la-Raho ;
- ✚ la Mitge-Aïgue sur Corneilla-del-Vercol et Théza ;
- ✚ l'Agouille chemin de Charlemagne sur Théza ;
- ✚ le contournement et le fossé de la route du Golf à Alénia.

Ces fossés sont complétés par un réseau de petites agouilles qui permettent une évacuation des eaux de pluie sur l'ensemble du bassin versant.

Ce syndicat est un syndicat d'études et de travaux qui assure l'entretien du canal principal et des affluents.

Les réalisations du Syndicat de l'Agouille de la Mar et de ses affluents :

Depuis 1993, date de sa création, plus de 5 millions d'euros de travaux ont été réalisés dont le re-calibrage d'une grande partie de l'Agouille de la Mar, la réalisation de 7 ponts et de 2 bassins d'orage.

Ces derniers sont destinés à mettre hors d'eau les terres et zones urbanisées pour des crues dont le temps de retour est estimé à 20 ans environ.

De 1994 à 1996, la première tranche des travaux de calibrage de l'Agouille de la Mar a été effectuée. Lorsque les travaux ont commencé l'Agouille mesurait 15 mètres de large. Aujourd'hui elle a été re-calibrée à 35 mètres (sur Alénia et Saint-Cyprien -route du golf-) et son débit a été multiplié par 3.

De 1996 à 1999 ont été effectuées les deuxièmes et troisièmes tranches des travaux de calibrage.

Par ailleurs, ont été exécutés divers travaux de restauration entre 1995 et 1999.

Egalement, en 1996 et 1997, un bassin d'orage de 100 000 m³ a été réalisé sur la commune de Bages.

A l'automne 2000, un second bassin d'orage de 400 000 m³ a été réalisé sur les communes de Corneilla-del-Vercol et de Montescot.

Enfin, le débit d'évacuation des eaux dans le village de Corneilla-del-Vercol est passé de 50 m³/s à 90 m³/s.

II.1.c. Le SCOT Plaine du Roussillon :

La commune de Corneilla-del-Vercol, avec 80 autres communes, appartient au SCOT Plaine du Roussillon.

L'arrêté préfectoral de création du périmètre SCOT a été pris le 2 juillet 2003. Ce périmètre couvre une superficie de 1073,52 km², et comprend les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) suivants :

- Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée ;
- Communauté de Communes des Albères ;
- Communauté de Communes Secteur Illibéris (dont fait partie la commune de Corneilla-del-Vercol) ;
- Communauté de Communes Roussillon Conflent ;
- Communauté de Communes Salanque Méditerranée ;
- Communauté de Communes Sud Roussillon.

Il comprend également les communes dites « isolées » de Baixas, Cabestany, Calce, Cases de Pène, Espira de l'Agly, Elne, Estagel, Rivesaltes et Salses le Château.

L'arrêté du 21/07/2009 a permis à la commune de Bélesta d'intégrer le périmètre, et l'arrêté en date du 27/05/2010 a également permis aux communes de Cassagnes, Montener, Opoul-Périllos et Tautavel d'intégrer le périmètre.

Le territoire du SCOT est divisé en secteurs géographiques, définis dans les statuts du syndicat, qui sont :

- le secteur Nord Agly ;
- le secteur Centre Têt ;
- le secteur Ouest Têt ;
- le secteur Sud Aspres.

La commune de Corneilla-del-Vercol appartient au secteur Sud-Aspres.

Il convient de préciser que le SCOT Plaine du Roussillon est actuellement en cours d'étude, et plus précisément à la phase diagnostic. Dès lors, les orientations générales de celui-ci sont en cours de définition.

II.1.d. Le Pays Pyrénées-Méditerranée :

La commune de Corneilla-del-Vercol appartient au Pays Pyrénées-Méditerranée, reconnu par arrêté préfectoral en 2004.

Il regroupait, en 2009, 63 communes du Sud du département des Pyrénées-Orientales, représentant près de 107 800 habitants.

Le projet de développement du territoire du pays est défini au travers de la Charte de territoire qui a mis en avant 4 grands axes stratégiques :

- Axe 1 : Stratégie territoriale de gestion des ressources naturelles (volets eau, forêt, énergie, gestion de l'espace)
- Axe 2 : Stratégie territoriale en faveur de l'emploi, de la formation et du développement économique
- Axe 3 : Cohésion et Solidarité territoriales
- Axe 4 : Mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du Tourisme du Pays Pyrénées-Méditerranée (volets diversification et structuration de l'offre, démarches transversales).

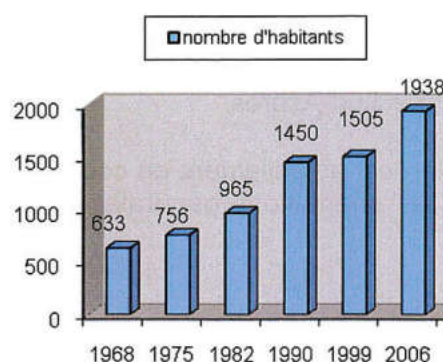
⇒ **L'appartenance de Corneilla-del-Vercol à des structures intercommunales constitue un atout pour le village. En effet, elle appartient à un espace de solidarité à partir duquel des projets de territoire peuvent être élaborés à une échelle adaptée.**

⇒ **De plus, appartenir à de telles structures confère au village des moyens supplémentaires plus performants et plus développés lui permettant ainsi de gérer au mieux son territoire.**

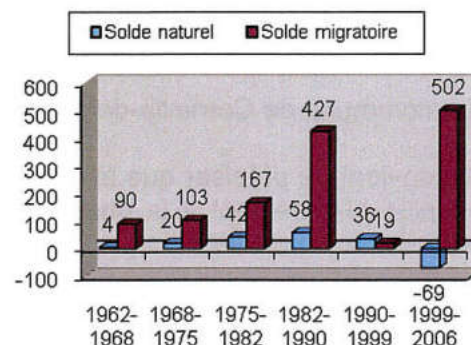
II.2. LA DEMOGRAPHIE

II.2.a. Une population en évolution constante

EVOLUTION DE LA POPULATION



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



Les graphiques ci-dessus révèlent une augmentation constante de la population de Corneilla-del-Vercol depuis 1968, celle-ci passant de 633 habitants en 1968 à 1938 en 2006, soit une évolution de près de 216 % en 38 ans.

Les variations de population sont la conséquence des fluctuations des soldes migratoires et naturels.

Le solde migratoire était le principal moteur de la croissance démographique sur le village jusqu'en 1990. Entre 1962 et 1990 celui-ci a eu une évolution exponentielle avec pour point culminant la période 1982-1990, où la commune a accueilli 427 habitants supplémentaires. Par la suite, ce solde migratoire a diminué de manière très importante passant de 427 à 19 en l'espace de 9 ans.

Pendant cette période c'est le solde naturel qui a permis le maintien et l'évolution de la population, compensant ainsi le solde migratoire en diminution.

Aujourd'hui, cette tendance s'inverse avec une augmentation importante du solde migratoire, celui-ci étant passé de 9 habitants à 502 entre 1999 et 2006. Il s'agit de la principale raison de l'augmentation de la population sur cette période.

De plus, il apparaît que sur cette même période, le solde naturel est devenu négatif, tendance inverse aux années précédentes.

Il convient également de préciser que la nette relance de la population à compter de 1999 est notamment due à la réalisation de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) « Aspre du Paradis » fin des années 1990, destinée à de l'habitat principal, et à la construction du lotissement Camp del Pou.

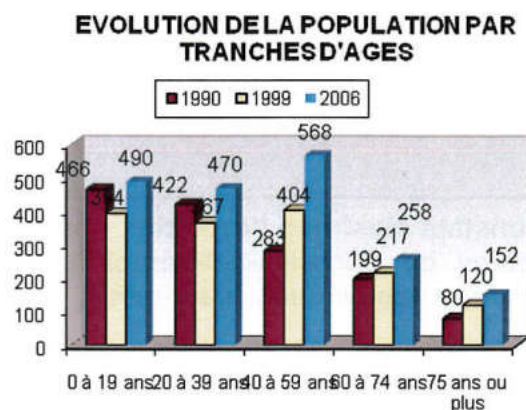
Le rythme de croissance annuel de la population :

Périodes	1968-2010	1999-2010	1999-2006	2006-2010
Taux annuel d'évolution démographique	2,8%	2,6%	3,7%	0,7%

Les ratios ci-dessus attestent de la croissance exponentielle de la population sur la commune. Sur la dernière période, plus courte, le rythme modéré peut en partie confirmer le manque de places disponibles pour loger de nouveaux arrivants ou pour assurer le renouvellement de la population (peu de logements vacants, pas de dent creuse, pas de zone à urbaniser disponible).

- ⇒ **On constate ainsi que l'évolution positive de la population sur la commune de Corneilla-del-Vercol ne dépend plus des mêmes paramètres depuis quelques années.**
- ⇒ **En effet, à l'heure actuelle, la croissance démographique est principalement due au solde migratoire et non au solde naturel, comme c'était le cas les années précédentes.**
- ⇒ **A noter que le solde naturel de la commune, resté négatif pendant quelques années, s'inverse depuis 2006.**

II.2.b. L'évolution de la population par tranches d'âges.



Tranches d'âges	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Evolution 1999-2006	+25 %	+28 %	+ 41 %	+ 19 %	+ 27 %
Nombre de personnes en 2006	490	470	568	258	152

Le graphique et le tableau ci-dessus font apparaître, sur la période 1999-2006, une augmentation de toutes les tranches d'âges.

La tranche d'âge 40-59 ans a connu la plus forte augmentation, ainsi que celle des 60 ans et plus. A l'inverse, celle regroupant les habitants ayant entre 0 et 19 ans a connu la plus faible augmentation.

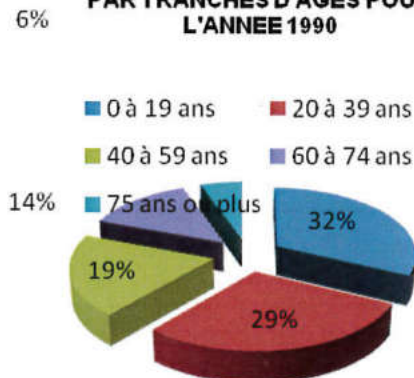
Selon les chiffres INSEE enregistrés jusqu'en 2006, on note un **certain vieillissement** de la population sur la commune de Corneilla-del-Vercol dû :

- à une augmentation importante des tranches d'âges regroupant les personnes en fin de carrière ou à la retraite ;
- à une forte proportion des 40-59 ans, tranche d'âge susceptible de favoriser un vieillissement futur de la population.

Toutefois, la tendance s'est depuis 2006 fortement inversée et la population se rajeunit. En effet, en 2008, 13 décès pour 28 naissances, et en 2009, 9 décès pour 27 naissances avérées attestant du rajeunissement de la population.

Il est important désormais d'observer ces différentes tranches d'âges en fonction de leur représentativité :

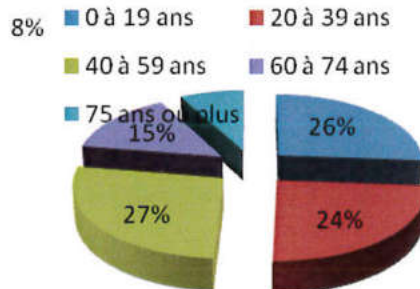
**REPARTITION DE LA POPULATION
PAR TRANCHES D'ÂGES POUR
L'ANNEE 1990**



- **La tranche 0-19 ans** : elle connaît une augmentation de 6 % entre 1990 et 2006. Cependant elle représente, encore en 2006, 25 % de la population.

- **La tranche 20-39 ans** : elle a augmenté de 12 % entre 1999 et 2006. Cependant, elle a connu une légère diminution de 1990 à 1999.

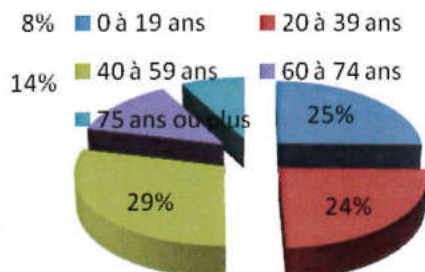
**REPARTITION DE LA POPULATION
PAR TRANCHES D'ÂGES POUR
L'ANNEE 1999**



- **La tranche 40-59 ans** : elle connaît une évolution importante depuis 1990, notamment sur la période 1990-1999. Elle a quasiment doublé de 1990 à 2006. Elle atteint actuellement près de 29 % de la population.

- **La tranche 60-74 ans** : elle est constante sur toute la période. Elle représente 14 % de la population en 2006.

**REPARTITION DE LA POPULATION
PAR TRANCHES D'ÂGES POUR
L'ANNEE 2006**



- **La tranche 75 ans ou plus** : cette tranche est également en augmentation, notamment de 1990 à 1999. Elle atteint finalement 8 % en 2006.

Ce résultat est néanmoins à contrebalancer puisque depuis 2006, la réalisation du lotissement Camp del Pou a permis, via notamment une offre de logements diversifiée, d'accueillir des jeunes ménages. Ainsi, depuis le dernier recensement INSEE, la commune s'oriente davantage vers un rajeunissement de sa population (chiffres néanmoins non disponibles).

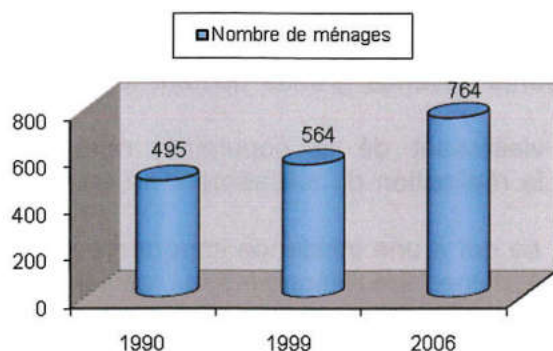
⇒ **La commune de Corneilla-del-Vercol connaît un certain vieillissement de sa population jusqu'en 2006, et s'oriente depuis vers un rajeunissement avéré (beaucoup de naissances).**



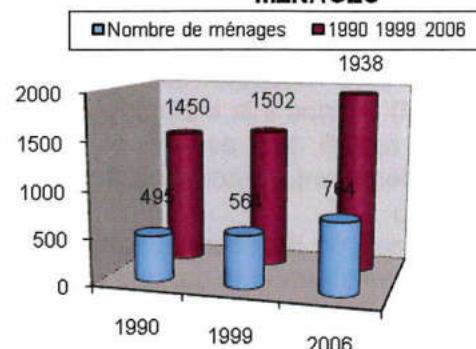
⇒ **Il serait ainsi souhaitable de poursuivre l'accueil de ménages jeunes afin de maintenir une dynamique sur le territoire.**

II.2.c. L'évolution des ménages

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES



EVOLUTION: MENAGES ET POPULATION DES MENAGES



D'après les graphiques ci-dessus, les ménages sont en évolution croissante entre 1999 et 2006. Leur évolution suit logiquement l'augmentation de la population. Entre 1990 et 2006 les ménages sur la commune ont augmenté de 55 %. La commune comptabilisait 764 ménages pour 1938 habitants en 2006.

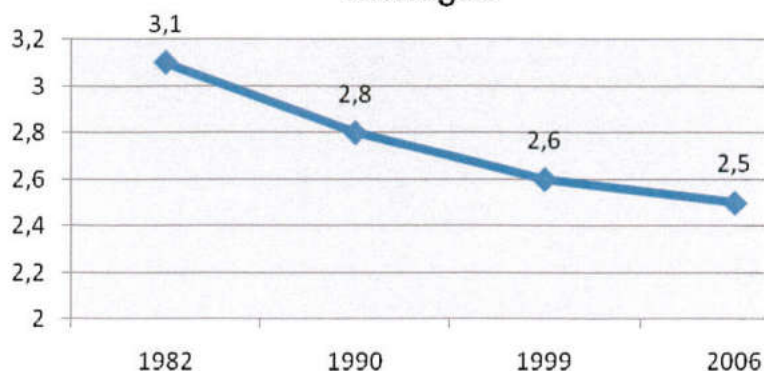
Evolution de la taille moyenne des Ménages

	1982	1990	1999	2006	Evolution
Habitants	965	1450	1505	1938	Augmentation constante
Résidences Principales	315	495	565	764	Augmentation constante
Taille Moyenne des Ménages	3,1	2,8	2,6	2,5	Diminution constante

A l'image de la région Languedoc-Roussillon, la commune de Corneilla-del-Vercol connaît une diminution constante de la taille moyenne des ménages.

En l'espace de 24 années, elle est passé de 3,1 pers/logements à 2.5 pers/logements, soit une diminution de près de 20 %.

Evolution de la taille moyennes des ménages



La commune abrite toutefois des ménages de taille plus grande par rapport à la région (2.26 pers/logements en 2004 pour la région). Cette donnée traduit ainsi une dynamique certaine sur le territoire communal, et atteste de l'attractivité de la commune auprès d'une population plus familiale.

La diminution de la taille moyenne des ménages est liée au nombre croissant de personnes âgées, à la réduction de la cellule familiale (les enfants devenus grands quittent le foyer familial) et donc à la « décohabitation ».

Cette réalité est avérée et rejoint le caractère vieillissant de la population relevée précédemment, néanmoins à contrebalancer depuis la réalisation du lotissement du Camp del Pou.

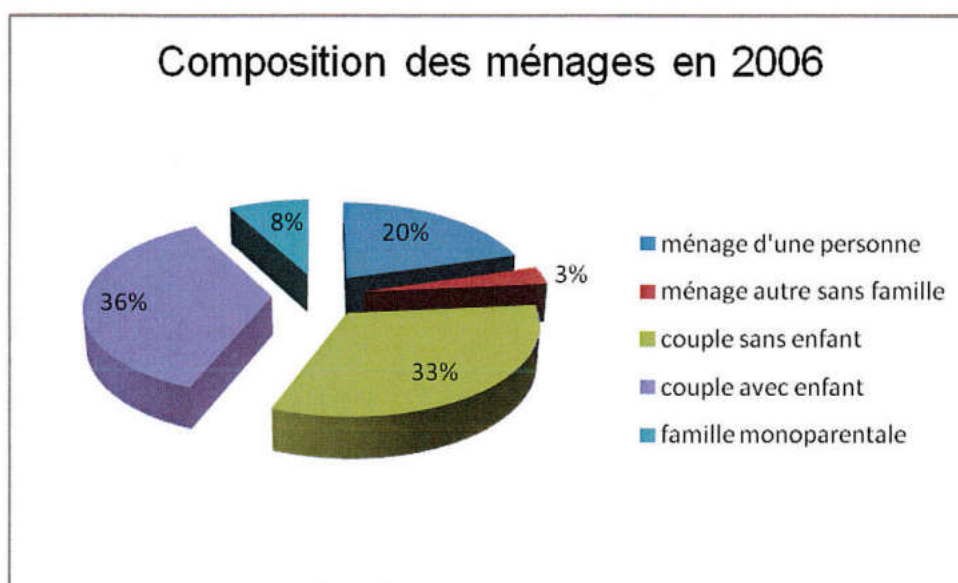
Le processus de décohabitation semble s'accroître, ce qui a une incidence importante sur le parc de logements qui doit croître sensiblement sans même faire référence à la croissance démographique.

Les résultats liés à la taille des ménages sont d'ailleurs intimement liés au calcul du « point mort » (voir *infra* : chapitre sur les logements).

La commune abrite toutefois des ménages de taille supérieure à la région (2.26 pers/logements en 2004 pour la région).

II.2.d. Une forte majorité de ménages de « petite » taille

Au vue de ce tableau, il apparaît que les ménages de petite taille sont les plus représentés sur la commune. En effet en 2006, plus de la moitié, soit 53% des ménages, est composé d'1 ou de 2 personnes.



Le mode de cohabitation le plus répandu sur le territoire communal est les couples avec ou sans enfants, représentant 69 % des ménages en 2006.

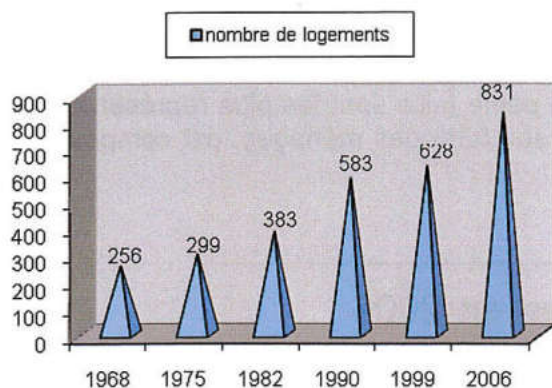
Pour ce qui est des couples avec enfants, ce mode de cohabitation est très intéressant pour la commune puisqu'il permet un maintien du dynamisme et un renouvellement de la population. Ils représentaient en 2006, 36% des ménages de la commune.

- ⇒ **La commune est majoritairement composée de ménages de « petite » taille. On retrouve également des ménages avec enfants.**
- ⇒ **En outre, ces chiffres sont à contrebalancer en raison du lotissement Camp del Pou qui, depuis, a permis l'accueil d'un nombre important de ménages jeunes, des couples avec ou sans enfants.**

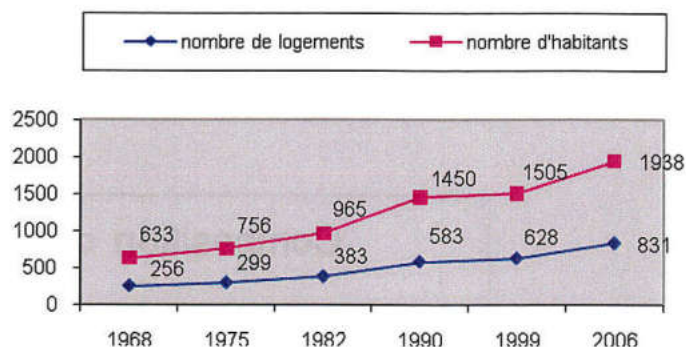
II.3. L'HABITAT ET LE LOGEMENT

II.3.a. Un parc de logements en évolution constante

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



COMPARAISON ENTRE L'EVOLUTION DU
NOMBRE DE LOGEMENTS ET CELLE DE LA
POPULATION



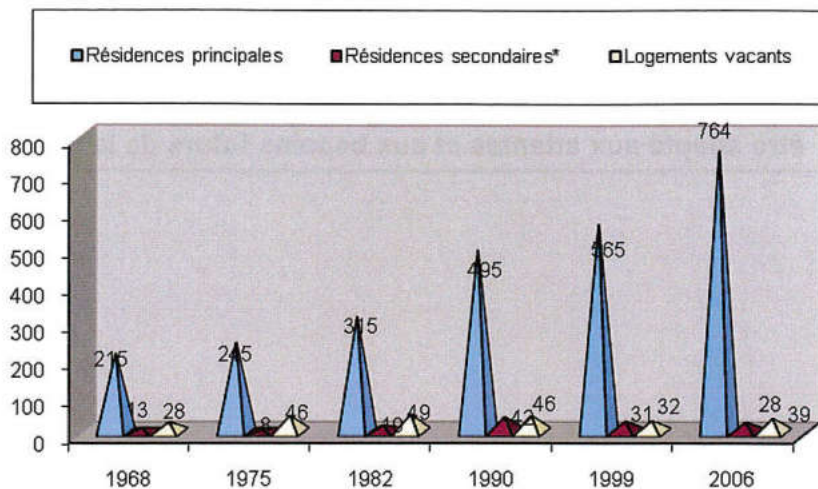
Le nombre de logements sur la commune de Corneilla-del-Vercol augmente de manière constante depuis 1968. On peut faire un parallèle avec l'augmentation de la population, le graphique ci-dessus montrant bien l'évolution comparative des deux variables.

On constate tout de même qu'entre 1999 et 2006, le nombre de logements a fortement augmenté, soit de 33% sur la période.

Entre 1968 et 2006, le nombre de logements est passé de 256 à 831 ce qui correspond à une augmentation de 225 % en 38 ans.

Il convient désormais d'analyser d'une manière plus approfondie le parc de logement

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT SELON SA TYPOLOGIE



de 1990, comprend les logements occasionnels

* à partir

Entre 1968 et 2006 les trois types de logement ont eu des évolutions différentes. En effet, seules les **résidences principales** augmentent de manière constante avec une variation de + 256 % en 38 ans. En 2006, la commune comptait 764 résidences principales, avec une forte augmentation de +36% de 1999 à 2006.

A la différence des résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants ont une évolution qui n'est pas régulière.

Les **résidences secondaires** augmentent de manière significative entre 1968 et 1990 passant de 13 à 42 ce qui correspond à une augmentation de 223.1 %. Pour la période 1990-2006 on peut noter une diminution significative de ce type de logement puisque leur nombre passe de 42 à 28 soit une variation de - 34 %.

La hausse globale de ces résidences jusqu'en 1990 provient de la situation géographique de la commune, située à proximité de la côte qui attire bon nombre d'estivants. Cependant, la diminution depuis 1990 est un phénomène qui semble être dû au passage de ces résidences secondaires en résidences principales. Les propriétaires des résidences secondaires viennent s'installer définitivement sur la commune.

Pour ce qui est des **logements vacants** ils ont eu une augmentation importante entre 1968 et 1982 passant de 28 à 49, soit + 75 %. Puis par la suite, entre 1982 et 1999 leur nombre a fortement diminué pour arriver à 32 en 1999, soit une diminution de près de 35 %.

Ces chiffres traduisent une forte demande en terme de logement puisque la plupart des logements vacants sont utilisés dans le but d'accueillir de nouvelles populations.

Depuis 1999, leur nombre est en augmentation, soit 7 logements vacants en plus sur la période 1999-2006. Toutefois, selon une estimation communale, il resterait à ce jour peu de logements vacants dans le parc existant ; environ 10 logements vacants en 2010.

Ceci montre encore la nécessité d'implantation de nouveau logement sur la commune.

⇒ Le parc de logements est en évolution constante sur le territoire corneillanais depuis 1968, augmentation qui se fait essentiellement au bénéfice des résidences principales.



⇒ Il sera donc nécessaire pour la commune de revoir le parc de logement pour continuer à s'agrandir. Ce dernier devra certainement être adapté aux attentes et aux besoins futurs de la commune.

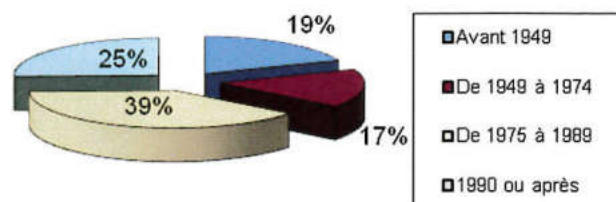
II.3.b. Un parc de logement relativement récent

D'après le graphique ci-contre, une faible proportion de logements ont été construits avant 1949 (19 %).

64 % des constructions l'ont été après 1975, ce qui montre bien une demande croissante.

Dans l'ensemble 81 % du parc de logement date d'après la guerre.

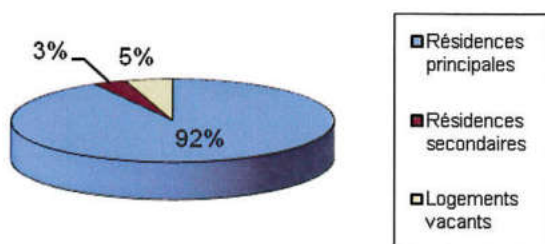
AGE DU PARC DE LOGEMENT EN 2006



Il apparaît donc que le parc de logement sur la commune est relativement récent. Plus de 80% de ce parc a été créé dans ce dernier demi-siècle. De plus les chiffres concernant le département démontrent que 70.9 % sont des logements récents (construits après guerre). Il apparaît donc que ces derniers sont mieux représentés sur la commune que sur le département.

II.3.c. Un parc de logements essentiellement composé de résidences principales

REPARTITION DU PARC DE LOGEMENT
SELON SA TYPOLOGIE POUR 2006



Comme vu précédemment, le parc de logement de la commune est majoritairement composé de résidences principales (92 %) contre 3 % de résidences secondaires et 5 % de logements vacants.

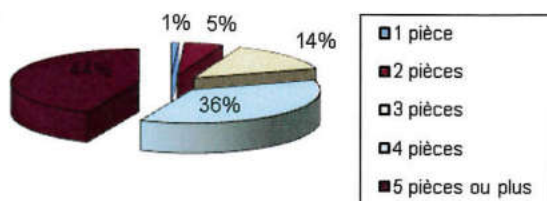
Toutefois, la part sur les logements vacants est à contrebalancer puisqu'elle correspond au recensement de 2006 (39 logements vacants sur la commune) alors qu'en 2010, seulement 10 logements de ce type sont comptabilisés sur Corneilla-del-Vercol (estimation communale).

Ces résultats montrent encore la quantité faible de logements inhabités toute l'année ce qui traduit des difficultés dans le secteur de l'habitat pour amorcer véritablement une démarche de renouvellement urbain.

Il est nécessaire de faire évoluer le parc de logement en diversifiant les types de construction de manière à pouvoir proposer aux nouveaux arrivants des résidences adaptées à leurs revenus et à leurs besoins. Cet ensemble de paramètres permettra d'attirer de jeunes ménages et ainsi de dynamiser la commune.

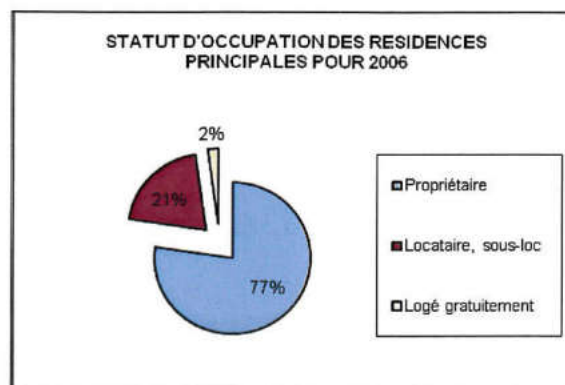
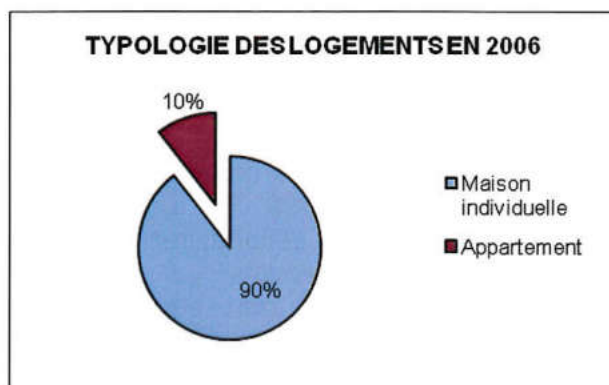
II.3.d. Les caractéristiques des résidences principales

**RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE
NOMBRE DE PIÈCES POUR 2006**



Le graphique sur le nombre de pièces des résidences principales indique une forte majorité de logements sont de grandes tailles (44 % possédant 5 pièces et plus, 80 % possédant 4 pièces et plus).

Il est important de souligner que le parc de logement reste inadapté aux attentes puisque il n'est pas assez diversifié. Il est important de proposer aux nouveaux arrivants un ensemble varié d'habitat pouvant répondre à leurs besoins et à leurs budgets. Il est peut être intéressant dans ce sens de développer des logements de plus petites tailles.



La grande majorité du parc de résidences principales est occupé par des propriétaires. Ils représentent 77 % de l'ensemble en 2006.

Les logements locatifs ne représentent qu'un faible pourcentage (21 %). Toutefois, depuis 2006, soit depuis la réalisation du Camp del Pou, près de 50 logements locatifs sociaux privés (1% patronal) ont été développés, auxquels viennent s'ajouter entre 25 et 30 logements locatifs dans le parc privé. Cette réalité permet ainsi de diversifier les formes d'accès au logement et de répondre aux besoins du plus grand nombre dans ce domaine.

De plus, il apparaît que les résidences principales sont essentiellement des maisons individuelles (à 90 %). Les logements collectifs (immeubles), généralement en R + 1 ou R + 2, représentent 10 % de l'ensemble des résidences principales.

Cette typologie d'habitat, souvent plus abordables pour les jeunes ménages, doit être à favoriser à l'avenir d'une part car elle diversifie le parc, est accessible et permet de favoriser une démarche de gestion de l'espace.

II.3.e. Un faible ratio de logements de type sociaux

Parc locatif social en 2009

Nombre de logements locatifs sociaux en 2009	56
En % des résidences principales	8%

En 2009, la commune de Corneilla-del-Vercol possède 56 logements sociaux (P.L.A.I.), ce qui représente 8% du parc des résidences principales. Sur ces 56 logements sociaux, 9 appartiennent à l'Office Départemental des H.L.M des Pyrénées-Orientales, et 47 à la Foncière logement.

3 logements sociaux sont à l'heure actuelle en cours de construction avec l'Office Départemental des H.L.M. des Pyrénées-Orientales.

De plus, la commune a mis en œuvre, entre 1990 et 1993, une O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) visant à rénover le bâti ancien pour usage locatif. Plus de 20 appartements ont dès lors été rénovés, entraînant par là-même la mise en place de loyers conventionnés.

Toutefois, il serait intéressant de continuer la mise en place de logements de ce type pour permettre à de jeunes ménages et à des ménages à revenus modestes et modérés de s'implanter sur le territoire communal.

Même si la commune n'est pas réglementairement assujettie au ratio minimum par rapport à la loi SRU, cette orientation serait de nature à asseoir une dynamique sur le territoire.

A noter par ailleurs qu'aucun logement social répondant plus spécifiquement aux besoins des personnes âgées n'est installé sur le territoire corneillanais.

- ⇒ **Il serait ainsi intéressant de poursuivre le développement d'une offre similaire, en vue notamment d'un meilleur équilibre démographique, surtout au regard de la très forte demande pour ce type de logements. Corneilla-del-Vercol se localise en 1^{ère}/2^{ème} couronne de l'agglomération perpignanaise, situation favorisant la demande existante pour ce type de logements.**
- ⇒ **Cette démarche solidaire serait en outre l'occasion de répondre aux besoins du plus grand nombre en assurant une diversification du parc de logement.**

Suite à l'analyse du parc de logements, il ressort :

- II.3.f.**
- ⇒ **Un parc de logements en évolution constante ;**
 - ⇒ **Une augmentation des résidences principales ;**
 - ⇒ **Une diminution importante des logements vacants depuis 2006.**
 - ⇒ **Un parc de logements relativement récent ;**
 - ⇒ **Une majorité de résidences principales :**
 - **Part importante de logements en accession à la propriété ;**
 - **Des efforts dans le parc privé locatif ;**
 - **Des immeubles de type collectif.**
 - ⇒ **La présence importante nouvelle de logements locatifs sociaux.**



- ⇒ **Le parc de logements sur la commune de Corneilla-del-Vercol est aujourd'hui diversifié.**
- ⇒ **Il est important de proposer aux nouveaux arrivants un ensemble varié de types d'habitats pouvant répondre à leurs besoins et à leurs budgets.**

- ⇒ **Il convient donc de poursuivre une offre de logements adaptée et diversifiée afin de répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et modérés, et notamment aux jeunes ménages.**
- ⇒ **Il est nécessaire de proposer un éventail de logements diversifié et accessible au plus grand nombre.**
- ⇒ **Ces orientations, favorables à l'accueil et au maintien d'une population notamment jeune sur le territoire corneillanais, soutiendraient le dynamisme communal et permettraient, par là-même, de s'inscrire dans une démarche solidaire, de mixité, de gestion de l'espace, et de renouvellement (urbain et de la population).**

II.3.g. L'étude du point mort :

Même si la population d'une commune reste constante, il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux mutations structurelles de la population comme du parc de logements.

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante.

Le « point mort » correspond au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population.

Le point mort c'est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :

- *le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....)*
- *le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,*
- *ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.*

Le point mort est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

Autrement dit, tout logement créé au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

La méthode de calcul appliqué pour le point mort est celle de l'AURCA. Toutefois, les sources de données peuvent être différentes : INSEE, DGI...

Calcul du point mort pour la période 1997-2007 en prenant en compte les chiffres de l' AURCA) :

CORNEILLA DEL VERCOL	Période 1997-2007
Renouvellement	73
Variations des RS + LV	-37
Desserrement	34
Point mort	70
Point mort annuel	7
Effet démographique	187
Logements construits :	257
Construction annuelle	26

Le nombre nécessaire de logements à produire pour la commune de Corneilla-del-Vercol pour la période 1997-2007 est de 7 logements par an (point mort annuel), si elle souhaite maintenir sa population à son niveau actuel.

Point Mort 1997-2007 = 70 logements soit 7 logements par an.

⇒ **Effet démographique (construction responsable d'un apport extérieur de population) = 187**

L'évaluation faite de ce **point mort** selon l'application des données sources de l'AURCA pour la période **1997-2007** fait état de **70 logements**, qui ont permis de compenser :

- *la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;*
- *le renouvellement ;*
- *le desserrement.*

Cela signifie que, sur cette période, 70 logements ont uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1997. En moyenne, il convenait donc de ne pas produire en dessous 7 logements par an.

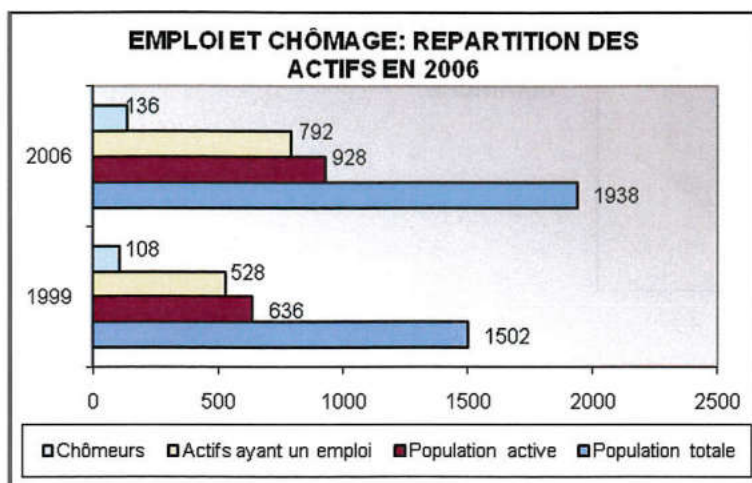
Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Au final, sur la période 1997-2007, la commune a réalisé :

- 70 logements qui ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1997 ;
- 187 ont permis l'accueil des habitants supplémentaires.

II.4. LE MONDE ECONOMIQUE

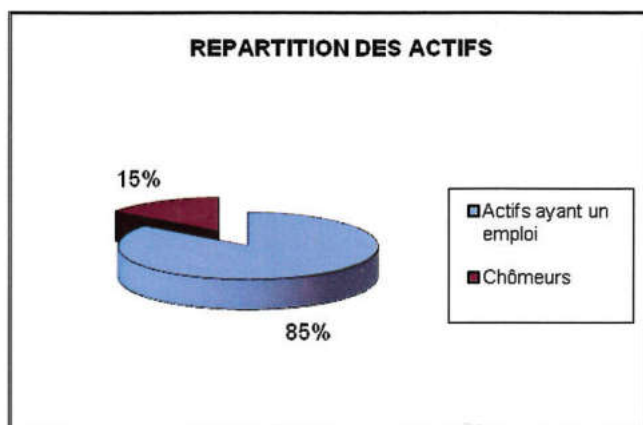
II.4.a. Les actifs



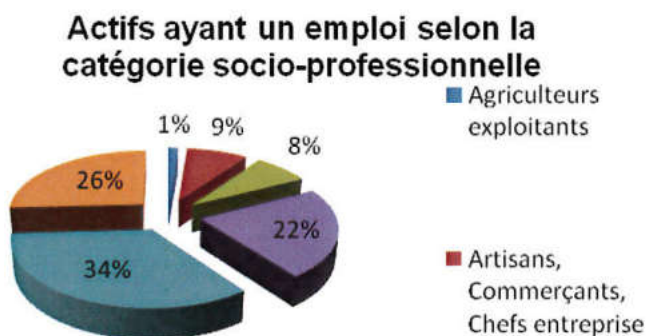
A l'heure du dernier recensement INSEE de 2006, la population active sur la commune de Corneilla-del-Vercol représente 47,9 % de la population totale, soit 928 personnes sur 1938.

La population de Corneilla-del-Vercol a vu augmenter son nombre d'actifs de 46 % (valeur absolue) entre 1999 et 2006.

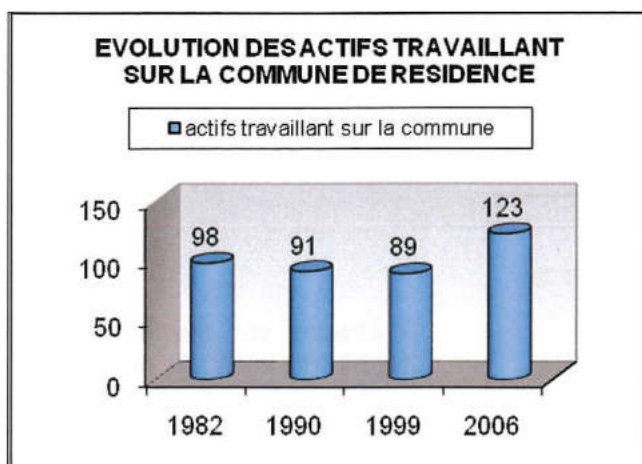
Le nombre de chômeurs de la commune de Corneilla-del-Vercol a augmenté de 21 % entre 1990 et 2006. En revanche, le taux de chômage entre 1999 et 2006 a diminué de 2%, passant de 16,9% à 14,7% en 2006.



Comme vu ci-dessus, 15% de la population active est à la recherche d'un emploi (136 personnes), et donc 85 % de ces mêmes actifs en ont un.



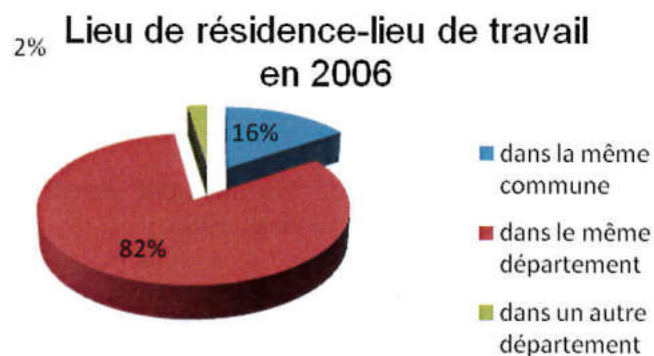
La grande majorité des actifs ayant un emploi sont des employés (34%). La seconde catégorie la plus représentée est celle des ouvriers (26%). Les agriculteurs exploitants ne représentent qu'1% des actifs.



Le graphique ci-contre montre que le nombre d'actifs travaillant sur la commune était en diminution constante de 1982 à 1999.

Or, depuis 1999, ce nombre a fortement augmenté : +34 personnes travaillant sur la commune.

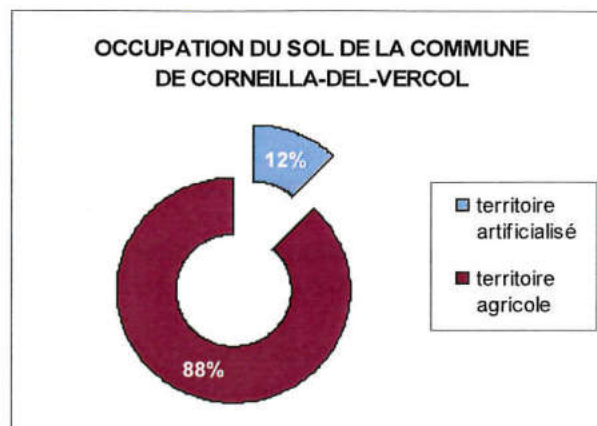
A l'heure du dernier recensement INSEE en 2006, 16 % des actifs travaillent sur le territoire communal et 84 % travaillent en dehors de celui-ci. Parmi les personnes qui exercent leur activité professionnelle en dehors du territoire communal, 82 % travaillent dans le département des Pyrénées-Orientales, et 2 % hors du département.



Sur les actifs travaillant sur le département, la plupart exerce leur activité professionnelle sur l'agglomération perpignanaise (commune de Corneilla del Vercol située en deuxième couronne de Perpignan) et sur la ville d'Elne limitrophe au territoire communal.

II.4.b. Le monde agricole

Tel que l'illustre le graphique ci-contre relatif à l'occupation du sol de la commune, le territoire agricole représentant 88 % de l'ensemble (source DIREN Languedoc-Roussillon).



La superficie agricole utilisée communale (superficie localisée sur la commune) est de 369 hectares, pour une superficie totale communale de 533,47 hectares.

De plus, les exploitations ayant leur siège sur la commune mais ayant aussi d'autres terres exploitées en dehors du territoire communal recouvrent une superficie totale de 388 ha.

Taille moyenne des exploitations :

	EXPLOITATIONS			SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE MOYENNE (ha)①		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	17	16	9	26	25	30
Autres exploitations	28	16	5	1	2	23
Toutes exploitations	45	32	14	11	14	28
Exploitation de 100 ha et plus	6	6	4	66	62	92

① Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune qu'elle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

Le dernier recensement agricole de 2000 comptabilise 9 exploitations professionnelles (celles-ci ayant diminué de près de 47.1 % en valeurs absolues depuis 1979), pour une superficie agricole utilisée moyenne de 30 hectares.

Statut :

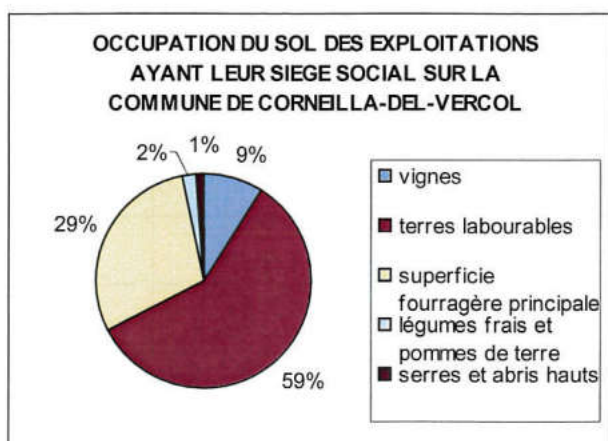
	EXPLOITATIONS		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	44	30	10

Le tableau ci-dessus indique que les exploitations individuelles sont au nombre de 10 en 2000, la commune ayant perdu 34 exploitations de ce type depuis 1979.

Sur la commune de Corneilla-del-Vercol, les effectifs sur les exploitations sont répartis comme suit (recensement agricole de 2000) :

- ✚ 42 personnes membres de la famille du chef d'exploitation ou du co-exploitant (population agricole familiale), ce qui équivaut à une baisse de 142 personnes en 20 ans.
- ✚ 19 salariés permanents.
- ✚ Les agriculteurs de moins de 40 ans étaient 3 en 1979, ils sont toujours 3 en 2000. Il n'y a donc eu aucun renouvellement des exploitants agricoles depuis 20 ans.
- ✚ Les agriculteurs de 40 à moins de 55 ans ont diminué de 20 à 7. Cette baisse correspond à un vieillissement de 20 ans des agriculteurs. Donc, dans 20 ans, il ne devrait plus y avoir d'agriculteurs dans cette tranche d'âge du fait de l'absence de jeunes agriculteurs dans la tranche d'âge précédente.
- ✚ Les exploitants de plus de 55 ans représentaient, il y a 20 ans, la majorité des exploitants, presque à égalité toutefois avec la tranche précédente. De 22 agriculteurs en 1979, ils ne sont plus que 5 aujourd'hui.

Evolution et répartition des cultures en fonction de leur superficie :



Au regard des résultats disponibles, les terres labourables représentent la majorité de l'occupation agricole des sols des exploitations basées sur le territoire communal de Corneilla-del-Vercol (59%), suivies pour moitié par la superficie fourragère principale (29 %).

Le vignoble représente environ 35 hectares des cultures et le maraîchage seulement 9 hectares en 2000, représente moins de 5ha en 2010.

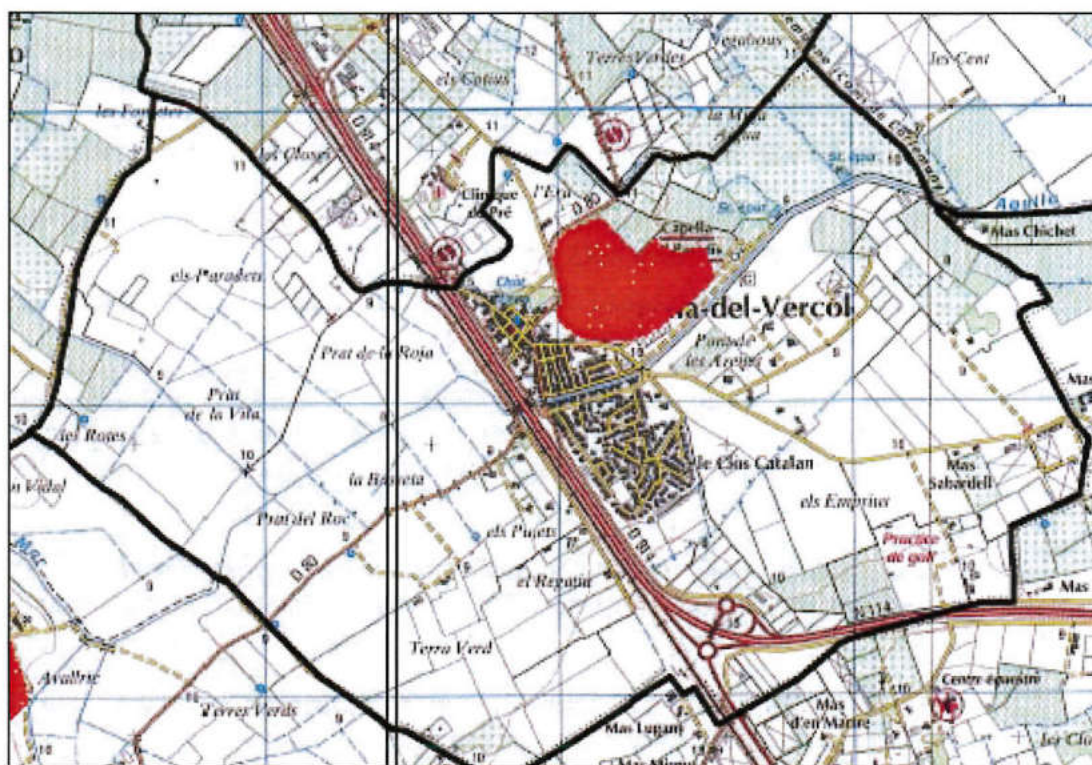
En outre, à l'heure actuelle, près de 100ha sont voués à l'élevage (30ha pour les daims et 70ha de bovins).

Nonobstant le fait que les superficies données sont celles des exploitations ayant leurs sièges à Corneilla-del-Vercol et pouvant donc avoir des terres en dehors du territoire communal, au vu de ces chiffres et des superficies données, la commune de Corneilla-del-Vercol a vu son activité agricole fortement diminuer.

D'ailleurs, le nombre d'U.T.A. (Unité de Travail Annuel) a été divisé par 2 en 20 ans, ce qui traduit une baisse notable de l'activité agricole.

Il convient par ailleurs de noter que plusieurs dizaines d'hectares sont incultes depuis plus de 10 ans.

Les zones AOC sur la commune :



Localisation des zones AOC sur Corneilla-del-Vercol

La commune de Corneilla-del-Vercol compte une seule zone AOC, au Nord de son territoire. Elle correspond à des vignobles en AOC : côtes du Roussillon.

Le secteur AOC ci-dessus ne correspond plus à la réalité du territoire en 2010 puisqu'il est dans son ensemble quasi intégralement urbanisé. Seule une parcelle de 2ha subsiste actuellement.

- ⇒ Corneilla-del-Vercol apparaît encore comme un territoire agricole dont la diversité des types d'exploitations traduit une richesse économique, pédologique et historique remarquable.
- ⇒ Toutefois, suivant une tendance générale à la déprise agricole, notamment en raison du vieillissement des exploitants et des difficultés économiques auxquelles doit faire face la filière agricole, l'activité agricole a fortement diminué sur le territoire communal.
- ⇒ Il est ainsi possible de relever un fort vieillissement et aucun renouvellement des chefs d'exploitations.



- ⇒ Bien que cette filière connaisse à l'heure actuelle certaines difficultés, la présence de ces activités permet de pérenniser un certain nombre d'emploi sur la commune, situation qu'il convient de pérenniser.
- ⇒ De plus, au-delà de sa vocation économique première, l'agriculture permet un entretien et une mise en valeur des terres sur le territoire corneillanais.
- ⇒ Il convient donc de sauvegarder l'agriculture, tant dans sa dimension économique que paysagère.

II.4.c. Corneilla-del-Vercol : une commune attractive

La commune de Corneilla-del-Vercol présente plusieurs facteurs d'attractivité.

En effet, en plus de bénéficier d'une situation géographique favorable, elle dispose d'un patrimoine authentique, notamment en cœur de village, soutenant son attractivité.

➤ Une situation géographique favorable :

Située dans un département à forte attractivité touristique notamment en raison de la proximité de la côte Méditerranéenne et de la chaîne des Pyrénées, la commune de Corneilla-del-Vercol est très bien située sur l'axe reliant Perpignan à la côte rocheuse vers l'Espagne par la RD 114.

De plus, la commune de Corneilla-del-Vercol est située dans la 1^{ère}/2^{ème} couronne de l'agglomération perpignanaise, situation confortant son attractivité tant auprès des populations permanentes que saisonnières.

➤ Une richesse patrimoniale authentique



L'église Saint-Christophe



Chapelle de Notre Dame du Paradis



Château de Corneilla-del-Vercol

Au-delà de sa situation géographique, le village dispose d'un patrimoine historique pittoresque formé pour l'essentiel d'un centre de village à la fois typique et bien conservé, mais également composé d'un certain nombre d'autres édifices tels que l'église, la chapelle et le château, bien que ce dernier ne soit pas ouvert aux visites.

➤ Les structures d'accueil et de loisirs :

En matière de structures d'accueil et de loisirs, le territoire communal compte des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes et d'autres meublés touristiques d'une capacité de 24 lits.

L'existence de ces structures permet de pérenniser un certain nombre d'emplois sur la commune, atout favorable à son dynamisme.

⇒ **Corneilla-del-Vercol présente des points attractifs intéressants tant les populations voulant séjourner sur son territoire de manière ponctuelle, que celles désireuses de s'y implanter définitivement.**



⇒ **Au regard de l'attractivité de la commune, il serait souhaitable de maintenir les structures d'accueil touristiques existantes, tout en permettant le développement raisonné, maîtrisé et cohérent des structures d'accueil pour les populations permanentes.**

II.4.d. Les activités économiques

La commune de Corneilla-del-Vercol dispose sur son territoire de plusieurs activités liées à l'économie :

↳ **Des activités de services automobiles :**

- Un garage

↳ **Des artisans du bâtiment :**

- Un maçon
- Un plâtrier, trois peintres
- Deux menuisiers, charpentiers, couvreurs
- Un plombier, serrurier, chauffagiste
- Une entreprise générale du bâtiment
- Un architecte

↳ **Des activités liées à l'alimentation :**

- Une boulangerie, pâtisserie
- Une boucherie, charcuterie
- Un primeur
- Deux pizzaïolo (4 fois par semaine)
- Une restauration rapide
- Deux caves à vin

↳ **Des activités de services généraux :**

- Un bureau de Poste

↳ **Des activités liées à des services autres :**

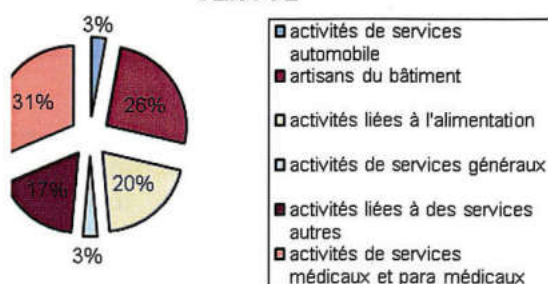
- Un salon de coiffure et une coiffeuse à domicile
- Un bureau de tabac
- Une agence immobilière
- Deux entreprises de taxi

↳ **Des activités de services médicaux et para médicaux :**

- Un médecin généraliste
- Cinq infirmiers
- Une pharmacie
- Deux kinésithérapeutes
- Un podologue
- Une clinique vétérinaire

Il convient également de préciser que la commune reçoit sur son territoire quatre marchés de détail par mois.

**REPARTITION DES ACTIVITES LIEES A
L'ECONOMIE SUR CORNEILLA-DEL-
VERCOL**



Le graphique ci-contre indique qu'un éventail diversifié d'activités économiques est exercé sur le territoire communal, avec une forte proportion des artisans du bâtiment et des activités de services médicaux et paramédicaux, avec notamment la présence de la clinique vétérinaire qui permet de pérenniser un certain nombre d'emplois.

A l'heure actuelle, Corneilla-del-Vercol enregistre deux types de demandes : une forte demande auprès de personnes désirant développer leur activité le territoire communal, et plus particulièrement au sein d'un secteur regroupant un ensemble d'activités de type zone d'activités, et une demande de regroupement des commerces du cœur de village sur un même pôle au centre de celui-ci. En effet, les commerces existants sur la commune sont dispersés et rencontrent des difficultés liées à leur localisation et donc à la configuration des lieux existante (village ancien) et aux peu de possibilités de stationnements pour les véhicules.

Toutefois, la commune n'est pas en mesure à l'heure actuelle de répondre à la demande existante en matière de zone d'activités économique.

- ⇒ **Au final, le territoire communal dispose d'une activité économique dynamique et diversifiée qui anime la vie du village et qui contribue à renforcer son attractivité.**
- ⇒ **Toutefois, la commune ne peut pas, à l'heure actuelle, répondre à la demande en matière de zone d'activités économique, et les commerces en centre rencontrent certaines difficultés du fait de leur dispersion et des stationnements problématiques.**



- ⇒ **Il serait ainsi souhaitable**
 - **De maintenir le niveau d'activité existant sur la commune, orientation notamment favorisée par l'accueil de nouvelles populations ;**
 - **De regrouper les commerces sur un même espace dynamique au centre du village, orientation qui serait également l'occasion de pallier aux problèmes de stationnement rencontrés en centre-bourg ;**
 - **de permettre le développement d'une zone d'activité afin de répondre à la demande enregistrée.**

II.5. LE MILIEU ASSOCIATIF

La commune de Corneilla-del-Vercol présente une vie associative riche et animée, celle-ci accueillant à l'heure actuelle 25 associations sportives et culturelles :

- ↳ A.C.C.A. Chasse
- ↳ A.S.C. Tennis
- ↳ Amicale Don du sang
- ↳ Amis N.D. Paradis
- ↳ Anciens combattants
- ↳ A.S Del Bèrcol (Rugby)
- ↳ A.S.S. Des Corneilla
- ↳ A.S.S. Informatique
- ↳ Club Modélisme (Côte Vermeille)
- ↳ Corneilla Accueil
- ↳ Corneilla Cyclospor
- ↳ Corneill'art
- ↳ Intergénération
- ↳ Jardins d'Antan
- ↳ La Canalla
- ↳ Le Souvenir français
- ↳ Les lutins du Père Noël
- ↳ M.J.C Trobad
- ↳ Maison des tout petits
- ↳ New Team 66
- ↳ Patchwork
- ↳ Peinture sur soie
- ↳ Trobada Del Bèrcol
- ↳ Vercol Animation
- ↳ Vercol Pétanque

⇒ **La présence de ces associations traduit le dynamisme communal et se doivent d'être pérennisées.**

II.6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

II.6.a. Les équipements d'infrastructure

➤ Les équipements d'infrastructure routiers et les moyens de transport

Corneilla-del-Vercol voit son territoire traversé par la Route Départementale 114 reliant Perpignan à la Côte Rocheuse vers l'Espagne.

La commune est desservie par les voies de communication suivantes :

- ↳ Dans le sens Sud-Ouest – Nord-Est, la **Route Départementale 80** venant de la commune de Montescot et reliant la commune de Théza ;
- ↳ Vers le Sud, la **Route Départementale 50** reliant l'Ouest de la commune d'Elne.

Par ailleurs, une voie existante permet de rallier directement la commune de Villeneuve de la Raho au Nord-Ouest.

Un autre axe permet de rallier la RD 11 (reliant Elne à Alénia) en direction de la mer.

La commune de Corneilla-del-Vercol se situe à 10,5 km de l'autoroute A9, notamment reliée par la rocade Sud de Perpignan.

Le territoire communal est par ailleurs traversé dans un sens Est-Ouest par la voie ferrée en provenance de la gare d'Elne et rejoignant la gare de Perpignan.

La commune dispose ensuite de chemins ruraux et de voies mixtes favorisant notamment l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Le village se trouve donc en situation privilégiée quant aux principaux axes de circulation et quant aux principaux centres d'intérêts du département.

➤ Les moyens de transport desservant la commune :

- **Les lignes de bus scolaires et para scolaires**

La commune de Corneilla-del-Vercol est desservie tous les jours par une ligne de bus parascolaire gérée par l'U.D.S.I.S.

- **Les lignes passagers**

La ligne de bus régulière « Perpignan - Latour Bas Elne » :

La commune de Corneilla-del-Vercol bénéficie également d'une ligne de bus régulière intitulée « *Perpignan - Latour Bas Elne* » exploitée par le Conseil Général.

Cette ligne relie la commune de Corneilla-del-Vercol à la gare routière de Perpignan, et également aux communes d'Elne, de Théza et de Latour Bas Elne.

Suivant les parcours effectués par les sociétés exploitant la ligne, les arrêts sont les suivants :

Latour Bas Elne cimetière / Elne Mairie / Elne Gendarmerie / **Corneilla del Vercol Rond Point du Sud RN114 / Corneilla del Vercol Allée Paul Claudel** / Théza Mobiclub / Théza Place / Perpignan Broadway / Perpignan Mercader / Perpignan Gare routière Méditerranée. Le Conseil Général a également mis en place une ligne de transport à la demande (TAD) reliant Elne à Montescot, en passant par Corneilla del Vercol.

⇒ **Il apparaît au final que la commune de Corneilla-del-Vercol dispose d'un niveau d'équipement d'infrastructures relativement satisfaisant.**

II.6.b. Les équipements de superstructure

Le village de Corneilla-del-Vercol est relativement bien équipé en matière de superstructure.

➤ **Les services publics**

La Mairie est ouverte du lundi au vendredi.

Le village dispose également d'un bureau de poste, véritable service public de proximité permettant de répondre aux besoins de la population.

➤ **Les équipements de superstructure en matière d'enseignement**

La commune de Corneilla-del-Vercol dispose d'une école maternelle avec 4 classes, comptant 4 enseignants et accueillant 95 enfants, tous corneillanais.

Le village dispose également sur son territoire d'une école primaire composée de 5 classes, comptant 5 enseignants et accueillant 117 enfants, tous corneillanais.

La commune offre par ailleurs une cantine scolaire bénéficiant à la fois à l'école primaire et maternelle, ainsi qu'une garderie péri scolaire.

➤ **Les équipements en matière de santé**

En matière d'équipements de santé, Corneilla-del-Vercol dispose d'un certain nombre d'établissements, essentiellement privés, permettant de répondre plus aisément aux besoins de ses habitants dans les domaines médicaux et paramédicaux :

- ↗ Un médecin généraliste
- ↗ Cinq infirmiers
- ↗ Une pharmacie
- ↗ Deux kinésithérapeutes
- ↗ Un podologue
- ↗ Une clinique vétérinaire

➤ **Les équipements en matière d'action sociale**

Le village dispose sur son territoire d'équipements en matière d'action sociale permettant de répondre aux besoins de ses habitants, y compris à ceux des personnes âgées et des enfants en bas âge :

- ✚ Divers services d'aide à domicile ;
- ✚ Un service de Portage de repas à domicile ;
- ✚ Un service de soins à domicile ;
- ✚ Une halte-garderie ;
- ✚ Un accueil de loisirs sans hébergement ;
- ✚ Une association d'aide à la recherche d'emplois ;
- ✚ 17 assistantes maternelles.

➤ **Les équipements de superstructure sportifs et de loisirs, culturels et socioculturels**

Sont implantés sur la commune de Corneilla-del-Vercol un certain nombre d'équipements sportifs et de loisirs, culturels et socioculturels confortant son dynamisme et contribuant à la qualité de vie sur son territoire :

- ✚ Une base de plein air et de loisirs ;
- ✚ Un terrain de grands jeux ;
- ✚ Un terrain de petits jeux ;
- ✚ Un tennis ;
- ✚ Deux salles polyvalentes ;
- ✚ Un lieu de rassemblement et de distractions ;
- ✚ Une maison de la jeunesse et des loisirs ;
- ✚ Des associations sportives ;
- ✚ Un Club du troisième âge ;
- ✚ Un Groupe Musical, de théâtre, fanfare...

⇒ **Malgré une certaine carence en matière de services publics de proximité, situation notamment liée à la proximité de la ville d'Elne et de l'agglomération perpignanaise qui disposent de ce type de structures, la liste importante et diversifiée des équipements de superstructures sur la commune de Corneilla-del-Vercol reflète sa vitalité et son dynamisme.**

⇒ **Ils répondent aux besoins des populations.**

II.7. LES RESEAUX HUMIDES

II.7.a. Le réseau eau usée

Les eaux usées sont dirigées et traitées par la station d'épuration de la commune de Corneilla-del-Vercol qui date de 1992.

La station d'épuration communale possède une unité de traitement des eaux usées par « boues activées en aération prolongée ». Les effluents traités se rejettent dans l'Agouille de la Mar.

Sa capacité nominale théorique est de 2 500 E-H¹, extensible à 3 500 E.H.

Les principaux ouvrages de la station d'épuration sont :

- ↳ un dégrilleur ;
- ↳ un dégraisseur ;
- ↳ un bassin d'aération
- ↳ un clarificateur.

Une nouvelle station d'épuration intercommunale (Théza, Montescot, Corneilla-del-Vercol) est en cours de construction sur le territoire communal. Elle aura une capacité de 8000EH.

II.7.b. Le réseau eau potable

Concernant l'alimentation en eau potable de la population communale, la commune de Corneilla-del-Vercol est alimentée par ses captages.

La Communauté de Communes du secteur d'Illibérès gère le réseau d'eau potable communal.

Elle possède sur son territoire un captage (F1) :

- ↳ **le forage « F1 Village »** déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 26 novembre 2007. Ce forage, profond de 74 mètres, date de 1936 et a été rénové en 1981 et en 2002 avec pose d'un nouveau tubage et équipé d'une pompe immergée ;

L'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique et chimique.

Une étude diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable a été réalisée en 2001 laquelle met en avant le bon état du réseau.

Le château d'eau (réservoirs) au centre du village a un volume de 200 m³, volume qui s'avère être insuffisant.

¹ E-H = Equivalent-Habitant : chaque personne est comptabilisée comme 1 équivalent-habitant ; un équivalent-habitant est la valeur unitaire de pollution correspondant au rejet journalier standard d'un habitant pour divers paramètres.

II.7.c. Le réseau pluvial

Un réseau pluvial enterré existe sur les parties urbanisées du village depuis 1970.

Pour la partie ancienne, les captations des habitants sont envoyées dans les caniveaux. Les eaux pluviales se déversent dans l'Agouille de la Mar.

Des aménagements récents sur certaines agouilles secondaires ont été réalisés en 1995 et 2002 (lotissement Les Clos Catalans).

Il convient par ailleurs de préciser qu'une étude hydraulique générale dans le cadre du PLU a été menée afin de connaître les conditions d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble des zones urbanisables envisagées.

II.8. LA COLLECTE DES DECHETS

La collecte :

La communauté de communes du secteur Illibéris, à laquelle Corneilla del Vercol appartient, dispose de la compétence de collecte des ordures ménagères et des déchets assimilés sur le territoire.

La commune est soumise au tri sélectif, avec :

- un ramassage des ordures ménagères 2 fois par semaine : le mardi et le samedi ;
- un ramassage des déchets recyclables issus du tri sélectif (bac jaune) le jeudi ;
- un ramassage pour les encombrants un jour par mois (premier jeudi du mois) ;
- un ramassage de déchets verts un jour par mois.

Concernant les autres déchets (déchets ménagers spéciaux, gravats,...), ils ne font pas l'objet d'une collecte organisée mais peuvent être amenés aux points d'apport volontaire.

Les équipements :

Les habitations individuelles sont dotées d'un bac roulant pour stocker les déchets résiduels (ordures ménagères et déchets assimilés non recyclables).

Afin de mettre en place le principe de tri sélectif, la commune est dotée de divers containers :

- des containers verts pour les emballages en verre ;
- des containers jaunes pour les déchets recyclables.

La commune dispose d'une déchetterie intercommunale située sur le territoire de Montescot.

II.9. LES FLUX DE CIRCULATION ET LEUR GESTION

II.9.a. Le réseau routier :

La commune de Corneilla-del-Vercol est desservie par un réseau routier notamment composé de routes départementales :

- La RD 80 qui traverse le territoire dans un sens Sud-ouest / Nord-ouest, et qui permet de rejoindre les communes de Théza au Nord, de Montescot au Sud-ouest, et de Elne au Sud via l'échangeur situé en limite communale Sud.
- la RD 914, en direction de la commune d'Elne.

Le territoire communal est par ailleurs traversé par la RD 914 qui permet de rejoindre l'agglomération perpignanaise à la Côte Vermeille.

II.9.b. Les chemins secondaires :

La commune dispose ensuite d'un ensemble de chemins secondaires qui permettent de drainer les flux en direction des écarts, des exploitations et parcelles agricoles, ainsi que des communes limitrophes (Elne, Montescot, Villeneuve de la Raho, Théza).

II.9.c. Les voies internes :

Corneilla-del-Vercol dispose également d'un ensemble de voies internes au niveau de l'empreinte bâtie, tant en cœur de village que dans les parties urbanisées plus récentes.

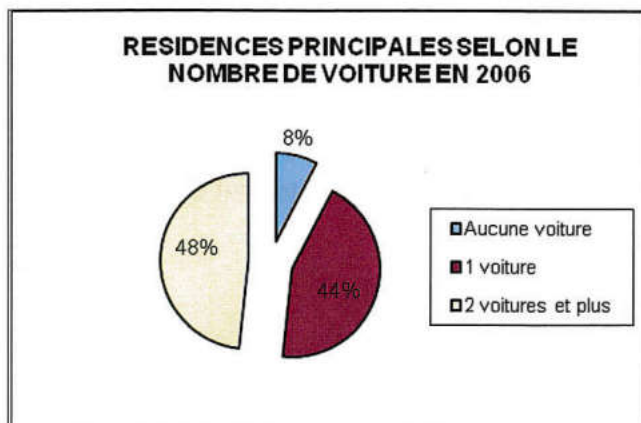
Au niveau du village ancien, les flux de circulation sont plus délicats à gérer de par l'occupation du sol et la configuration des lieux existante, de par la présence de rues et ruelles débouchant parfois en impasses, et de par un manque d'aménagements surtout au niveau des principaux axes de passage, comme l'avenue Maréchal Joffre (où se situent d'ailleurs un nombre important de commerces).

Les voies internes situées au niveau des parties plus récentes de la commune permettent de relier certains quartiers entre eux et de drainer les flux, même si dans certains secteurs il est possible de rencontrer un certain nombre de rues débouchant en impasses et entraînant dès lors des difficultés de circulation.

Ce réseau interne possède toutefois un trafic plus fluide que celui du centre bourg, les quartiers Sud étant desservis par ce type de voirie.

De plus, un certain nombre de giratoires, situés aux limites du vieux village et formant un carré autour du centre ancien, permettent de rejoindre les différents quartiers du village et les communes voisines pour certains.

II.9.d. L'équipement en automobile des résidences principales :



D'après le graphique ci-contre 92 % des habitants occupant une résidence principales ont une voiture.

Parmi eux 44 % ont une voiture et 48 % en ont deux et plus.

Il est important de réfléchir au problème de circulation dans le cadre du futur aménagement. On peut déjà constater qu'un grand nombre d'habitants sont véhiculés. Il faut donc réfléchir à cette gestion de manière à ne pas compliquer la circulation des piétons et des cycles.

II.9.e. Les stationnements :

En matière de stationnements, la commune dispose de certaines places en centre bourg et dans les quartiers plus récents mais ne possède pas de parcs de stationnements définis, celle-ci rencontrant des difficultés en matière de stationnement des véhicules, particulièrement dans le vieux village.

Cette situation, caractérisée par beaucoup de stationnements anarchiques, entraîne un défaut de lisibilité dans le centre du village, des difficultés de stationnements, et des accès aux différents commerces du centre.

II.9.f. Les voies douces :

La commune de Corneilla-del-Vercol compte un maillage de voies douces reliant certains quartiers entre eux et rejoignant les pôles fédérateurs du village et de sa périphérie immédiate (Chapelle).

De plus, les chemins ruraux existants sur le territoire constituent des voies potentielles aux modes de déplacements doux.

L'existence de ces voies permet un fonctionnement urbain agréable et sécurisé pour l'ensemble des habitants, favorisant ainsi intra muros et en périphérie immédiate du bourg (chemins ruraux) les modes de déplacements alternatifs à l'automobile et donc la qualité du cadre de vie sur la commune.

Il convient également de rappeler l'existence du projet de voie verte porté le long de l'Agouille del Mar, qui favorise les modes doux dans un cadre agréable et sécurisé.

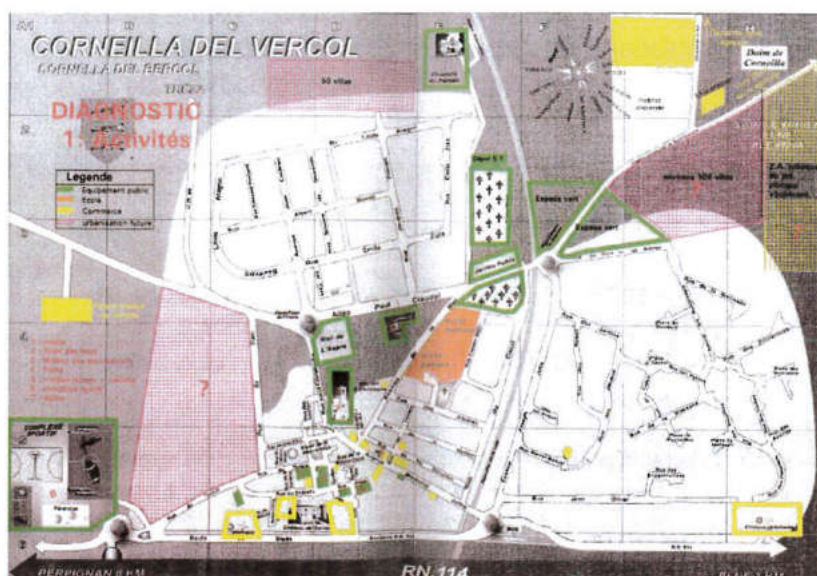
II.9.g. Le Plan de Sécurisation des Déplacements :

En mai 2004, la DDE et la commune de Corneilla-del-Vercol ont mis en place un plan de sécurisation des déplacements sur le territoire corneillanais.

L'accroissement des problèmes de sécurité routière, l'augmentation du trafic automobile, les exigences croissantes pour la sécurité routière et la nécessité de favoriser les modes doux de déplacements, ont conduit la municipalité à élaborer ce plan de sécurisation des déplacements et à définir ses objectifs :

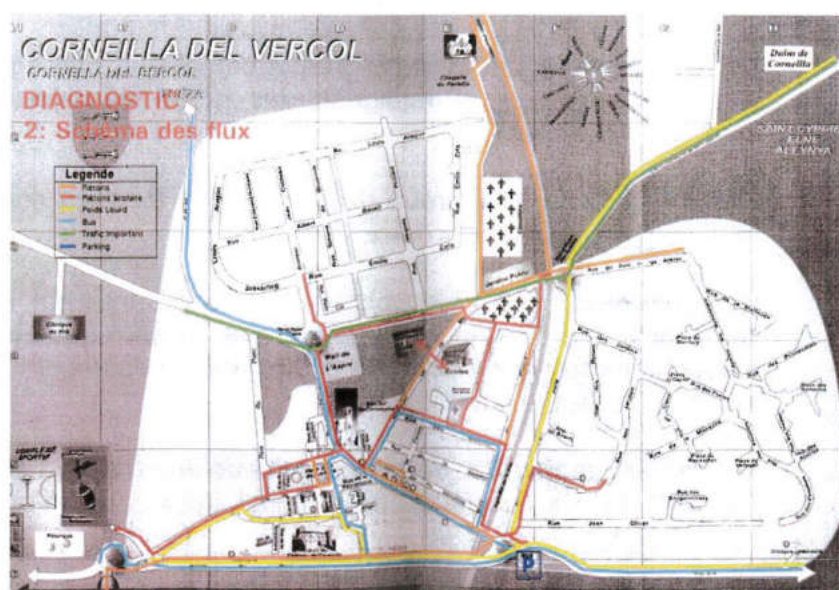
- proposer des aménagements destinés à améliorer la sécurité tout en participant à l'embellissement du village ;
- assurer la cohérence des aménagements futurs ;
- constituer un outil de communication et de concertation ;
- servir d'outil de planification des futurs investissements.

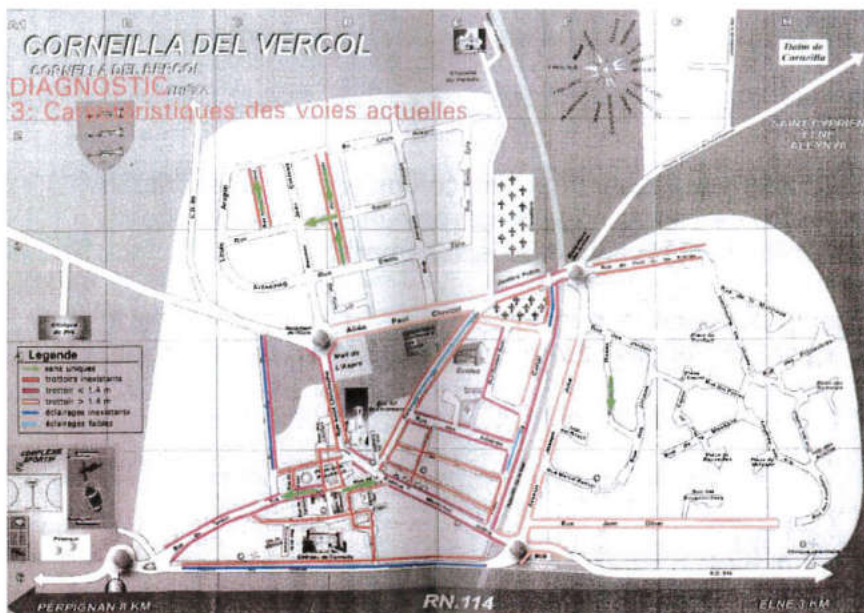
Le diagnostic de ce plan de sécurisation des déplacements est établi selon 4 volets.



Tout d'abord, le diagnostic activités, équipements publics, commerces, urbanisation, qui consiste à repérer les différents centres d'intérêt de la commune susceptibles de générer des flux.

Les centres d'intérêts relevés sur le précédent schéma génèrent des flux spécifiques sur certaines voies.

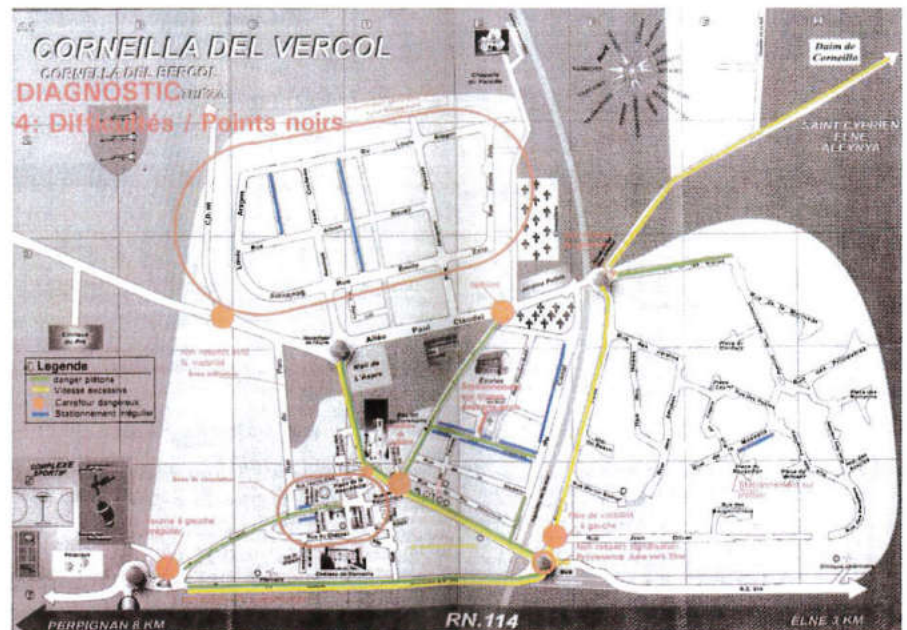




Le troisième volet de ce diagnostic repose sur les caractéristiques des voies actuelles.

Il ressort qu'une place prépondérante est consacrée à l'usage de l'automobile, tant pour circuler que pour stationner, certains axes, même importants, étant pas ou peu équipés pour les piétons, notamment en centre du village.

Le dernier point de ce diagnostic du plan de sécurisation des déplacements repose sur les zones sensibles, les difficultés et les points noirs du village.



II.9.h. Le plan des déplacements urbains de l'agglomération perpignanaise :

La commune de Corneilla-del-Vercol appartient, avec 38 autres communes, à l'aire d'étude du Plan des Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération perpignanaise, qui représente un territoire pertinent pour définir une politique cohérente des déplacements.

Toutefois, la commune n'est pas comprise dans le périmètre d'action sur lequel porte le projet de PDU et qui concerne quant à lui les 19 communes de la Communauté d'Agglomération.



Le PDU de l'agglomération perpignanaise est structuré autour de 8 objectifs :

1. Rapprocher les politiques d'urbanisation et de déplacements ;
2. Développer les transports publics ;
3. Promouvoir une politique ambitieuse en matière d'intermodalité ;
4. Promouvoir l'utilisation des modes doux ;
5. Maîtriser les déplacements automobiles ;
6. Une politique du stationnement au service du PDU ;
7. Organiser les livraisons et le transport des marchandises en ville et sur le territoire de l'agglomération ;
8. Faire évoluer les comportements.

II.9.i. Le plan de mise en accessibilité de la Voirie :

Extraits de l'étude.

Le vieux village :

COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

Le vieux village est actuellement le centre urbain et regroupe les bâtiments symboliques de la vie d'un village, notamment la mairie, la salle polyvalente, les locaux de certaines associations et l'activité commerciale laquelle souffre du type d'urbanisation ancienne. C'est pourquoi cette zone doit s'affirmer comme centre bourg pour la vie administrative et collective, l'espace commercial et social devant s'y estomper au profit d'une zone plus aérée donc plus accessible et plus fédératrice.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	Le vieux village est aligné le long de l'ancienne RN 114. L'habitat y est dense et ancien, constitué essentiellement de maisons individuelles R + 1, voire R +2. Un petit ensemble collectif de logements sociaux est situé en entrée nord du village, le château occupe la partie la plus haute du village.
LES PARCELLES	Les parcelles sont serrées ce qui donne un front continu de façades ou de murs ; nous noterons que cet aspect devient plus lâche au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'ancienne RN 114 ou des quartiers plus récents.
LES ESPACES PUBLICS	La place est l'élément structurant de cette zone. Elle ouvre sur les édifices administratifs et sociétaux. Les commerces et les services sont disséminés à l'intérieur de cette zone ; nous en excluons la pharmacie qui jouit d'un emplacement privilégié sur l'ancienne RN 114 : parking, accessibilité traitée à pied, en vélo, en véhicule ou en transport en commun.
LA VOIRIE	Refait récemment (réseaux, revêtements), elle reste de type ancien dans ses dimensionnements : les rues secondaires sont celles des vieux villages, étroites et sans trottoir utilisable, très pentues dans la partie la plus ancienne. L'avenue Mal Joffre concentre le plus gros de la circulation mais a fait l'objet d'un traitement en accessibilité lors du plan de 2004 (bateaux, réservations de plates-formes devant les commerces)
LES ESPACES VERTS	Peu présents dans cette zone, ils sont surtout représentés par le jardin aménagé récemment alentour de l'église (verdure, bancs, fontaine) et par le Mail de l'Aspre. Ce dernier est actuellement un terrain quasi vierge qui fait l'objet d'un projet d'aménagement

Accessibilité de la zone	Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule	X		X		X	
En vélo	X		X			X
A pied et PRM	X		X		X	
Pour TC	X			X		X

Quartier des écoles et de la MJL

COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

Située en bordure de l'ancien village, cette zone plus récente est à la jonction du vieux bâti et des quartiers plus récents.

Très délimitée géographiquement, il s'agit d'une zone parfaitement cohérente dans sa composition et son urbanisation. Les écoles tant primaire que maternelle bénéficient d'une entrée indépendante en impasse, sécurisée et très accessible. La Maison des Jeunes et des Loisirs dispose d'un accès par l'avenue Paul Claudel de conception récente et par l'avenue de la Mer laquelle a fait l'objet d'un traitement spécifique favorisant le déplacement des personnes à mobilité réduite.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	Dans cette zone édifiée dans les années 1970 le bâti est peu dense, constitué de maison individuelles du type R ou R +1, en 2 faces, agrémentées d'un jardin en façade. Le groupe scolaire est entièrement en R de C ; le maison des jeunes et des loisirs également à l'exception d'un bureau situé en R+1
LES PARCELLES	Les parcelles des maison individuelles sont de taille moyenne, en alignement le long de la rue et présentent toutes un jardin a l'avant. Le groupe scolaire construit en retrait par rapport aux rues, bénéficie de deux cours séparées, de plain pied avec les classes, la MJL bénéficie également d'une cour intérieure de plain pied.
LES ESPACES PUBLICS	Ils sont constitués dans cette zone par des espaces devant les écoles, permettant un accès et un stationnement faciles. C'est également dans cette zone que nous trouvons le monument aux morts dont l'accessibilité est identique à celle des écoles. La MJL et l'agorespace sont accessibles depuis l'avenue P. Claudel. Un arrêt de bus est situé au nord de cette zone, au lieu dit Mail de l'Aspre. Nous y retrouvons également un jardin d'enfants situé très en recul par rapport à l'avenue.
LA VOIRIE	L'avenue Paul Claudel présente toutes les caractéristiques d'une voirie récente : bonne lisibilité de la rue, parkings aménagés, cheminement piéton protégé en contre-voie des parkings de chaque côté de l'avenue. Elle a été plantée de tilleuls pour atténuer la minéralité de cette voie et améliorer sa lisibilité. La rue desservant l'école maternelle est large, pourvue de grands trottoirs, et reliée à l'av P. Claudel par une rampe piétonne. La rue des Albères conçue lors de l'édification de cette zone n'est pas très large ; la circulation y est dense aux heures de rentrée et de sortie de l'école et les trottoirs encombrés par les véhicules des parents. La jonction piétonne entre les deux écoles est assurée via la rue D. Batlle par un escalier aux marches longues et de faible hauteur. L'avenue de la Mer a été aménagée (cheminement piéton dédié) et mise en sens unique. Elle est bordée de pins. Un passage protégé permet de joindre les écoles et la MJL.
LES ESPACES VERTS	Les espaces devant les écoles sont larges et arborés sans que l'on puisse pour autant parler d'espaces verts spécifiques. Dans le prolongement de l'agorespace et jusqu'au rond point d'entrée au lotissement de l'Aspre du Paradis existe un terrain aujourd'hui vierge qui fait l'objet d'un projet de regroupement des commerces.

Accessibilité de la zone	Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule	X			X		X
En vélo	X		X		X	
A pied et PRM	X		X		X	
Pour TC	X		X			X

Les Clos Catalans

COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

La zone des Clos Catalans regroupe en fait plusieurs lotissements présentant tous les mêmes caractéristiques urbanistiques. C'est un quartier exclusivement résidentiel où l'on note juste la présence d'un cabinet médical. Il est structuré par des rues relativement larges qui permettent de le traverser et d'accéder au réseau important de rues secondaires et aux multiples placettes qui le constituent.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	La typologie est celle caractéristique des lotissements : maisons individuelles R + 1 exclusivement, disposant majoritairement d'un jardin façade.
LES PARCELLES	A l'exception de 2 ou 3 parcelles en périmètre du lotissement, les parcelles sont de taille moyenne, en bande le long des rues, majoritairement sur 2 faces.
LES ESPACES PUBLICS	Le cabinet médical est implanté dans une maison individuelle située dans une impasse ce qui rend aisés le stationnement et l'accès par tous moyens.
LA VOIRIE	Les rues qui structurent ce lotissement sont larges, pourvues de trottoirs larges souvent ombragés. Les rues adjacentes sont plus étroites, quelquefois sans trottoir lorsqu'elles conduisent aux nombreuses placettes qui desservent un groupe de 6 à 7 maisons. Ces placettes ont été traitées récemment et sont de plain pied par rapport aux jardins. Une piste cyclable et un axe piétonnier ont été aménagés le long de la rue du Pont des Arènes. L'avenue Joseph Julia a été traitée lors du plan de sécurisation des déplacements (ilots pour réduire la vitesse, places de parking)
LES ESPACES VERTS	Un jardin public est situé en bout de l'avenue Joseph Julia et comporte une cabine téléphonique.

Accessibilité de la zone	Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule	X		X		X	
En vélo	X		X		X	
A pied et PRM	X		X		X	
Pour TC	X		X			X

Les Hauts du Vercol et l'Aspre du Paradis

COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

Il s'agit d'un quartier entièrement résidentiel, très récent, qui n'a pas de besoin essentiel en accessibilité. Cette dernière y est pourtant favorisée tant en voiture qu'à pied ou en vélo par l'existence d'une piste cyclable et d'une voie piétonnière le long de l'avenue Paul Claudel.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	Le bâti est exclusivement constitué de maisons individuelles récentes en R + 1, souvent closes par un mur d'enceinte.
LES PARCELLES	Les parcelles sont de taille moyenne, en bande le long des rues et présentent majoritairement un jardin à l'avant.
LES ESPACES PUBLICS	Il n'y a pas dans cette zone d'espace public au sens propre du terme. Les arrêts de bus sont implantés sur l'avenue Paul Claudel, à côté des chemins piétonniers. Le mobilier urbain est neuf.
LA VOIRIE	Le long des axes principaux structurant ce quartier, la voirie est large, pourvue de trottoirs et de places de stationnement aménagées.
LES ESPACES VERTS	Il n'y a pas d'espaces verts à proprement parler ; des haies agrémentent certaines rues contribuant à leur lisibilité lorsque les parcelles sont bordées de murs. Les arbres plantés le long de l'avenue Paul Claudel ombrageront trottoirs et voies piétonnes.

Accessibilité de la zone	Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule	X		X		X	
En vélo	X		X		X	
A pied et PRM	X		X		X	
Pour TC	X		X		X	

Du vieux cimetière à la Chapelle du Paradis

COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

Située en bordure de village, cette zone bénéficie d'une accessibilité de qualité tant en voiture, qu'à pied ou en vélo.

Le jardin public n'est actuellement que très peu fréquenté et fait l'objet d'une réflexion pour sa réhabilitation.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	Nous ne retrouvons sur cette zone que les deux cimetières du village et la Chapelle Notre Dame du Paradis
---------	---

LES PARCELLES	Sans objet						
LES ESPACES PUBLICS	Les deux cimetières sont situés de part et d'autre de l'avenue Paul Claudel. Le cimetière ancien situé côté village est accessible par quelque moyen que ce soit par cette avenue ou par l'impasse devant l'école maternelle. Le nouveau cimetière a été doté d'un parking devant son entrée principale.						
LA VOIRIE	Si nous exceptons l'accès aux deux cimetières, la voirie de cette zone est constituée d'un cheminement le long de l'Agulla de la Mar et d'un cheminement piétonnier entre le cimetière neuf et les dernières maisons des Hauts du Vercol. Il s'agit de chemins de terre parfaitement praticables à pied ou en vélo mais peu carrossables. Un projet d'aménagement en voies douces et accessibles sont à l'étude.						
LES ESPACES VERTS	Le jardin public situé entre les deux cimetières est quasi à l'abandon mais fait lui aussi l'objet d'une étude.						
Accessibilité de la zone		Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule		X		X		X	
En vélo		X		X		X	
A pied et PRM		X		X		X	
Pour TC		X		X		X	

LE CAMP DEL POU

COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

Cette zone est la plus récente du village (1) et s'étend à sa partie nord, après le terrain de sports et les jardins familiaux. Elle se connecte au village par la rue du Parc et une mitoyenneté avec l'arrière des maisons de la rue du Tonkin. Sa conception récente en fait un lieu accessible par tous moyens ; elle n'est traversée que par une seule voie publique, les autres accès aux logements étant privatifs.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	Très dense mais très diversifié, il présente le long de la rue Jonquères d'Oriola, d'une part un alignement de maisons de ville regroupées sur des placettes privées, de l'autre des maisons individuelles de type R+1, et 5 bâtiments collectifs (4 immeubles R+2. et un immeuble R + 1)
LES PARCELLES	Elles sont de taille moyenne ou petites et permettent toutes la présence d'un jardin, quel que soit le type de bâti.
LES ESPACES PUBLICS	Les espaces publics sont nombreux sur cette zone : les terrains de sport (tennis, stade, pétanque, volley). Des jardins familiaux y sont en cours d'aménagement. L'accès à ces installations est en terrain plat ; un parking de 90 places permet une accessibilité aisée à ces installations. 5 places de stationnement aux normes handicap y seront réservées.
LA VOIRIE	Est constituée de la seule avenue Jonquère d'Oriola. De dimensions moyenne cette voie est doublée de part et d'autre de places de parking, de contre voies piétonnes, agrémentées d'arbres.
LES ESPACES VERTS	Sont inexistant dans cette zone. Toutefois la présence en entrée de la zone de bassins d'orage arborés et des terrains de sports très arborés adoucissent les formes géométriques urbaines de cette zone.

Accessibilité de la zone	Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule	X		X		X	
En vélo	X		X		X	
A pied et PRM	X		X		X	
Pour TC	X		X		X	

Les écarts



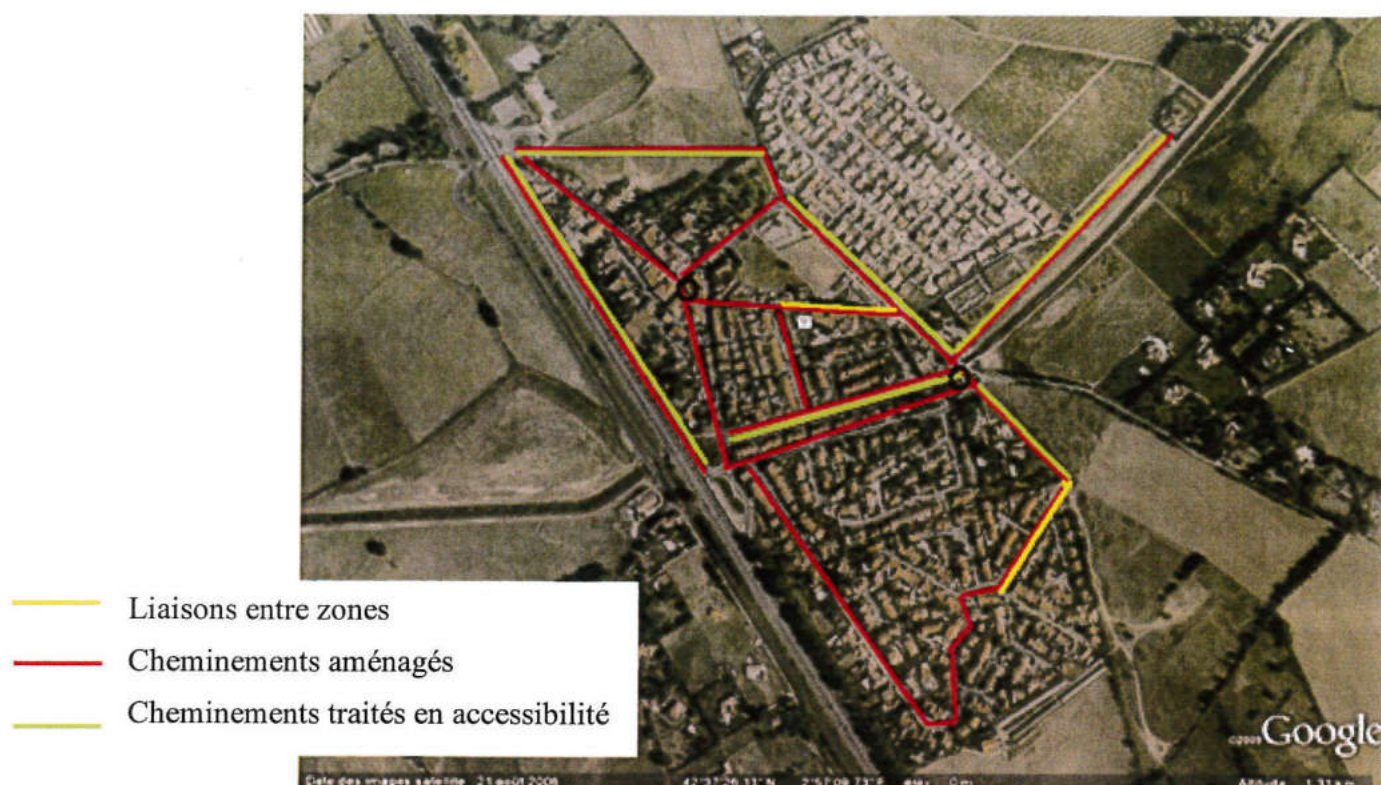
COMMENTAIRE SUR L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

Trois zones se situent totalement extra muros. L'accès à ces zones est facilité par l'existence de routes départementales ou de routes communales en très bon état. Une clinique vétérinaire occupe la zone nord sur la photo ci-dessus.

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITE

LE BATI	Maisons individuelles uniquement, d'une emprise au sol très supérieure à la moyenne.
LES PARCELLES	Très grandes superficies. Les parcelles sont closes de haies végétales ou de murs.
LES ESPACES PUBLICS	Inexistants
LA VOIRIE	L'accès à ces zones est assuré par des routes départementales ou communales de bonne qualité ; les villas sont desservies le plus souvent par des chemins privés.
LES ESPACES VERTS	Inexistants

Accessibilité de la zone	Simple/difficile		Bonne/Mauvaise		Traitée/Pas traitée	
En véhicule	X			X		X
En vélo	X			X		X
A pied et PRM	X			X		X
Pour TC	X			X		X



- ⇒ La commune de Corneilla-del-Vercol se trouve particulièrement bien desservie que ce soit pour rejoindre l'agglomération perpignanaise, ou pour se rendre sur la côte méditerranéenne, véritable facteur d'attractivité.
 - ⇒ Le village rencontre néanmoins des difficultés de circulation (croisements des véhicules difficiles à certains endroits) et de stationnements en centre, notamment au niveau de la Rue Maréchal Joffre accueillant un certain nombre de commerces.
 - ⇒ La commune a toutefois su développer des voies alternatives aux déplacements automobiles (modes doux), notamment le long de l'Agouille del Mar.
 - ⇒ Enfin, Corneilla-del-Vercol est concernée, à l'échelle de son territoire, par un Plan de Sécurisation des Déplacements, puis, à une échelle élargie, par le PDU de l'agglomération perpignanaise.
-
- ⇒ Il serait ainsi souhaitable de prendre en compte ces dysfonctionnements dans le cadre du futur développement communal, en évitant de surcharger les flux de circulation et de stationnement en centre.
 - ⇒ Il convient dès lors de favoriser le développement de lieux destinés aux stationnements des véhicules. Cette orientation serait notamment favorisée par un regroupement des commerces du village au sein d'un même pôle en centre.
 - ⇒ Il convient également de maintenir les déplacements doux existants et d'en créer de nouveaux afin de promouvoir le partage de la rue pour tous les usagers et de permettre un parcours du village dans un cadre maillé, sécurisé et de qualité.
 - ⇒ Enfin, il est nécessaire de favoriser, à l'échelle du territoire communal, un développement urbain compatible et en cohérence avec les objectifs du PDU, tout en intégrant la dimension du Plan de Sécurisation des Déplacements et celle du Plan de mise en accessibilité de la voirie.

Légende :

- Axes de communication principaux
- Chemins ruraux
- Giratoires
- Emprise bâtie
- Etendue agricole
- Voie ferrée

Vers Elne

Vers Thézac

Vers Perpignan

Vers Montesot

Vers Elne et la Côte Méditerranéenne

RD 114

RD 114

Vers Montesot et Villeneuve de la Raho

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III.1. LE MILIEU PHYSIQUE

III.1.a. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de la commune de Corneilla-del-Vercol se rattache au contexte géologique local de la partie sud de la Plaine du Roussillon, constituée par des alluvions du Quaternaire et du Pliocène.

Il se situe également dans le bassin géologique sédimentaire plio-quaternaire de la Plaine du Roussillon.

Le secteur à morphologie de plaine se compose d'alluvions récentes du Quaternaire tapissant les dépressions de part et d'autre du cours de l'Agouille de la Mar.

Les dépôts des alluvions quaternaires sont formés d'une alternance de galets, graviers et sables à matrice plus ou moins argileuse et de limons en surface. Ces alluvions reposent sur une alternance d'argiles plus ou moins sableuses et d'horizons sableux fins à grossiers rattachés au Pliocène continental (fin du Tertiaire).

Les alluvions, épaisses de plusieurs dizaines de mètres et contenant des niveaux argileux, assurent une très bonne protection de la nappe profonde vis-à-vis des eaux de surface.

En profondeur, le Pliocène continental repose sur le Pliocène marin à dominante argileuse : argiles bleues, riches en fossiles de lamellibranches avec quelques bancs sableux. Son épaisseur est très importante et atteint 230 mètres au forage pétrolier d'Elne.

Cette formation géologique est constituée de différentes formations alluviales :

↳ ***Le système aquifère 146 de la Plaine du Roussillon :***

C'est un milieu poreux à structure simple, composé d'alluvions datant de différentes périodes du quaternaire. Il s'étend sur une couche allant de 10 à 15 mètres. Ce système est une nappe libre, n'ayant pas de couverture imperméable, présentant ainsi une fragilité importante aux pollutions diverses. Cette nappe, du fait de sa faible profondeur, est facilement exploitable pour l'irrigation et l'alimentation en eau potable.

↳ ***Le système aquifère 225 de la Plaine du Roussillon :***

C'est un aquifère multicouche captif, c'est-à-dire ayant des couvertures imperméables. Il est composé de sables, argiles et graviers datant du pliocène. Il est ainsi plus souvent rencontré sous la dénomination d'aquifère multicouche captif du pliocène ou communément sous celle de pliocène. Ces nappes sont les plus profondes.

↳ ***L'aquifère multicouche captif du pliocène :***

Il paraît être celui renfermant le plus de ressources en eau et le mieux protégé des pollutions grâce aux couches imperméables qui l'emprisonnent.

La formation géologique du territoire communal est le quaternaire (S et a⁸) constituée par des sables littoraux et des limons d'inondation.

III.1.b. L'hydrographie

Le réseau hydrographique présent sur la commune de Corneilla-del-Vercol se compose essentiellement de l'Agouille de la Mar qui traverse le village d'Ouest en Est.

L'étymologie du mot *Aqua*, eau, avec *Accucula*, *acus*, aiguille, signifie un nom donné à un petit canal artificiel.

L'« Agulla de la Mar », le « Canal de la Mer », est l'ancienne « Agulla païral de la Bassa » creusée pour assécher les étangs de Bages et de Corneilla-del-Vercol, à partir du XII^{ème} siècle et surtout aménagée en 1820.

L'Agouille de la Mar court sur 12 km de Bages à Saint-Nazaire. Son exutoire se situe dans l'étang de Canet – Saint-Nazaire.

Il draine les eaux d'un bassin versant plus modeste d'une surface de l'ordre de 50 km², au relief beaucoup plus doux que celui du Réart.

Il convient par ailleurs de relever l'existence d'importantes surfaces en prairies occupant des cuvettes humides.

Cette agouille est un cours d'eau très artificialisé et a fait l'objet d'aménagements, de grands travaux d'élargissement et la création de bassins d'orages, visant à assurer l'écoulement des crues d'une période de retour de l'ordre de 20 ans environ.

De nombreuses agouilles secondaires drainent les eaux de ruissellement de surface. Elles prennent leur source au niveau de Corneilla-del-Vercol au Nord, de Villeneuve-de-la-Raho à l'Ouest et d'Elne et Montescot au Sud.

Au Sud, les derniers travaux sur la RN 114 ont permis une évacuation par busage des eaux de pluie de l'ensemble de ce secteur vers l'Agouille de la Mar, sécurisant ainsi par voie de conséquence les zones situées au Sud du village (Les Clos Catalans).



III.1.c. Les caractéristiques climatiques

La commune de Corneilla-del-Vercol est concernée par un climat de type Méditerranéen, caractérisé par des hivers doux, des étés secs et chauds et des précipitations brutales et irrégulières.

➤ Les précipitations :

Les précipitations sont souvent violentes et concentrées dans le temps. La pluviométrie moyenne est de 625 mm par an.

La période la moins pluvieuse se situe en été, de juin à août, où tombent moins de 31 mm d'eau par mois. Ceci se traduit par des étés chauds et secs avec de courtes périodes orageuses.

Le mois le plus pluvieux est le mois d'octobre.

Les précipitations sont irrégulièrement réparties sur l'année, il pleut 0,3 jour en moyenne en juillet et 2,1 jours en moyenne en octobre.

Les précipitations neigeuses sont très rares avec un nombre de jours de neige limité pendant la période hivernale. Les neiges du mois de mars tombent sous forme de giboulées.

➤ Le régime éolien :

Le régime éolien marquant la Plaine du Roussillon est très violent, on note une moyenne de 92 jours de vent par an avec trois dominantes :

- **La tramontane** : vent de secteur Nord-Ouest, froid, sec et souvent fort à très fort ; c'est le vent dominant, vecteur de beau temps.
- **La Marinade** (vent de secteur Sud-Est), le **Llevant** (vent de secteur Est), ou encore le **Grégal** (vent de secteur Nord-Est) sont des vents humides vecteurs de précipitations.
- **Le vent d'Espagne**, vent de secteur Sud à Sud-Ouest, est un vent chaud et humide souvent vecteur de précipitations ;
- **Le Canigoulenc**, vent de secteur Ouest, porteur de pluies fortes et d'humidité.

La vitesse moyenne est de 60 km/h. Toutefois, la majeure partie du temps, soit 80 %, la vitesse est supérieure à 5 m/s. Mais également, plus de 35 % du temps la vitesse est supérieure à 10 m/s.

➤ Le régime thermique :

Le régime thermique est marqué par une faible amplitude de températures, avec une température moyenne de l'ordre de 15 degrés.

La température est supérieure à 25 degrés plus d'un tiers de l'année en raison notamment d'un ensoleillement annuel de plus de 2 400 heures par an.

Les moyennes de la température traduisent bien l'influence du climat Méditerranéen.

La température moyenne en hiver est de 9,4 °C, et est de 22,5 °C en été.

Juillet est le mois le plus chaud avec une moyenne mensuelle de 24 °C.

Le nombre très faible de jours avec gelée sous abri, ainsi que les valeurs de l'insolation mettent en évidence la douceur des hivers qui caractérise le climat Méditerranéen.

III.2. L'ETUDE DU PATRIMOINE

III.2.a. Les caractéristiques architecturales

La commune de Corneilla-del-Vercol dévoile dans son cœur de village une architecture traditionnelle pittoresque, alternant entre typologies catalanes et occitanes, et entre maisons d'habitations et remises agricoles.

➤ Les Maisons de ville et les Maisons de Maître :

Ces dernières présentent en règle générale les mêmes caractéristiques. Toutefois, elles diffèrent sur certains points.

• Les caractéristiques communes

- ✚ **Teinte des façades** : les façades sont en pierres apparentes, principalement faites en « cayroux », ou dans les tons pierres (c'est-à-dire en harmonie avec les sables locaux) ; mais il est possible de relever d'autres teintes telles que le blanc, beige, jaune ocre, jaune, rose ou orangé.
- ✚ **Toitures** : elles sont en tuiles canal.
- ✚ **Génoises** : elles sont généralement à deux ou trois rangs.
- ✚ **Les volets** : leur teinte alterne entre le marron, le gris, le bleu, le bleu-ciel, le blanc, le vert, le jaune et le bordeaux.
- ✚ **Absence de balcons**.
- ✚ Ouvertures (fenêtres) à **tendance verticale**
- ✚ **Mitoyenneté** des constructions.
- ✚ **L'implantation** des constructions est réalisée à l'alignement de voies, offrant une image de front bâti continu.
- ✚ Les constructions sont généralement sur un **étage**, voire un étage plus combles.

• Les différences notables

Les maisons de maîtres présentent une façade extérieure plus organisée et travaillée que les maisons de ville, caractérisée par :

- ✚ Un nombre d'ouvertures (fenêtres, combles, portes) plus important ;
- ✚ Un nombre de pièces plus élevé ;
- ✚ Un alignement des travées de fenêtres ;
- ✚ Des ornements architecturaux ;
- ✚ La présence occasionnelle de balcons ;
- ✚ Des corniches moulurées.





Maisons de Maître

➤ Les remises agricoles

Il s'agit de cortals, de remises agricoles de type catalan, caractérisés par les éléments suivants :

- ↪ **Teinte des façades** : matériaux traditionnels catalans (galets, cayroux).
- ↪ **Teinte des ouvertures** (grandes ouvertures et fenêtres) : elles sont dans les tons marron ou vert.
- ↪ **Toitures** : elles sont en tuiles canal.
- ↪ **Génoises** : elles sont généralement à un ou deux rangs.
- ↪ Le **rez-de-chaussée** est composé d'une porte de garage de grande dimension, au-dessus de laquelle peuvent être relevées des ouvertures à tendance verticale.
- ↪ **Ouvertures** majoritairement à tendance verticale.
- ↪ **Ouvertures** au niveau des étages dans l'axe ou hors axe de la grande ouverture.
- ↪ Constructions sans **étage** ou de type R + 1.
- ↪ Présence de **poulies** dans l'axe grande ouverture / fenêtre pour certaines, attestant de leur ancienne existence et de leur activité antérieure.



Remises agricoles



Poulies

III.2.b. Le patrimoine bâti protégé

Aucun monument historique, n'est recensé sur la commune de Corneilla-del-Vercol.

III.2.c. Le patrimoine bâti vernaculaire

La commune de Corneilla-del-Vercol présente un patrimoine architectural vernaculaire dont trois éléments particulièrement pittoresques qui sont :

- ↳ L'église Saint-Christophe,
- ↳ La Chapelle de Notre-Dame du Paradis,
- ↳ Le Château de Corneilla-del-Vercol, bien que celui-ci ne soit pas ouvert aux visites.

➤ L'église paroissiale Saint-Christophe



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Eglise Saint-Christophe :

- ↳ Photo 1 : vue de dos
- ↳ Photo 2 : vue de face
- ↳ Photo 3 : vue de profil

La paroisse de Saint-Christophe de Corneilla-del-Vercol est mentionnée dès le XI^{ème} siècle, plus précisément dès 1087 où il est fait état de cette dernière dans le testament du Père Bernat de Corneilla, testament qu'il a fait rédiger avant de partir en Terre Sainte.

Trop vétuste, les murs mal assis sur les fondations, l'église Saint-Christophe fut entièrement reconstruite vers la fin du XIX^{ème} siècle, dans un style néo-gothique pour adopter la configuration et l'architecture qu'elle présente actuellement.

On note la présence de deux pierres de l'ancien édifice qui ont été réutilisées lors de la reconstruction.

L'église Saint-Christophe de Corneilla-del-Vercol est un édifice à nef unique, terminée par une abside semi-circulaire.

Le vaisseau est bordé de deux chapelles qui forment le transept.

Le clocher-tour se dresse au-dessus de la porte d'entrée de l'église, à l'opposé de l'abside.

Celui-ci comprend trois étages, est couvert d'un toit à 4 pentes en ardoises et est surmonté d'une croix.

L'ensemble de l'édifice est composé de galets avec chaînage d'angle en briques rouges.

➤ **La Chapelle de Notre-Dame du Paradis**



Photo 1 : Vue de Face



Photo 2 : Vue de Profil

Photo 3 : Vue de Profil



Photo 4 : Vue Arrière

La chapelle de Notre-Dame du Paradis est citée dès 1215 et s'appelait alors Sainte-Marie de Corneilla, puis Sainte-Marie alias Del Vilar en 1341.

Cette dernière mention laisse penser qu'un village pouvait exister, aux temps reculés, dans un voisinage très proche. Les dernières fouilles archéologiques ont en effet montré la présence d'un habitat tout autour. La proximité de la voie de Carolus Magnus, ancienne voie Domitienne en cet endroit, ne peut que conforter cette hypothèse.

On trouve le nom de Sainte-Marie de Paradis vers 1436.

« La chapelle est un édifice modeste de 20 mètres de longueur et de 8 mètres de largeur. Saccagé en 1793, l'édifice actuel date de 1829.

La chapelle fut l'objet d'aménagements réguliers depuis cette date : restauration complète en 1859, installation d'un retable en 1863, pose de vitraux en 1865.

En 1960, les arceaux de la nef furent remis en état et la charpente, qui s'était effondrée après des pluies diluviennes, fut reconstruite en 1965. »

Il convient par ailleurs de préciser qu'une petite bâtisse attenante servait de logements aux ermites.

La chapelle est éloignée du village. Entourée d'oliviers, de cyprès, de vignes, le site est un lieu de promenade privilégié pour les corneillanais, et est accessible par un chemin rural favorisant l'utilisation des modes doux de déplacements.

➤ **Le Château de Corneilla-del-Vercol**



Photo 1 : Vue lointaine



Photo 2 : Vue proche

La commune de Corneilla-del-Vercol accueille un château, le château de Corneilla-del-Vercol. La bâtisse actuelle semble avoir été construite vers le XIII^{ème} siècle. Celui-ci est situé sur une butte de terre, à l'endroit le plus haut du village.

L'édifice comprend des tours d'angle quadrangulaires.

Rénové à plusieurs reprises, le château est la propriété privée et la résidence de la famille Jonquères d'Oriola depuis 1936 et n'est pas ouvert aux visites

La Restauration récente donne à l'extérieur du bâtiment un aspect typique des constructions locales à base de « cayroux » et galets de rivière.

« Depuis 1205, c'est l'Hôpital Saint-Jean de Perpignan qui était propriétaire du château. Les hospitaliers y avaient élu domicile puis au fil du temps le château a été habité par les divers ouvriers travaillant pour les fermiers de cet établissement. Une aile, au début du siècle dernier, a même servi de bergerie.

Le château domine toute la partie sud-est du village ; il offre à l'ouest, depuis sa cour intérieure, une vue splendide sur les prairies et le Canigou. »¹

➤ **L'architecture du centre ancien**

Au-delà de ce patrimoine notable constitué par les édifices du culte et le château, Corneilla-del-Vercol dispose dans son centre de bâtisses traditionnelles et typiques (cf : III.2.a : caractéristiques architecturales), et en particulier une maison originale qu'il convient de relever.



Ancien four à pain

Maison située sur la place et appartenait aux hospices civils.

Cette maison jouxte le premier four à pain du village qui forme la partie arrondie sur la droite.

¹ Archives de l'hôpital Saint-Jean Doc. Abbé Colomer, Archiviste.

Localisation du patrimoine bâti remarquable



- 1 : Château de Corneilla-del-Vercol
- 2 : Eglise paroissiale Saint-Christophe
- 3 : Chapelle Notre Dame du Paradis
- 4 : Maison jouxtant le premier four à pain du village

- ⇒ La commune de Corneilla-del-Vercol n'abrite aucun monument ou site classé inscrit bénéficiant de mesures de protection.
- ⇒ Néanmoins, l'église paroissiale Saint-Christophe, la chapelle Notre Dame du Paradis et le château, dont a précédemment été étudié l'intérêt patrimonial et architectural, présentent un ensemble patrimonial qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

III.2.d. Les sites archéologiques

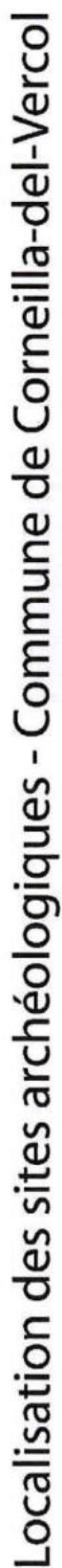
La commune de Corneilla-del-Vercol fut le siège d'implantations humaines précoces, en témoignent les sites archéologiques suivants relevés sur le territoire communal. En effet, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) ne dénombre pas moins de 5 sites archéologiques :

	N° d'inventaire	Désignation	Caractéristiques	Coordonnées Lambert	Cadastre
1	66.059.001	Aspre du Paradis	Site gallo-romain et médiéval	X = 650,565 y = 3036,735	Parcelle B n°25, 241 + parcelles à l'ouest
2	66.059.002	Chapelle médiévale de Notre-Dame du Paradis	Chapelle médiévale	X = 651,020 Y = 3036,650	Parcelles A n° 25, 26
3	66.059.003	Aspre du Paradis chasséen	Site chasséen	X = 650,760 Y = 3036,650	Parcelles B1 n° 22, 25, 83
4	66.059.004	Aspre du Paradis AA 83		X = 650,990 Y = 3036,725	Parcelle AA n° 83
5	66.059.005	Mas Chichet I	Site gallo-romain	X = 651,650 Y = 3036,975	Parcelle AA 100

Ce patrimoine archéologique a d'ailleurs fait l'objet d'un rapport de fouilles archéologiques :

« La première présence de l'homme sur le territoire de la commune est précisée par des données archéologiques. La découverte de nombreuses traces d'outils et de céramiques sur la zone dite « l'Aspre du Paradis », située entre la route de Théza et la chapelle de Notre-Dame du Paradis a mis en évidence l'existence d'un site néolithique très important à l'ouest de cette même chapelle. Le nombre de céramiques permet de dire qu'un habitat groupé s'était certainement constitué, dans les temps anciens, sur cet espace qui n'était pas très éloigné de la ligne de rivage. Tout dernièrement des fouilles sont venues éclairer la nature et la chronologie de cette vie. On peut affirmer que l'Aspre du Paradis a été occupé de façon quasi continue depuis le Néolithique ancien (5 000 ans av. J.-C.) jusqu'à l'antiquité tardive (VII^{ème} siècle de notre ère). C'est vers la fin du premier millénaire que l'habitat s'est certainement déplacé plus haut sur la colline où l'église et le château actuels sont implantés. »¹

¹ Rapport de fouilles archéologiques, Archives des Pyrénées-Orientales, Annie Pezin.



III.2.e. La forme urbaine

➤ Le bourg :

Les origines du bourg remontent au Moyen-âge et son développement met en évidence le caractère, tout à fait spontané, des constructions qui s'organisent sur le flanc du château au Nord-Est du promontoire.

En effet, contrairement au développement centripète traditionnel des villages autour des éléments sociaux structurants que sont l'église et la Mairie, le village de Corneilla-del-Vercol s'est développé autour du château situé sur le point haut du village et en partant vers le Sud, le long des deux axes de communications structurants que sont la RD 114 et la voie ferrée. Il s'est développé uniquement à l'Est de ces deux voies structurantes.



Les quartiers au Sud, créations des années 70 sous forme de lotissements, ont apportés une touche de modernité mais n'ont pas créé de véritable liaison fonctionnelle avec l'ancien village.

Le village ancien, avec son originalité et sa diversité formelle, est l'héritage d'une population qui garde une forte identité régionale.

➤ **Les extensions : un territoire divisé en quatre grands identifiables :**

Le barreau formé par l'association de la voie rapide et de la ligne SNCF a scindé à jamais le territoire communal, créant ainsi deux entités fortement différenciées :

- ↗ Le village et les terres agricoles qui l'entourent sur le versant Est ;
- ↗ La prairie, les aménagements hydrauliques et quelques résidences sur le versant Ouest.

De plus, le cours d'eau « l'Agouille de la Mar », par son parcours traversant la commune en direction Est, établie une discontinuité urbaine et oblige à son franchissement.

Le territoire communal se divise ainsi en quatre grands identifiables grâce aux éléments structurants que sont :

- ↗ La RD 114 et la voie ferrée divisant le territoire du Nord au Sud ;
- ↗ L'Agouille de la Mar divisant le territoire d'Est en Ouest.

Un territoire divisé en quatre grands ensembles identifiables



Ces 4 grands ensembles sont identifiés par les éléments physiques anthropiques en présence sur le territoire qui ont en outre quelque peu guidé l'évolution de la morphologie urbaine.

- **Un premier quart à l'Est de la RD 114 et de la voie ferrée et au Nord de l'Agouille de la Mar :**

L'urbanisation occupe seulement un petit quart de ce secteur. En effet, cet espace a vu le développement de l'ancien village de Corneilla-del-Vercol autour du château et de l'église.

Toutefois, ce développement de l'urbanisation ne s'est pas poursuivi vers l'Est mais s'est effectué vers le Sud laissant ainsi libre pour l'agriculture les terres situées à l'Est en direction des communes de Théza et d'Alénia.



Ce n'est que ces dernières années, du fait notamment de la déprise agricole et de la nécessité de loger les populations, que l'urbanisation s'est développée sur ce secteur afin de redonner une forme urbaine au village (de « l'arrondir »), et ce dans le but de limiter l'étalement urbain, mais également d'intégrer les populations à la vie du village en redonnant à celui-ci une configuration plus conventionnelle et donc plus « relationnelle ».

- **Un quart au Sud de l'Agouille de la Mar et à l'Est de la RD 114 et de la voie ferrée :**



Ce secteur Sud-Est du territoire communal fait apparaître le développement de l'urbanisation du village le long des axes de communication structurants.

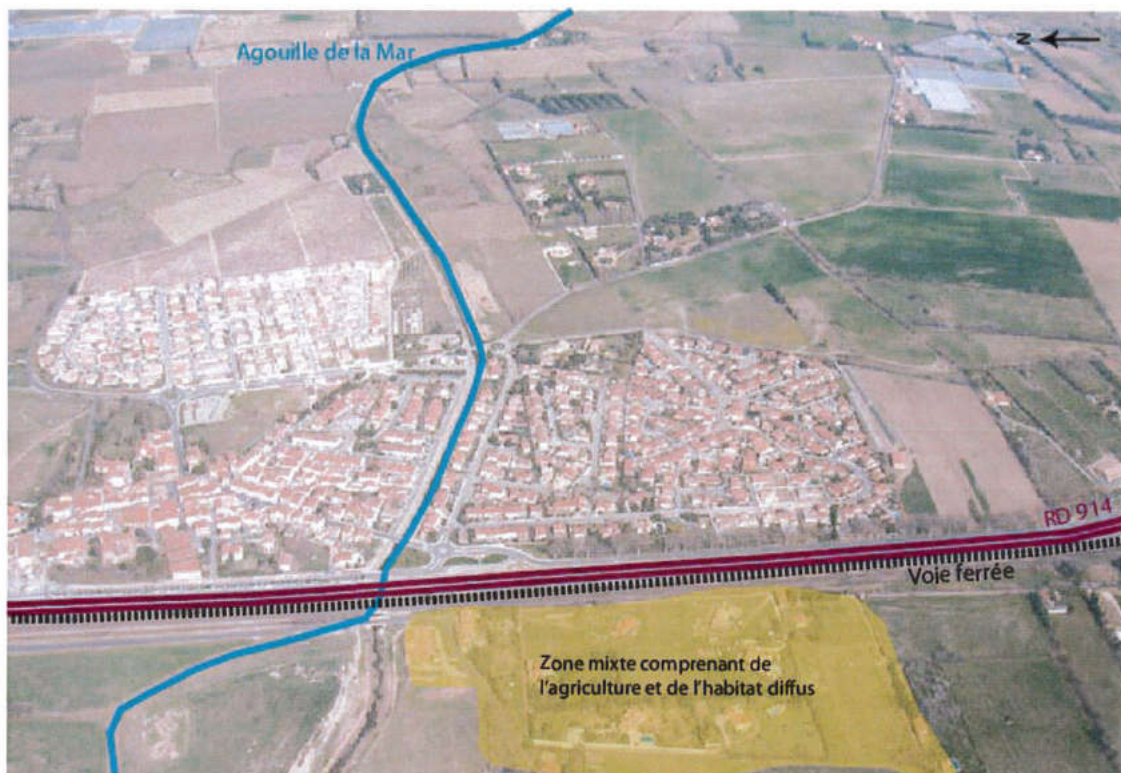
Le parti pris par l'urbanisation fut de franchir l'obstacle de l'Agouille de la Mar pour suivre l'axe des voies de communication (RD 114 et voie ferrée).

Le village de Corneilla-del-Vercol s'est donc, dans une

autre phase, développé vers le Sud, en « s'étalant » jusqu'à rejoindre quasiment le nouveau tracé de la RD 114 offrant ainsi à la zone Sud-Est du village une vitrine directe sur cet axe de communication.

Il convient également de relever dans ce secteur la présence d'une zone d'habitat dispersé (mitage), excessivement consommatrice d'espace, en rupture avec le tissu urbain et fonctionnel du village. Il serait judicieux de mettre en relation avec le reste du village en assurant une liaison douce entre l'habitat regroupé et l'habitat diffus de ce secteur.

- **Un quart au Sud de l'Agouille de la Mar et à l'Ouest de la RD 114 et de la voie ferrée :**



Ce secteur Sud-Ouest du territoire communal fait apparaître une zone mixte mêlée d'agriculture et d'habitat diffus, la zone d'habitat étant délimitée par une zone NB dans l'ancienne dénomination du Plan d'Occupation des Sols, sur laquelle à l'heure actuelle quasiment toutes les parcelles sont urbanisées.

- **Un quart au Nord de l'Agouille de la Mar et à l'Ouest de la RD 114 et de la voie ferrée :**

Ce secteur du territoire communal est actuellement une zone alternant entre l'activité agricole et des espaces naturels préservés.



- ⇒ Il apparaît au final que le développement urbain s'est accompagné du franchissement de deux obstacles majeurs :
 - Le franchissement de l'Agouille de la Mar ;
 - La traversée sous niveau du barreau routier et le passage de la voie ferrée.
- ⇒ Le cours d'eau a fortement déterminé la forme urbaine des premières extensions du village, laissant en place des entités autonomes.
- ⇒ Les urbanisations plus récentes se placent en suivant les tracés de la voirie existante ou le long des routes de liaison territoriales.
- ⇒ On retrouve un secteur au Sud-est fortement consommateur d'espace et en rupture avec l'existant.
- ⇒ Enfin, la partie Sud-ouest et Sud du territoire est composée par une dominante agricole et naturelle à préserver.

En l'occurrence le futur développement de la commune devra être en harmonie avec l'existant :

- ⇒ Les nouvelles zones à urbaniser seront orientées selon un programme maîtrisé et échelonné dans le temps ; permettant d'organiser et de coordonner les actions d'accompagnement telles que la création d'un réseau de voirie qualifié et des projets d'aménagement correspondant.
- ⇒ La mise en valeur des liaisons entre le village et les nouveaux quartiers assureront l'équilibre du développement urbain.
- ⇒ Il conviendra de porter une réflexion particulière sur les zones consommatrices d'espaces.
- ⇒ Il paraît nécessaire de préserver les secteurs agricoles et naturels en présence.

➤ **Les espaces publics en centre bourg :**



La rue du Maréchal Joffre :
Rue des commerces du
village.

La place du village :



Cette place peut être considérée comme le centre du vieux village, toutes les principales anciennes voies de la commune convergeant vers cette zone.

La Mairie :



La Mairie se trouve sur la place du village, et est située en plein centre de la partie ancienne de la commune.

La Salle Polyvalente :



La salle polyvalente est adossée à la mairie.

La Rue Maréchal Joffre :



Centre de l'avenue.

On relève le café du village et le bureau de tabac presse un peu plus bas.



Haut de l'avenue maréchal Joffre.

Présence de l'église et de la place du village (Mairie, salle polyvalente).



Vue depuis le bas de l'avenue.

Importante densité de voitures stationnées. C'est une zone où le stationnement est difficile.

L'avenue Maréchal Joffre est la principale zone commerçante du village et regroupe divers commerces (boulangerie, tabac-presse, bar...).

Il convient de relever les difficultés pour stationner rencontrées sur cette voie, dues en partie à la présence des commerces, pôles d'attraction du village, et à la configuration des lieux existantes.

Cette rue permet un lien entre les différents bâtiments publics du village (église, Mairie...).

➤ **Les autres espaces publics de la commune :**



L'école :

Elle se trouve à l'Est du village ancien et intervient en tant que centre fédérateur des différents quartiers.

La Maison des Jeunes et de la Culture :

La maison de la jeunesse et de la culture se situe en face de l'école.



Les terrains de sport :



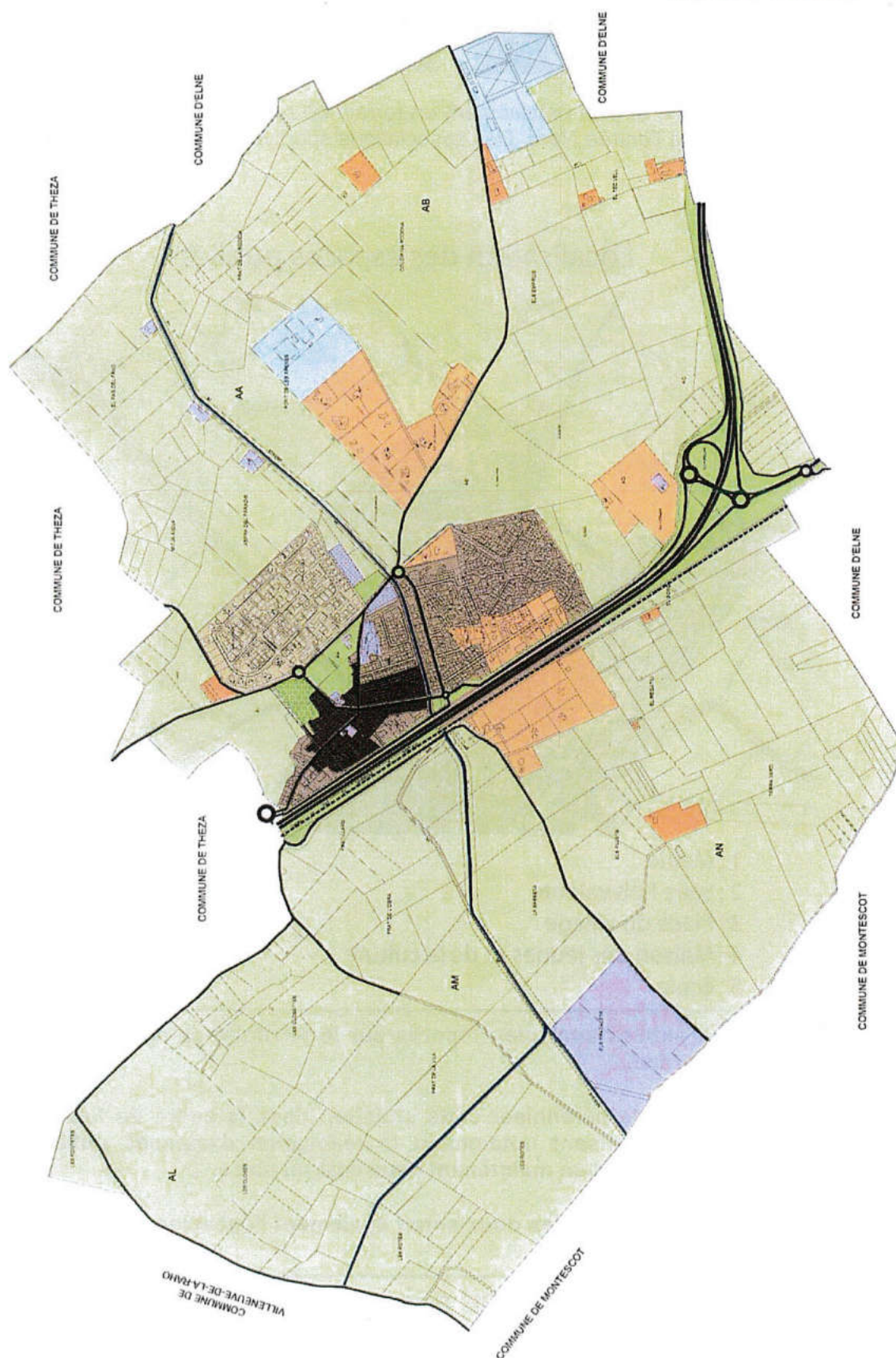
Les terrains de sports, et plus précisément un terrain de rugby et des terrains de tennis, se trouvent au niveau de l'entrée Nord. Des associations sportives ont été créées autour de ces deux pôles.

Localisation des espaces publics



- 1 : Mairie
- 2 : Salle Polyvalente
- 3 : Place du village
- 4 : Maison des jeunes et de la culture
- 5 : Ecole

- ⇒ Les espaces publics sont bien répartis sur le territoire communal et jouent leur rôle d'entité fédératrice.
- ⇒ Il convient donc de pérenniser cette situation dans le cadre du futur développement communal, en favorisant notamment la réalisation d'espaces publics au sein des nouveaux quartiers, et en maintenant ceux déjà en place.
- ⇒ Une réflexion sur les modes doux serait également l'occasion de conforter l'attractivité de ces pôles.



III.3. L'ETUDE DES PAYSAGES

III.3.a. Présentation des entités paysagères

Le paysage de Corneilla del Vercol est la résultante d'une toile naturelle sur laquelle s'est dessinée l'évolution humaine.

Sur les 533 hectares de superficie communale, l'altimétrie n'excède pas 20 mètres d'altitude, et tourne autour de 10 mètres en moyenne. Même si la faible altitude relevée sur le territoire limite la prise de recul afin de percevoir le grand paysage, son vaste champ de vision permet au moins de laisser s'échapper la vue vers des monuments naturels très lointains, tels que le Mont Canigou et le Massif des Albères.



La commune, épousant la forme d'un parallélogramme orienté Est-Ouest, est coupée en son centre par une ligne forte dans le paysage : l'axe de communication Argelès-Perpignan.

Le territoire présente un relief relativement plan avec une occupation du sol homogène de part et d'autre de l'axe central de communication de la commune, où le parcellaire lâche et assez géométrique est couvert de pâturages et de cultures, et pour majorité de vignes.



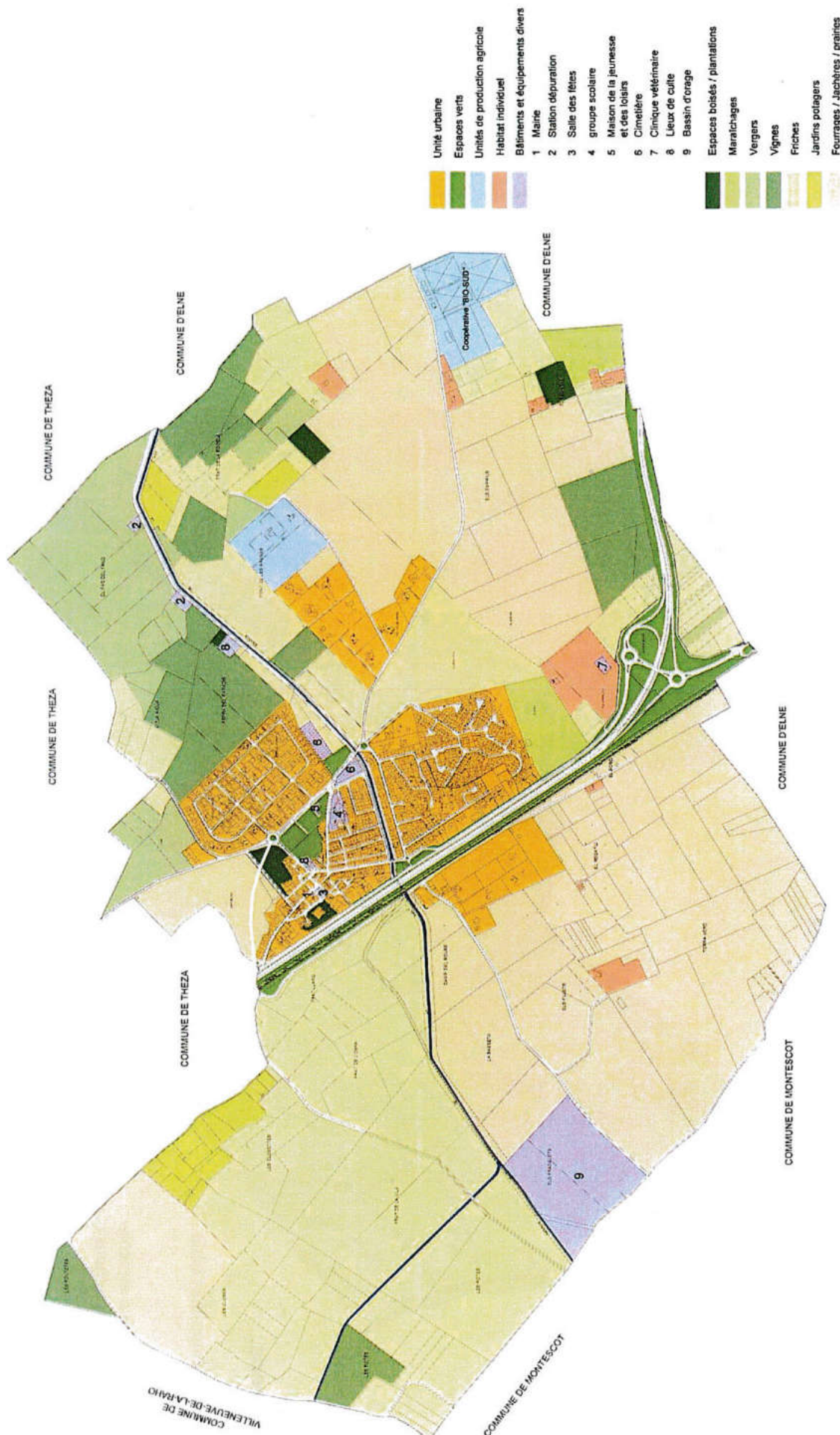
Peu de boisements occupent le territoire communal. La strate arborescente, qui rythme le paysage, se retrouve dans la ripisylve de l' « Agulla de la mar » ainsi que dans les quelques parcelles mixtes, où s'alternent vignes et petits bois ; surtout au Nord du territoire.

L'empreinte urbaine, qui se définit comme une entité paysagère à part entière, s'est développée d'abord de manière linéaire jouxtant l'axe principal de communication sur la partie Est du territoire. De l'autre côté de ce linéaire, s'est développée une zone de mitage avec un tissu urbain lâche et très aéré, totalement dissocié du reste de l'esquisse urbaine. Cette zone s'avère relativement ouverte sur le paysage et recèle une identité rurale forte par la présence de parcelles agricoles, parfois closes de haies brise-vent.

Carte des entités paysagères - commune de Corneilla-del-Vercol

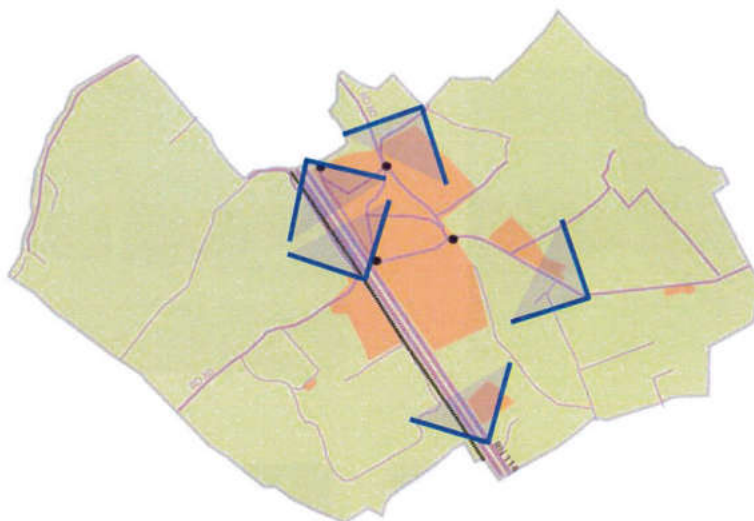


COMMUNE DE
CORNEILLA-DEL-VERCOL
OCCUPATION DU SOL
Etat des lieux



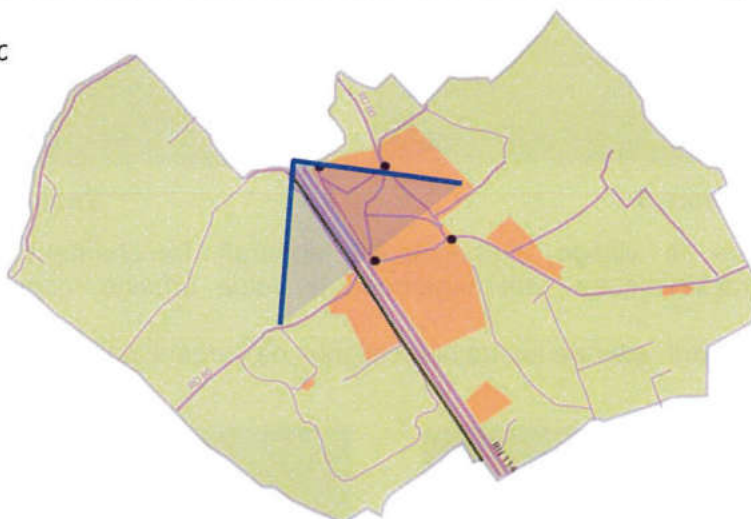
III.3.b. Les entrées de villes

Les différents cônes de perception



➤ Entrée Nord-Ouest par la RD 114 en provenance de Perpignan :

Cône de perceptic



Séquence 1



Séquence 2

L'entrée Nord-Ouest de la commune s'avère très rectiligne, dont l'effet est renforcé par la présence des infrastructures liées à la voirie (rambarde de sécurité, murs anti-bruits,...), ainsi que par l'alignement de platanes qui guide le regard vers l'horizon.

Cet axe de vision nous permet d'ores et déjà de percevoir la silhouette urbaine avec l'apparition de toitures de briques et de murs enduits en début d'analyse séquentielle.

Ensuite, se dévoile un peu plus l'ambiance urbaine avec l'apparition de végétation artificialisée (haies de parcelles privées) desquelles s'érigent des rampes d'éclairage, attestant la présence d'un stade municipal et donc d'un équipement urbain. La vue laisse néanmoins s'échapper une perception sur les Albères à l'arrière plan.



Séquence 3



Séquence 4

En avançant vers le village, l'urbanisation apparaît franchement avec toutes ses composantes caractéristiques : aménagement de voirie urbaine, constructions diverses, mobilier urbain,...

Le végétal, très présent, atténue les traits rectilignes de l'urbanisation.



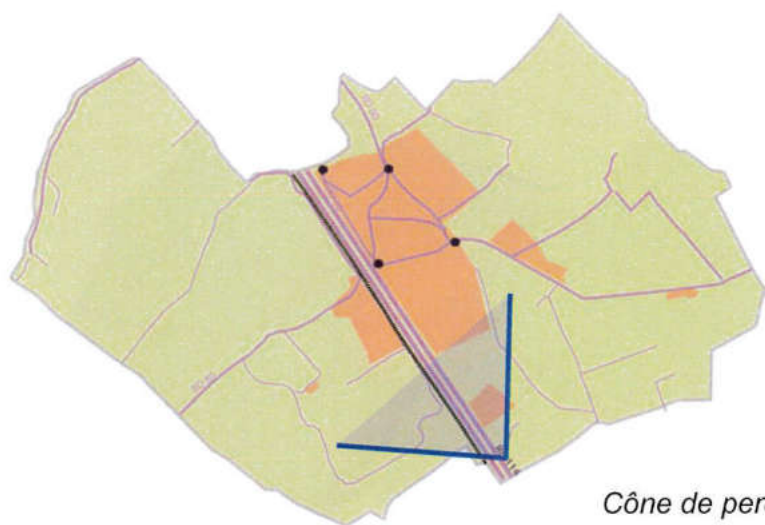
Séquence 5



Séquence 6

Toujours plus loin, sur le même axe visuel, l'entrée dans le village est dépassée et la forme urbaine s'annonce en faisant apparaître des maisons d'habitations diverses, cependant toujours conservées dans un écrin de verdure omniprésent.

➤ **Entrée Sud-est par la RD 114 : route de Elne**



Cône de perception



Séquence 1



Séquence 2



Séquence 3

L'entrée de ville côté Sud-Est est une entrée qui plonge dans l'empreinte urbaine d'abord par une déclinaison de l'élément végétal qui se trouve en bord de l'axe de communication.

En plus des alignements de platanes, les jardins privés exposent des clôtures végétalisées qui guident le regard dans une poche verte. Cependant, le bâti des constructions récentes se fait sentir au fur et à mesure que l'on évolue sur l'axe visuel.

Un bâti régulier et intégré s'offre au regard.

L'écrin de verdure vient corroborer l'ensemble construit afin d'atténuer la vision sur les constructions.

➤ **Entrée Nord par la RD 80 : route de Théza**



Séquence 1



Séquence 2

Au niveau de l'avant dernier virage de la RD 80 en provenance de Théza, la dimension urbaine est perceptible, les extensions récentes du Nord-Est de la commune (lotissement Les Aspres du Paradis) étant bien visibles. Il n'est toutefois pas possible de percevoir le centre ancien de ce point.

L'analyse de ces premiers séquentiels d'approches permet davantage d'apprécier l'ambiance urbaine de qualité de la commune, caractérisée par une végétation marquée et les Albères en toile de fond.

Au niveau du dernier virage de cet axe, ni les extensions récentes ni le centre ancien du village ne sont visibles. Il n'est possible de percevoir qu'avec un peu d'attention le château d'eau de Corneilla-del-Vercol, parfaitement intégré dans la végétation environnante.

Cette séquence permet d'apprécier d'une part la qualité végétale de la commune, et d'autre part le promontoire boisé vierge de toute urbanisation perceptible et jouant le rôle d'écran végétal.



Séquence 3



Séquence 4



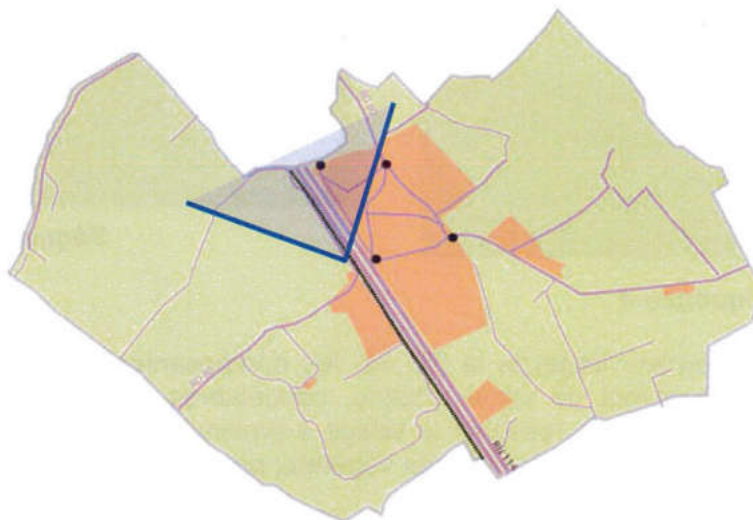
Séquence 5

Après avoir passé le dernier virage de la RD 80, les composantes caractéristiques d'une zone urbanisée (aménagement de voirie urbaine, candélabres en arrière plan, panneau d'entrée de ville...) permettent de ressentir le village à proximité, même si aucun bâti n'est perceptible de ce point du fait des alignements végétaux permettant de filtrer le bâti (écrans végétaux).

Il faut se rapprocher davantage du giratoire de l'entrée Nord par la RD 80 pour constater la présence de quelques habitations récentes sur la partie gauche.

Ces perspectives sont caractérisées par un village s'inscrivant dans un cadre agréable et de qualité de par une végétation omniprésente (tant naturelle qu'artificialisée), la vue sur les Albères en arrière plan, et par des séquences ouvertes sur la silhouette urbaine.

➤ **Entrée Sud par la RD 80 : route de Montescot**



Séquence 1



Séquence 2

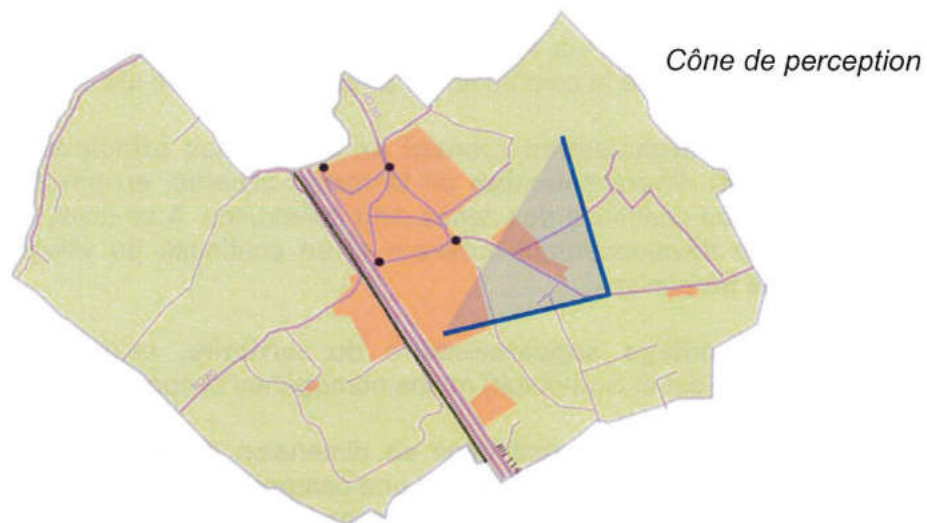
En arrivant de Montescot, la perception sur le village commence par la vision des lignes de chemin de fer avec les toitures de briques en dessous des câbles électriques.
La route se poursuivant, le franchissement d'un tunnel s'impose au regard et apparaît comme un élément venant perturber la lecture de paysage. Cependant cet élément atteste l'approche de la dimension urbaine.



Séquence 3

La zone bâtie pénétrée, l'espace s'organise en une organisation urbaine toujours ponctuée de l'élément naturel qui sait dissimuler ou à l'inverse mettre en valeur les éléments marquants du paysage.

➤ **Entrée Nord-est par Els Emprius**



Séquence 1



Séquence 2

Les parcelles agricoles, très présentes sur le territoire, permettent de créer des entrées de ville relativement agréables à l'œil.
En fond de plan apparaissent les haies plantées par l'homme (haies brise vent) qui témoignent de l'activité agricole sur la zone.
La végétation, basse ou dense, guide le regard le long de l'axe de communication.



Séquence 3



Séquence 4

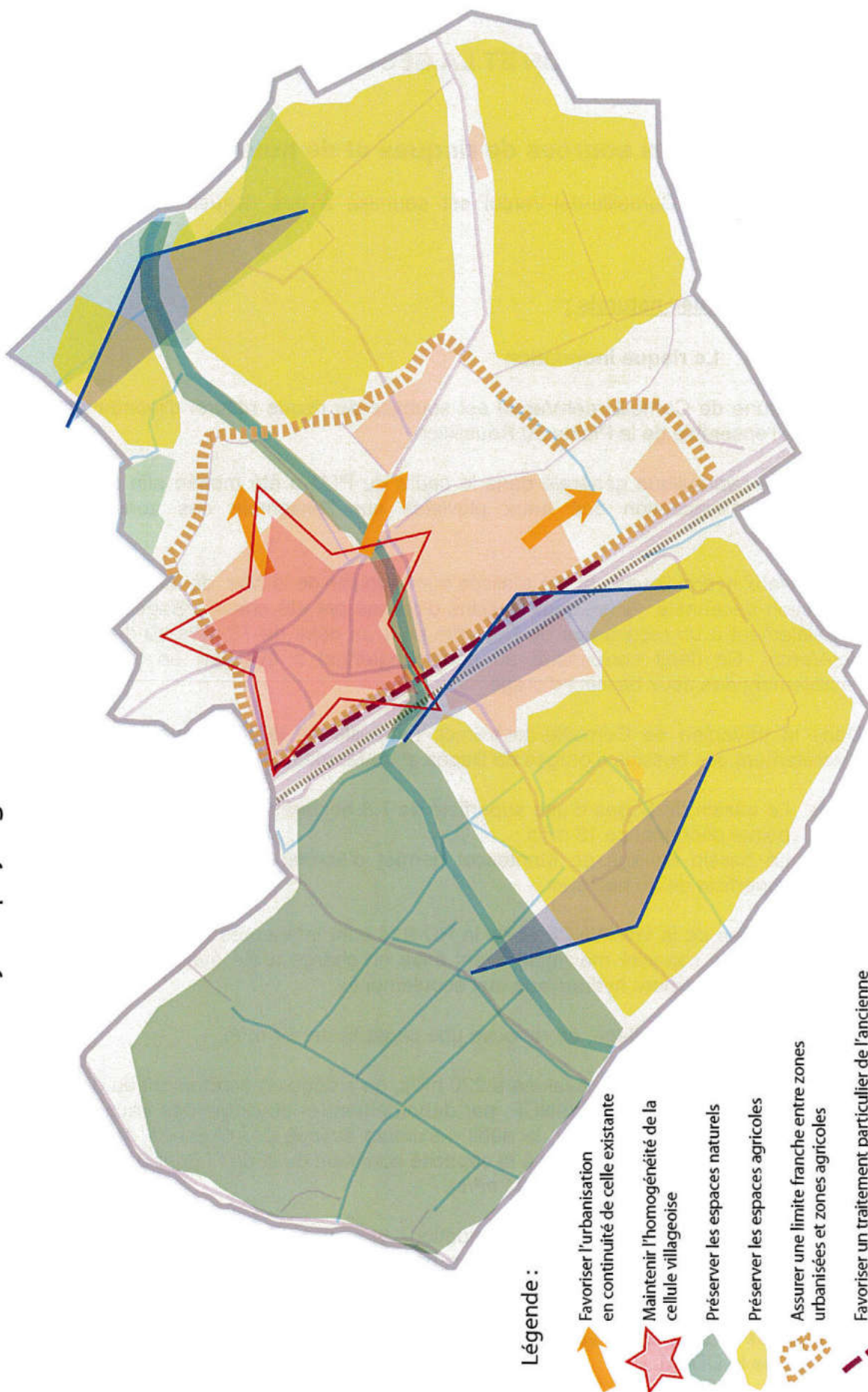
En évoluant sur le même axe de vision, la nature commence à s'entremêler aux structures nécessaires à l'urbanisation telles que les réseaux électriques aériens.
De plus en plus dirigé vers le village, le regard percevra la forme urbaine mise en valeur par la végétation abondante sur la commune.

III.3.c. Conclusion et définition des enjeux

Afin de maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité, il convient, dans le projet de développement urbain de la commune, de prendre en compte les enjeux existants :

- ⇒ **Soutenir une urbanisation prenant en compte les principes de continuité, de cohérence et d'harmonisation de la forme urbaine**, en privilégiant l'extension à proximité et en continuité des zones déjà construites. A ce sujet, le secteur Nord-est présente un développement cohérent et en continuité du village, orientation qu'il convient de pérenniser.
- ⇒ **Eviter tout mitage supplémentaire du territoire**, celui-ci présentant certains secteurs (Sud-est et Sud-ouest) moins homogènes et consommateur d'espace.
- ⇒ **Préserver l'agriculture** tant dans sa dimension économique que paysagère. En effet, le territoire communal présente une composante agricole bien identifiée, formée par des vignes, des vergers, des espaces naturels, des prairies, des pâtures, des espaces boisés et des ensembles paysagers, qui permet un entretien et une mise en valeur des terres sur Corneilla-del-Vercol.
- ⇒ **Préserver et mettre en valeur le paysage offert aux habitants** qui s'avèrent être un paysage de qualité présentant un intérêt réel.
- ⇒ **Préserver les cônes de vue et perspectives visuelles intéressantes**, la commune offrant des points de vue de qualité sur le territoire et ses environs lointains.
- ⇒ **Soigner les franges et les contours**, en favorisant un traitement particulier de l'ancienne RD 114 dans sa traversée du village, et en assurant une limite franche entre espaces urbanisés et espaces agricoles afin de réussir la transition entre ces deux composantes. Pour définir les contours qui marqueront la fin de la zone urbaine, l'incorporation du végétal peut assurer la transition entre ville et campagne par des plantations ordonnées sous forme d'écrans et en harmonie avec l'espace agricole et naturel.
- ⇒ **Préserver les espaces naturels** : l'Agouille de la Mar doit faire partie du projet de « nouvelle centralité ». Le paysage piéton qui longe son parcours peut s'intégrer avec des aménagements sommaires, et continuer en traversant le jardin public et au-delà vers la Chapelle de Notre Dame du Paradis.
De plus, la prairie enherbée située à l'Ouest de la commune et occupant une vaste zone riche en paysage, doit être préservée.
- ⇒ **Préserver l'homogénéité de la cellule villageoise**, le centre bourg présentant des caractéristiques traditionnelles et un patrimoine vernaculaire qu'il convient de conserver voire de mettre en valeur.
- ⇒ **Pérenniser la silhouette urbaine de la commune**, celle-ci ayant su remarquablement bien s'intégrer dans la toile existante.

Carte des enjeux paysagers - Commune de Corneilla-del-Vercol



III.4. LA PROTECTION ET LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

III.4.a. Les sources de risques et de nuisances

La commune de Corneilla-del-Vercol est soumise à des risques à la fois naturels et technologiques.

➤ **Les risques naturels :**

- **Le risque inondation**

La commune de Corneilla-del-Vercol est soumise au risque naturel d'inondation au même titre que l'ensemble de la Plaine du Roussillon.

Une étude hydraulique générale dans le cadre du PLU a été menée afin de connaître les conditions d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble des zones urbanisables envisagées.

Des travaux hydrauliques ont été réalisés sur l'Agouille de la Mar, de façon à lui assurer une protection décennale. Ainsi, deux bassins d'orages ont été créés à Bages et à Montescot, parallèlement à un recalibrage de l'agouille pour un débit de 73 m³/s au droit de Corneilla-del-Vercol. Ce débit correspond au débit vingtennal à évacuer, en tenant compte de l'écrêtement des deux bassins d'orage.

Dans la traversée de Corneilla-del-Vercol, l'Agouille de la Mar bénéficie donc de l'effet d'écrêtement des bassins d'orages de Bages et de Montescot :

- ↳ Le bassin de Bages d'une superficie de 7,8 hectares permet de diminuer le débit de pointe décennal de 18 m³/s ;
- ↳ Le bassin d'orage de Montescot permet d'écrêter un débit de 42 m³/s, sur une superficie de 20 hectares.

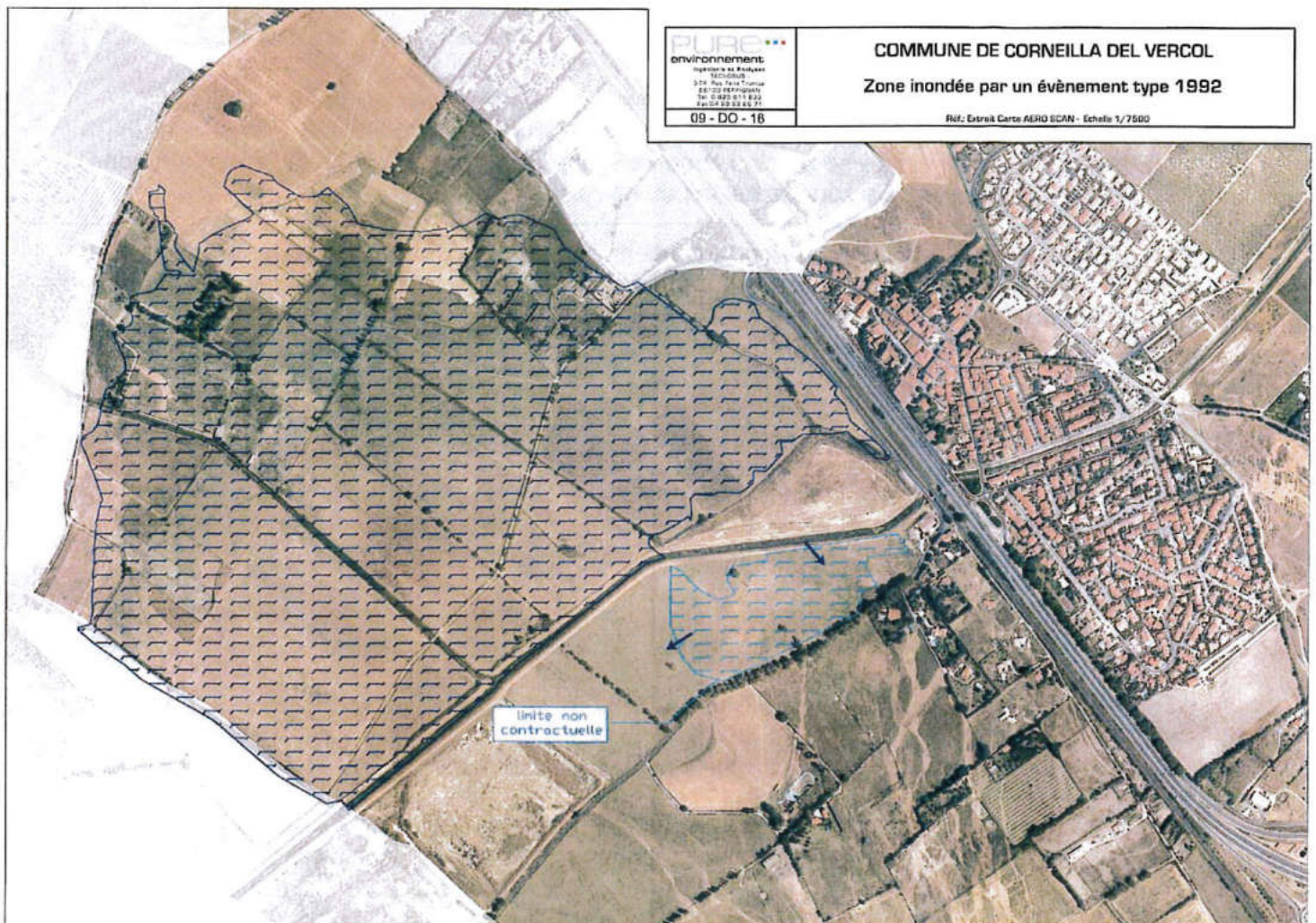
Les traversées de la voie SNCF et de la RD 914 sont inférieures à la section d'écoulement en amont, et la capacité maximale avant mise en charge a été évaluée à 32,1 m³/s. Elles constituent une barrière hydraulique aux écoulements.

Dans la traversée du village, on retrouve une capacité de 94 m³/s.

En cas de crue centennale, évaluée à 220 m³/s, on a donc un écrêtement du débit de pointe qui se fait en amont du pont SNCF, par débordement et stockage des eaux excédentaires dans la zone de prairies. Ainsi, le débit maximum évacué par l'Agouille de la Mar sous la voie SCNF (73 m³/s) est inférieur à la capacité nominale du lit de l'Agouille de la Mar dans la traversée de Corneilla-del-Vercol (94 m³/s).

Afin d'affiner la carte du risque inondation, la commune a mis en place une étude supplémentaire qui a amendé les limites des zones inondables (cf. annexe Modélisation Hydraulique de l'Agouille de la Mar dans la traversée du village de Corneilla-del-Vercol).

Cette étude est annexée au présent dossier de PLU. Elle a reçu un avis favorable des services de la DDTM.



Source : Etude hydraulique, Agouille de la Mar, PURE Environnement – 2010

Cette étude tient uniquement compte de l'influence des débordements de l'Agouille de la Mar, et n'intègre pas celle des débordements du Réart.

- **Le risque naturel sismique**

La commune de Corneilla-del-Vercol est également soumise au risque naturel sismique.

Le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante (zone O ; zone I A ; zone I B ; zone II et zone III). Ce zonage est fait au niveau du canton.

La commune de Corneilla-del-Vercol appartient au canton d'Elne et se trouve soumise à un risque de sismicité faible, classé I B par le dossier départemental des risques majeurs (D.D.R.M.), ce dernier ayant été établi par la Cellule d'Analyse des Risques de d'Information Préventive (C.A.R.I.P.P.) au mois de novembre 1994.

En matière de prévision, l'alerte préventive n'étant pas réalisable, il importe à la population de bien connaître les consignes de sécurité et de les respecter.

En matière de prévention, la prise en compte du risque sismique ne peut être effectuée qu'au niveau des constructions. Seule mesure de prévention, elle permet de renforcer la résistance des bâtiments et ainsi réduire considérablement le nombre des victimes.

Les constructions sont dites « parasismiques » en vue de se prévenir des effets d'un séisme, et non « antisismiques » puisqu'il est impossible d'empêcher un séisme.

Dés lors les dispositions du décret du 14 mai 1991 et de l'arrêté du 29 mai 1997 sont applicables en matière de règles de construction.

Le décret d'application répartit les bâtiments, les équipements et les installations en deux catégories et quatre classes.

Pour chaque catégorie et pour chaque classe, les règles de constructions sont obligatoires et doivent être appliquées par chaque instructeur, maître d'œuvre et architecte.

Actuellement les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions (obligatoires depuis le 1^{er} août 1994 pour les maisons individuelles, et depuis le 1^{er} août 1993 pour les autres bâtiments) sont les suivantes :

- règles PS 92 : règles de constructions parasismiques – Règles PS applicables aux bâtiments – Norme homologuée NF P 06-013 (Décembre 1995).
- Fasc. 3325 : règles parasismiques applicables aux bâtiments – amendement A1 NF P 06-013/A1 (mars 2001).
- Règles PS-MI 89 révisées 92 : règles de constructions parasismiques – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés – Norme homologuée NF P 06-014 (mars 1995).

➤ **Les risques technologiques :**

- **Le risque de rupture de barrage : « Retenue de Villeneuve-de-la-Raho »**

La commune de Corneilla-del-Vercol est soumise au risque technologique de rupture de barrage : « Retenue de Villeneuve-de-la-Raho ».

Les données relatives au risque de rupture de barrage sont issues de la « *Note sommaire à Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture sur les conséquences que pourrait avoir une rupture de la digue principale de Villeneuve-de-la-Raho dans l'ancien étang de Montescot – Corneilla* » en date du 6 avril 1987.

La réglementation impose l'établissement d'un plan d'alerte pour tout barrage dépassant 20 mètres de hauteur et délimitant un réservoir de plus de 15 millions de mètres cubes.

La retenue de Villeneuve-de-la-Raho n'entre pas dans cette catégorie d'ouvrages puisque sa digue principale ne s'élève que de 9 mètres au-dessus du terrain naturel.

Cette dernière présente, entre la côte normale et la côte de crête de digue, un creux très important (4,9 Mm³) qui permettrait de stocker intégralement une crue de période de retour théorique de 20 000 ans survenant sur son bassin de réception, d'ailleurs peu étendu (6 km²). L'hypothèse d'une rupture de digue par saturation de l'évacuateur et déversement du flot sur la crête de digue est donc à rejeter.

Les situations pouvant être considérées comme susceptibles de conduire à une rupture de la digue principale de Villeneuve-de-la-Raho se limitent donc à deux cas : secousse sismique catastrophique ou évolution rapide d'un phénomène de « renard »¹.

Le fait de considérer ces deux cas d'école comme possibles, relevant un peu du scénario catastrophe, n'empêche d'ailleurs nullement qu'ils demeurent dans la réalité hautement improbable.

Aucune prescription en matière de risque lié à la rupture de la digue de Villeneuve-de-la-Raho n'a été édictée en la forme d'un acte réglementaire par l'autorité de police chargée de prévenir le risque en l'état.

La commune n'étant pas compétente juridiquement pour procéder à une telle délimitation et ne disposant pas d'avantage des moyens technique pour le définir, on se reportera au seul document disponible : la note de la D.D.A.F.

Il est précisé toutefois que cette note n'a pas valeur de Servitude d'Utilité Publique (S.U.P.) au sens des dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, les principales orientations de ce document sont prises en considération par la commune.

• Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune de Corneilla-del-Vercol est également soumise au risque technologique lié au transport de matières dangereuses :

- Route Départementale 114 ;
- Voie ferrée Narbonne / Port-Bou.

L'arrêté préfectoral n° 94-2226 en date du 19 août 1994 portant établissement et mise en vigueur du P.S.S. Transport de Matières Dangereuses, approuve le Plan de Secours Spécialisé annexé audit arrêté préfectoral.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 94-2226 du 19 août 1994 sont applicables.

¹ On appelle « renard » un cheminement souterrain de l'eau qui s'aggrave par érosion régressive jusqu'à la création d'un tunnel qui débouche dans la retenue et entraîne sa vidange rapide.

III.4.b. Les mesures de protection de l'environnement naturel

La commune de Corneilla-del-Vercol est concernée par une ZNIEFF¹ et par une zone vulnérable aux nitrates (Directive Européenne Nitrates) :

- ↳ ZNIEFF de type I : Prade de Montescot ;
- ↳ Zone vulnérable aux nitrates : Nappe plio-quaternaire du Roussillon ;
- ↳ SDAGE ;
- ↳ Zone Naturelle.

¹ Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

➤ **PRADE DE MONTESCOT : ZNIEFF de type I n° 0000-5035**

Modernisation de l'inventaire ZNIEFF

1. Localisation et description générale

Communes concernées par la ZNIEFF

Code INSEE	Nom de la commune	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
66114	MONTESCOT	236.0 ha	52.0 %
66059	CORNEILLA-DEL-VERCOL	163.0 ha	36.0 %
66227	VILLENEUVE-DE-LA-RAHO	58.0 ha	13.0 %

La ZNIEFF de la Prade de Montescot est située dans la plaine du Roussillon, à cinq kilomètres au sud de Perpignan. Au sein d'un territoire viticole, elle forme une large dépression de 457 hectares. Le bassin versant alimentant cette dépression est occupé par des activités agricoles et de taille assez réduite (limité au sud par le Tech, à l'ouest la Prade de Bages et au nord la Prade occupé par le plan d'eau de Villeneuve...). Son exutoire situé au nord-est est constitué par l'Agula de la Mar qui se jette dans l'étang de Canet.

Cette zone humide se compose de prés humides plus ou moins halophiles (salés) ponctués de haies lui donnant l'aspect d'un paysage bocager. Un réseau d'agouilles (petits canaux) et de fossés quadrille le site. Ce réseau forme un élément fonctionnel majeur pour l'hydraulique du site et marquant pour le paysage local. Cette unité paysagère naturelle se situe au centre d'un territoire aménagé et urbanisé.

Description du Paysage (Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon)

La Plaine du Roussillon

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
La plaine d'Illibéris	457.0 ha	100 %

Occupation du Sol :

Territoires artificialisés

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
112	Tissu urbain discontinu	6.0 ha	1 %
113	Bâti diffus	5.0 ha	1 %
121	Zones industrielles ou commerciales	4.0 ha	1 %

Territoires agricoles

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
212	Terres arables autres que serres, rizières et zones à forte densité de serres	249.0 ha	55 %
221	Vignobles	164.0 ha	36 %
222	Vergers et petits fruits	4.0 ha	1 %
242	Systèmes cultureux et parcellaires complexes	1.0 ha	0 %

Forêts et milieux semi-naturels

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
321	Pelouses et pâturages naturels	12.0 ha	3 %
323	Maquis et garrigues	8.0 ha	2 %

Forêts et milieux semi-naturels

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
333	Végétation clairsemée	4.Q ha	1 %

2. Délimitation du périmètre

La ZNIEFF englobe l'ensemble des prairies situées au nord du village de Montescot. Le périmètre suit globalement les limites entre les parcelles de prés humides et les cultures. Il correspond également à une limite micro-topographique (léger surélévement des parcelles agricoles) et pédologique (limite des sols hydromorphes). Le tracé contourne les zones d'urbanisation diffuse (Mas Val Marie et Villeneuve-de-la-Raho au nord, Montescot au sud) ainsi que les infrastructures linéaires (voie ferrée et route nationale 114 à l'est).

3. Description du fonctionnement écologique

La Prade de Montescot est une dépression qui recueille les écoulements périphériques. Son fond est " colmaté " par des limons fins apportés par les eaux de ruissellement. Elle offre donc des sols plus épais et plus humides permettant le développement de prairies humides. Son paysage se compose d'une formation en mosaïque de prairies de fauche et de prés salés méditerranéens. Des alignements de Peupliers, de Saules, d'Ormes et de Tamaris, ainsi que des haies et des buissons bordent les canaux, fossés et parcelles cultivées ou en friche. La diversité des types de milieu, leur imbrication en mosaïque et les durées de submersion, sont à l'origine d'une diversité faunistique et floristique particulière. Ce paysage prairial et bocager accueille quatre espèces d'oiseaux qui y nichent et/ou s'y alimentent :

- Le Vanneau huppé, limicole en déclin continu en France dont quatre couples, soit 8 % de la population régionale, s'y reproduit. Ce biotope constitue également le site le plus important du département pour son hivernage (jusqu'à 500 individus) ;
- le Rollier d'Europe, avec trois à quatre couples, fréquente les nichoirs installés sur les poteaux électriques. Les alignements d'arbres peuvent également être utilisés. Une réévaluation récente du statut de cette espèce en France permet d'estimer la population du département à 59 individus (15% environ de la population régionale) ;
- un ou deux couples de Pie-grièche méridionale nichent dans les milieux buissonnants ou arbustifs de cette zone humide ;
- ces prairies ouvertes servent aussi de zone de chasse pour les rapaces comme le Circaète-Jean-le-Blanc.

Concernant la flore, les prairies abritent un cortège d'espèces inféodées aux zones humides comme :

- la Pulicaire de Sicile (*Pulicaria sicula*), caractéristique des mares et dépressions temporaires méditerranéennes. Elle n'est connue que dans une dizaine de localités du Languedoc-Roussillon ;
- la Cresse de Crête (*Cressa cretica*), espèce halophyte typique des zones méditerranéennes longuement inondées ;
- la Jacinthe romaine (*Bellevalia romana*), inféodée aux prairies humides et bordures des canaux de la Prade, en régression sur tout le littoral méditerranéen du fait de la disparition de son habitat ;
- et la Massette de Laxman (*Typha laxmannii*), connue dans moins de dix localités en Languedoc-Roussillon. Elle est présente dans les fossés de la dépression.

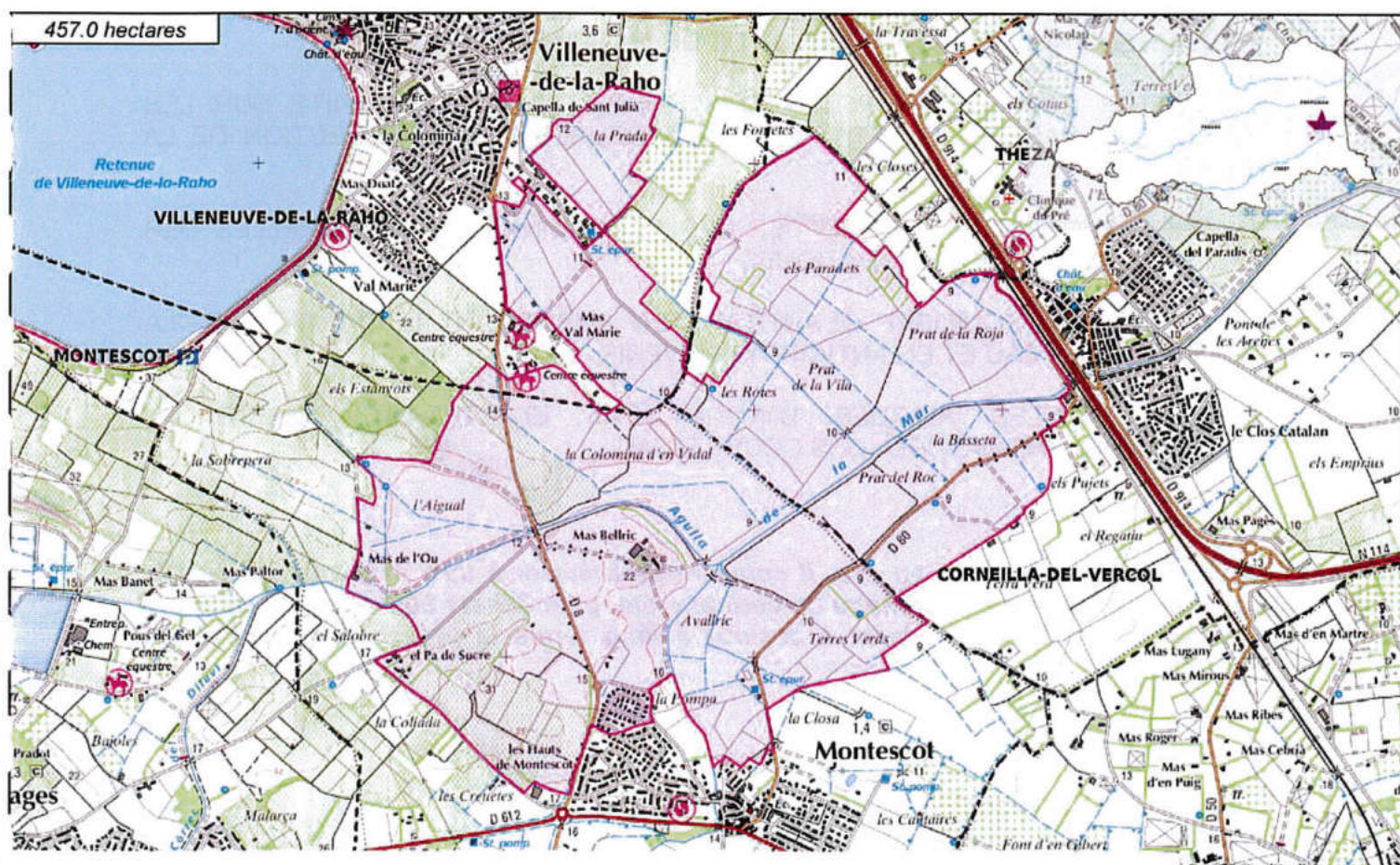
4. Facteurs influençant l'évolution de la ZNIEFF

La principale menace pour la zone humide est la création de fossés de drainage. Autour de la ZNIEFF, la pression d'urbanisation est forte : au nord Villeneuve-de-la-Raho, à l'est Corneilla-del-Vercol et au sud Montescot. L'extension de ces zones urbaines et les projets d'aménagement menacent directement le patrimoine de la ZNIEFF. La proximité de cette urbanisation induit des perturbations indirectes comme les dépôts d'ordures. Des espèces végétales exotiques comme l'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*) ou l'Aster écaillé (*Aster squamatus*), envahissent certaines zones. Ce paysage prairial, très rare dans le midi méditerranéen, est l'un des derniers du département et mérite d'être conservé dans son ensemble. Le respect du fonctionnement naturel hydrologique de la ZNIEFF est primordial. Il sera alors important d'encadrer les conditions d'entretien des fossés (définition de calendriers d'intervention par exemple). Tout aménagement important qui aurait pour effet de détruire directement (par comblement) ou indirectement (par modification de l'hydraulique) les espèces et leur habitat devra être proscrit. Il est préférable que l'entretien des routes départementales (D 3 et D 80) ne soit pas réalisé avec des phytocides. Le maintien de la fauche et du pâturage est nécessaire à l'entretien de ces prairies. Enfin, il faudra porter une attention à la qualité de l'eau alimentant la zone humide.

5. Sources documentaires et bibliographiques

Conservatoire des Espaces Naturels Languedoc-Roussillon (CEN L-R), Expertise faune, flore, habitats de la dépression salée de Montescot (Pyrénées-Orientales), document de synthèse, septembre 2000.

Périmètre de la ZNIEFF



➤ **S.D.A.G.E. du bassin R.M.**

L'élaboration d'un S.D.A.G.E. est rendue obligatoire par la Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 qui prévoit, outre l'élaboration d'un S.D.A.G.E., l'obligation de fixer les objectifs principaux pour chaque bassin afin d'y assurer une gestion équilibrée des ressources en eau.

Le S.D.A.G.E. définit donc les règles d'encadrement pour l'élaboration ultérieure des S.A.G.E.¹ au niveau des sous bassins.

Un nouveau S.D.A.G.E. du bassin R.M (Rhône Méditerranée) a été approuvé le 17 décembre 2009 et fixe huit grandes orientations fondamentales. Elles sont comparées au projet afin d'en vérifier sa compatibilité.

Les huit orientations fondamentales du SDAGE RM :

1 : PRIVILEGIER LA PREVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITE

2 : CONCRETISER LA MISE EN OEUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES

3 : INTEGRER LES DIMENSIONS SOCIALES ET ECONOMIQUES DANS LA MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

4 : ORGANISER LA SYNERGIE DES ACTEURS POUR LA MISE EN OEUVRE DE VERITABLES PROJETS TERRITORIAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

5 : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS, EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE

6 : PRESERVER ET RE-DEVELOPPER LES FONCTIONNALITES NATURELLES DES BASSINS ET DES MILIEUX AQUATIQUES

7 : ATTEINDRE L'EQUILIBRE QUANTITATIF EN AMELIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR

8 : GERER LES RISQUES D'INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES COURS D'EAU

Concernant la ressource en eau, il convient de préciser à titre d'information que la commune fait partie du périmètre du contrat d'étang de Canet / Saint-Nazaire en cours d'élaboration, démarche visant à assurer à long terme la préservation de ce site naturel.

¹ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

➤ **La zone naturelle :**

La commune de Corneilla-del-Vercol est également concernée par une zone naturelle, une partie de son territoire ayant été inscrite dans l'inventaire préliminaire des zones humides du Languedoc-Roussillon réalisé en 1998 par la DIREN Languedoc Roussillon, document toutefois inopposable aux utilisateurs du sol.

Cet inventaire identifie 7 zones humides sur le site de la dépression salée de Montescot qui s'intègrent toutes ou recoupent pour la presque totalité de leur emprise la zone naturelle « dépression salée de Montescot », laquelle est identifiée comme un étang asséché (document de synthèse élaboré par le Conservatoire des espaces naturels du Languedoc Roussillon, inventaire et cartographie des étangs asséchés du Languedoc Roussillon, DIREN, Agence de l'eau RMC, septembre 2000).

Ces 7 zones humides sont :

- dépression salée de Montescot ;
- La Prade – Mas Val Marie ;
- Marais de l'Aygual ;
- Avall rich ;
- Mas Belric ;
- Prat de la Ville – Las Routes – Prat del Roc ;
- Prat de la Rouge – La Bassette.

La dépression salée de Montescot est répertoriée par ce document comme prairie humide.

Au regard de la flore rencontrée au niveau de la zone naturelle, on relève une prairie à narcisse tazelle, milieu dans lequel a été trouvé en abondance la Jacinthe Romaine (*Bellevalia Romana*), plante protégée, de même que l'Orchis à fleurs lâches, orchidée typique des prairies humides.

Cette zone naturelle recèle également un pré salé à trèfles maritimes, dans lequel on retrouve une végétation riche en trèfles, luzernes, graminées et carex qui prospèrent sur des terrains détrempés en hiver et légèrement salé du fait de l'assèchement estival.

Une cariçaie se développe aux endroits les plus humides et gorgés d'eau.

Lorsque la topographie s'élève un peu plus, on note la présence de la prairie à narcisse avec tout un cortège de légumineuses (trèfles, mélilots, vesses et gesses), la présence par tâches de la jacinthe romaine ainsi que l'Orchis à fleurs lâches.

On relève également par endroits la saladelle de Narbonne et l'iris caractéristique des prairies humides méditerranéennes.

Au regard de la faune, il est possible de noter des espèces d'oiseaux, pour les principaux, la caille des blés, le martinet noir, la bécassine des marais, le bruant proyer..., ainsi qu'une faune herpétologique (rainette méridionale, grenouille « verte de Pérez », présence probable du discoglosse peint et de la couleuvre vipérine).

On relève également la présence de haies à frênes à feuilles étroites et quelques peupliers blancs ou noirs, favorables à l'accueil des animaux arboricoles qui y trouvent refuge, nourriture ou lieu de reproduction, et notamment des oiseaux (pic vert, faucon crécerelle, chouette chevêche...) et chauves souris.

Enfin, on note des friches, et plus précisément des friches à inule visqueuse, qui n'ont toutefois plus le caractère de zone naturelle.

Cette zone naturelle et d'intérêt est localisée au Sud-ouest du territoire communal. Ses aspects naturels méritent d'être préservés.

Environnement - Commune de Corneilla-del-Vercol



IV. SYNTHÈSE DES BESOINS REPERTOIRES SUR LA COMMUNE EN MATIÈRE ...

IV.1. ... DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune de Corneilla-del-Vercol dispose d'une activité économique dynamique et diversifiée notamment au regard de sa taille, celle-ci comptant sur son territoire des activités artisanales et commerciales.

Le territoire corneillanais est par ailleurs voué à l'exercice de l'activité agricole (constituée par de la viticulture, des pâtures, des vergers) bien que celle-ci tende à suivre une tendance générale à la déprise.

L'ensemble de ces activités contribue à soutenir le dynamisme communal, en renforçant son activité et son attractivité économique malgré la proximité immédiate d'Elne et de l'agglomération perpignanaise.

L'appartenance de Corneilla-del-Vercol à la Communauté de Communes Secteur Illibérus confère un atout important pour le développement économique de l'ensemble du secteur, la commune ayant vocation à devenir un pôle économique essentiel de la Communauté.

De plus, la zone artisanale d'Elne située à proximité immédiate accroît l'attractivité du territoire communal.

Il convient en outre de rappeler que Corneilla-del-Vercol enregistre aujourd'hui deux types de demandes :

- ↳ une forte demande en matière **d'installation d'entreprises artisanales et de services** autour de la voie rapide RD 914 ;
- ↳ une forte demande de **regroupement des commerces de proximité du village, au sein d'un même espace au centre de celui-ci.**

Ce regroupement des commerces de proximité, en plus d'accroître leur attractivité, permettrait ainsi de résoudre les problèmes de stationnement liés à la localisation éparse des commerces au sein du centre ancien.

Le développement du secteur Sud de Perpignan, la proximité de la zone artisanale d'Elne, le trafic engendré par la RD 914 ainsi que les échangeurs créés sur la dite « 4 voies » entraînent un regain non négligeable d'activités et de demandes sur ce secteur dont fait partie la commune.

Toutefois, aujourd'hui, la commune n'est pas en mesure de répondre favorablement à ces demandes, eu égard notamment à l'absence totale d'une zone d'activités économique sur son territoire.

Or, la commune doit pouvoir accueillir, au sein d'une zone d'activités spécialisées, plusieurs entreprises, en excluant toutefois l'accueil d'activités industrielles de transformation afin de respecter le caractère rural de son territoire.

Parallèlement, en matière de développement économique, la commune doit porter une attention particulière à son agriculture. À noter sur ce point l'existence d'une parcelle en vignes cultivée et en AOC située à proximité de la Chapelle de Notre Dame du Paradis.

L'ensemble ainsi constitué serait à même de créer une synergie et un développement important d'activités.

En l'occurrence, en matière de développement économique, les besoins essentiels de la commune de Corneilla-del-Vercol sont de :

↳ **Maintenir les activités en présence.**

↳ **Répondre à la forte demande en matière d'installation d'entreprises artisanales et de services** autour de la RD 914. La forte demande enregistrée et la volonté de développer l'activité économique de la commune en accueillant de nouvelles entreprises rendent nécessaire la création d'une nouvelle zone d'activité.

↳ **Répondre à la forte demande en matière de regroupement des commerces de proximité en centre** et par là-même participer à l'amélioration des accès à ces derniers.

↳ **Sauvegarder les terres agricoles** lesquelles, en plus de participer activement à la qualité des paysages, conservent leur propre réalité économique et permettent de pérenniser à la fois un niveau d'actifs et un niveau d'activité sur la commune.

Le développement d'un secteur adapté, l'amélioration des accès aux commerces de proximité du fait de leur regroupement, la sauvegarde des activités agricoles, permettrait une pérennisation des activités économiques de la commune de Corneilla-del-Vercol.

Ces orientations seraient de nature à participer de la vie du village mais également de la limitation des déplacements notamment automobiles avec l'agglomération perpignanaise : d'une part en permettant aux corneillanais de conserver leurs activités commerciales et artisanales traditionnelles sur le territoire communal, et d'autre part en confortant le bassin d'emploi du secteur d'Elne déjà présent dans le village.

IV.2. ... D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

Corneilla-del-Vercol est un village composé d'un noyau central dense marqué par l'église, le Château et les maisons d'antan qui sont à l'origine les éléments fondateurs du noyau ancien. Son centre historique dense est marqué par des caractéristiques architecturales traditionnelles.

L'urbanisation s'est par la suite développée sous forme de lotissements au Nord, au Sud et à l'Est, induisant un caractère plus individuel et pavillonnaire de l'habitat. L'Ouest du noyau ancien n'a pas connu de développement urbain, celui-ci étant constitué d'un obstacle physique (la voie ferrée et le réseau viaire).

On retrouve également, particulièrement à l'Est lieu-dit « Pont de Les Arènes » et au Sud-ouest lieu-dit « El Regatiu » du village, un entre-deux aléatoire caractérisé par un tissu pavillonnaire très aéré, consommateur d'espace, et sans fonctionnalité avec l'existant.

Le premier est proche des extensions de l'habitat, le second est physiquement et sensiblement en rupture (absence de connexions directes, obligation de passer sous la voie ferrée, bordé d'espaces agricoles et naturels...).

Autrement dit, le territoire corneillanais est concerné par des éléments physiques et sensibles, véritables limites à l'urbanisation : la voie ferrée doublée des voies viaires à l'Ouest, des espaces agricoles cultivées à l'Est avec une parcelle en vigne cultivée et en AOC située à proximité de la Chapelle, une étendue agricole importante à l'Ouest intégrant une zone naturelle d'intérêt, une ZNIEFF à l'Ouest, la proximité de la limite communale au Nord, des dents creuses.

Il est donc nécessaire que la commune prenne en compte l'ensemble de ces paramètres afin d'assurer un développement cohérent de son territoire.

Par ailleurs, outre les jeunes dont les familles sont originaires du village et souhaitant s'établir sur la commune, la population nouvelle qui choisit de venir s'installer sur le territoire communal est une population citadine, cherchant un cadre de vie rural, donc plus convivial et moins anonyme. Cette population nouvelle présente un réel besoin de trouver des lieux communs, d'échanges entre les nouveaux quartiers d'habitation et le centre ancien du village, et n'aspire pas à vivre dans des lotissements sans vie, isolés du reste de l'agglomération.

Tout comme les habitants originaires du village, elle est très attachée au pôle d'échange convivial que représente le centre ancien, avec ses services, ses commerces, son attractivité, et la « relation » plus particulière et plus personnalisée.

Il est donc nécessaire de privilégier les liaisons entre les différents quartiers par un équilibre des centres de vie fédérateurs tels que la place de la Mairie, un espace regroupant les commerces du centre ville, la maison de la jeunesse et des sports dans le quartier de l'Aspre du Paradis...

En matière d'aménagement de l'espace, la commune doit ainsi répondre à quatre besoins essentiels :

✎ **Accueillir une population nouvelle** issue du développement économique et de l'attractivité du village par la création de nouvelles zones d'urbanisation. Pour ce faire, il serait intéressant de :

- faire perdurer une urbanisation prenant en compte les principes de continuité, de cohérence, et d'harmonisation de la forme urbaine ;
- maîtriser l'évolution de la forme urbaine ;
- définir les limites urbaines futures ;
- porter la réflexion sur les différentes densités d'habitat.

↳ **Définir des secteurs de développement :**

- en cohérence avec l'existant afin de favoriser un équilibre entre développement futur et actuel ;
- intégrant les contraintes physiques et sensibles ;
- maîtrisés afin d'éviter le développement de quartiers aléatoires et consommateurs d'espace.

↳ **Afficher le devenir des quartiers aléatoires et consommateurs d'espace.**

↳ **Recréer une nouvelle dynamique au centre ancien du village** en poursuivant la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, par des opérations de rénovation et de revalorisation de l'habitat ancien, notamment par un regroupement des commerces de proximité au sein d'un même espace. A noter toutefois que le nombre de logements vacants aujourd'hui sur la commune est relativement faible. Ainsi, la dynamisation du centre du village passerait essentiellement par un encadrement des interventions sur le bâti ancien, une attractivité donnée aux espaces publics et de centralité, une bonne répartition des ces derniers, et la création d'un espace central faisant la jonction avec les quartiers d'habitat plus récents.

↳ **Créer des voies secondaires** (cyclables et piétonnières) **permettant de privilégier les « modes doux de déplacement »**, notamment le long de l'axe structurant de la RD 914 et le long de l'Agouille de la Mar (de Bages à Saint-Cyprien) afin de relier les principaux pôles situés autour de la commune et faisant l'objet des principaux déplacements ; orientation assurant une plus grande convivialité et garantissant également une plus grande sécurité des déplacements.

IV.3. ...D'ENVIRONNEMENT :

La commune de Corneilla-del-Vercol s'intègre dans un environnement naturel de qualité, en témoignent les prairies et la zone naturelle à l'Est de son territoire, l'Agouille de la Mar et sa ripisylve, l'étendue agricole caractérisée par des vignes, des verges, des pâtures, les champs d'Oliviers situés à proximité de la Chapelle de Notre Dame du Paradis.

L'ensemble est lié sur le territoire et constitue des continuums écologiques et corridors écologiques (axes préférentiels de déplacement de la faune et d'intérêt floristique).

Au-delà de ces éléments, la commune accueille un patrimoine naturel constitué d'alignements d'arbres, de vieux murs, d'espaces verts et d'agouilles.

Le village est également marqué par des caractéristiques architecturales traditionnelles du de la Plaine du Roussillon participant à cette richesse patrimoniale.

On note également un patrimoine bâti vernaculaire (religieux, civil) ainsi que des sites archéologiques, participant à l'identité du village. A noter toutefois que les sites archéologiques répertoriés par la DRAC sont à ce jour tous urbanisés.

Le paysage contribue à ce cadre grâce aux efforts d'aménagement, à l'homogénéité des bâtiments du centre et aux aménagements des voies de circulation douce.

De plus, la création d'espaces publics, lieux de rassemblement et de vie, dans les nouveaux secteurs de développement, ainsi que la mise en valeur et l'entretien des agouilles, renforceraient la qualité de vie des corneillanais, et le maintien de continuums écologiques. Parallèlement, l'entrée de ville en provenance de la commune de Théza au Nord-est nécessitait une attention plus soignée permettant de donner une image positive et agréable de la commune.

Enfin, le territoire communal est soumis aux risques sismiques, d'inondation, au transport de matières dangereuses, de rupture de barrage et évolue dans le périmètre du SDAGE RM.

Dès lors, en matière d'environnement, les besoins essentiels de la commune de Corneilla-del-Vercol s'inscrivent dans :

↳ **La sauvegarde des terres agricoles en présence**, lesquelles, en plus de présenter leur propre réalité économique, constituent des axes préférentiels de déplacements pour la faune et détiennent leur propre intérêt floristique, particulièrement à l'Ouest du territoire où on retrouve une vaste étendue naturelle avec un biotope particulier.

↳ **La préservation des prairies, des espaces naturels (zone naturelle), espaces délaissés, du patrimoine naturel, vernaculaire et bâti.**

↳ **Le maintien des corridors écologiques en présence sur le territoire.**

↳ **Le développement d'espaces verts, à la fois fédérateurs et garants d'une certaine continuité écologique.**

↳ **l'intégration des risques au projet communal.**

↳ **le respect des huit orientations fondamentales du SDAGE RM.**

↳ **veiller à la qualité paysagère en :**

- Protégeant les éléments paysagers et identitaires à conserver ;
- Restructurant certains espaces « indéfinis » à l'intérieur de l'empreinte bâtie et sur les parties plus rurales du territoire ;
- Favorisant une requalification des entrées de ville, surtout depuis Toulouges ;
- Encourageant la réalisation d'un maillage vert au sein de la commune.

↳ **favoriser des transitions progressives entre les parties urbaines ou à urbaniser et les parties plus rurales** du territoire.

↳ **développer l'urbanisation en harmonie et en cohérence avec le tissu urbain existant et les contraintes et enjeux en présence sur la commune.**

IV.4. ... DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Il apparaît nécessaire pour Corneilla-del-Vercol de continuer à accueillir de nouvelles populations, afin de poursuivre son évolution démographique, de dynamiser son territoire, et de répondre aux besoins spécifiques du plus grand nombre.

L'implantation d'une nouvelle zone artisanale à terme sur le territoire de Corneilla-del-Vercol est, dans une certaine mesure, une donnée à intégrer dans la croissance démographique.

L'accueil de nouvelles populations et le maintien de celles en place passe nécessairement par une offre de logements et de foncier diversifiée tant dans les formes d'accès (accession à la propriété, locatif, locatif social), que dans les typologies d'habitat (collectif, semi collectif, individuel).

La maîtrise de l'urbanisation et du développement à venir de la commune constitue un besoin essentiel qui doit permettre d'asseoir la réflexion communale.

L'évaluation faite de ce **point mort** pour la période **1997-2007** fait état de **7 logements par an**, qui ont permis de compenser :

- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;
- le renouvellement ;
- le desserrement.

Cela signifie que, sur cette période, 7 logements par an ont uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1997. En moyenne, il convenait donc de ne pas produire en dessous 7 logements par an.

Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Au final, sur la période 1997-2007, la commune a réalisé 70 logements qui ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1999.

Si l'on répercute ce ratio à l'échéance du PLU, la commune devra produire pour l'horizon 2025, partant de l'année 2007, 126 logements pour répondre aux besoins spécifiques liés au point mort.

Concernant le parc de logements, il convient de rappeler que les bâtisses et maisons à architecture traditionnelle du centre ancien du village ont fait l'objet de la part de leurs propriétaires d'opérations de restauration et de mise en valeur de 1990 à 1993 dans le cadre d'une OPAH. Si bien qu'à l'heure actuelle, l'essentiel du centre ancien de Corneilla-del-Vercol présente un patrimoine architectural bâti de qualité où les habitations vacantes sont quasi inexistantes.

En témoignent les résultats du diagnostic. En effet, sur les 45 logements vacants recensés en 1990 il n'en reste plus que 9 en 2002 faisant ainsi tomber le taux de vacance de 7,75 % à 1,27 % en 12 ans, et la commune ne compte aucun logement de ce type à l'heure actuelle.

Autrement dit, la commune dispose de peu de place dans l'existant pour pouvoir accueillir une population future, et doit donc anticiper les besoins par la définition de secteurs de développement.

En matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat, la commune présente un parc aujourd'hui équilibré dans la mesure où les Aspres du Paradis présentent un habitat essentiellement pavillonnaire et en accession à la propriété, et le Camp del Pou récemment urbanisé, offre un habitat semi collectif, plus dense, et avec des logements de type sociaux. L'ensemble permet de répondre aux besoins du plus grand nombre.

Perspectives d'évolution :

Les travaux de l'INSEE prévoient que la croissance démographique va se poursuivre dans les années à venir. Sur le département des Pyrénées-Orientales, 481 600 habitants sont attendus à l'horizon 2025, soit une croissance de +0.9% par an.

La commune de Corneilla del Vercol a connu une croissance démographique annuelle de 2.97 % par an sur la période 1999-2010. Ce ratio démographique important est lié notamment à l'urbanisation du lotissement du Camp del Pou qui a permis le développement rapide et important du nombre d'habitants sur le territoire (ainsi que du nombre de logements).

Il convient d'analyser le profil démographique de la commune de Corneilla-del-Vercol à l'horizon 2025 (n'intégrant pas les résultats du point mort).

On retiendra les données suivantes issues de l'AURCA (Agence d'Urbanisme Catalane) :

- Besoin en **logements** liés au desserrement = 7 par an (*avec une composition de 2.5 pers/foyer*)
- Population en 2010 fixée à 1996 habitants.

CROISSANCE ANNUELLE DE 1% PAR AN

**321 habitants supplémentaires
(2317 habitants en 2025)**

128 nouvelles unités d'habitation
(sur la base de 2.5 personnes par logement)

La commune doit donc anticiper la programmation d'une disponibilité foncière de l'ordre de 7.7 hectares (600 m² de terrain par NUH + 30% d'espaces associés) mais pourra tout autant réduire ce besoin par le **renouvellement urbain** (réinvestissement des logements vacants - en faible nombre - et des dents creuses) et le **développement d'habitat moins consommateur d'espace.**

CROISSANCE ANNUELLE DE 2% PAR AN

**690 habitants supplémentaires
(2686 habitants en 2025)**

276 nouvelles unités d'habitation
(sur la base de 2.5 personnes par logement)

La commune doit donc anticiper la programmation d'une disponibilité foncière de l'ordre de 16.6 hectares (600 m² de terrain par NUH + 30% d'espaces associés) mais pourra tout autant réduire ce besoin par le **renouvellement urbain** (réinvestissement des logements vacants - en faible nombre - et des dents creuses) et le **développement d'habitat moins consommateur d'espace.**

CROISSANCE ANNUELLE DE 3% PAR AN

**1104 habitants supplémentaires
(3100 habitants en 2025)**

442 nouvelles unités d'habitation
(sur la base de 2.5 personnes par logement)

La commune doit donc anticiper la programmation d'une disponibilité foncière de l'ordre de 26.5 hectares (600 m² de terrain par NUH + 30% d'espaces associés) mais pourra tout autant réduire ce besoin par le **renouvellement urbain** (réinvestissement des logements vacants - en faible nombre - et des dents creuses) et le **développement d'habitat moins consommateur d'espace.**

Les résultats ci-dessus mettent en exergue les différentes hypothèses possibles concernant les scénarii démographiques de la commune de Corneilla-del-Vercol en fonction des trois ratios de croissance démographique annuelle retenus : 1 %/an, 2 %/an et 3 %/ an.

Entre l'hypothèse 1 (1% de croissance annuelle) et l'hypothèse 3 (3 % de croissance annuelle), la différence des résultats peut être évaluée de la manière suivante :

- 783 habitants ;
- 314 nouvelles unités d'habitation ;
- 18.8 hectares.

La différence est relativement importante surtout pour le territoire corneillanais et l'ensemble de ses composantes si l'on prend les chiffres bruts, et elle n'est pas neutre en termes de consommation d'espace.

La seconde hypothèse semble donc la plus adaptée au territoire corneillanais, qui a connu une dynamique urbaine depuis la construction du lotissement du Camp del Pou, qui se situe dans la Plaine du Roussillon, en deuxième couronne de l'agglomération perpignanaise, marquée par le caractère urbain dynamique.

Il est donc important que Corneilla-del-Vercol puisse dynamiser son territoire sans pour autant tomber dans une urbanisation excessive ou, à l'inverse, une urbanisation trop contenue au regard de la localisation et des composantes communales.

D'autant plus que l'influence de l'agglomération perpignanaise, le manque de terrains disponibles et les prix excessifs du foncier concernant davantage Perpignan et la première couronne, favoriseront la demande de terrains disponibles sur des communes plus éloignées où les prix du foncier sont nettement plus accessibles et le cadre de vie différent.

Ainsi, la pression foncière risque fortement de s'accroître dans les prochaines années ce qui pourrait entraîner à terme, à défaut de maîtriser l'urbanisation :

- Une consommation excessive de l'espace,
- Une perte de l'âme villageoise,
- Une banalisation du territoire,
- Une perte de l'identité communale.

Cette tendance et perspective d'évolution concernera le territoire corneillanais et est donc à anticiper, afin de répondre dans le futur aux besoins des nouveaux arrivants sans compromettre l'existant, le patrimoine et le cadre de vie.

Tout doit être pensé dans un souci de maîtrise de l'urbanisation à venir.

En l'occurrence, les besoins de la commune de Corneilla-del-Vercol en matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat sont de :

- ↳ **perpenniser et favoriser l'accueil de nouvelles populations, de façon à maintenir la dynamique sur le territoire ;**
- ↳ **orienter la politique de l'habitat vers une diversité certaine dans l'offre de logements ;**
- ↳ **intégrer les besoins spécifiques liés au desserrement de la population (point mort) : logements nécessaires pour que la commune maintienne sa population ;**
- ↳ **offrir de nouvelles disponibilités foncières ;**
- ↳ **diversifier l'offre de logements et les typologies de bâti ;**
- ↳ **faire perdurer l'installation de logements sociaux, répondant notamment aux personnes âgées.**

Ces orientations permettraient de favoriser une offre de logements diversifiée et répondant aux besoins du plus grand nombre de ménages, et, par là-même, de tendre vers un équilibre social de l'habitat.

IV.5. ... DE TRANSPORTS :

En matière de circulation, la commune de Corneilla-del-Vercol le besoin principal s'inscrit dans l'amélioration de la circulation dans le centre du village et dans la connexion des quartiers entre eux, en regroupant les commerces au sein d'un espace de vie communautaire, orientation permettant à la fois d'offrir des facilités de stationnements et de privilégier la liaison avec les quartiers situés à l'Est et au Sud de la commune.

Dans ce sens, la commune a confié une étude de sécurisation de la circulation urbaine à la DDT, subdivision d'Argelès-sur-Mer (Plan de Sécurisation des Circulations), ainsi qu'une seconde étude à un intervenant spécialité (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie).

En matière de voies douces, il convient de les maintenir, les promouvoir et les connecter avec la voie verte longeant l'Agouille de la Mar.

En matière de stationnement, la commune de Corneilla-del-Vercol entend pallier aux difficultés de stationnements rencontrés en cœur de village. Le regroupement des commerces en centre sera notamment l'occasion de réduire ces dysfonctionnements.

Ainsi, en matière de déplacements, les besoins de la commune de Corneilla del Vercol sont de :

- ↳ **Repenser les déplacements viaires** afin de ne pas surcharger les dysfonctionnements existants, voire de les améliorer ;
- ↳ **Favoriser un maillage doux du territoire** en liaison avec la voie verte longeant l'Agouille de la Mar ;
- ↳ **Prendre en compte les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.**
- ↳ Intégrer au projet la question des **stationnements**.
- ↳ **Penser aux transports en commun** avant l'ouverture à l'urbanisation des zones.

IV.6. ... D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

La commune de Corneilla-del-Vercol doit trouver un point d'équilibre entre développement démographique et urbain et extension des structures d'accueil, d'équipements et de services, ceci imposant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Les équipements et services sont nombre intéressant et répartis dans l'empreinte bâti, assurant dans ce contexte la diversité des fonctions urbaines.

La commune est donc en mesure, aujourd'hui, de satisfaire aux besoins des populations présentes. Cependant, la commune devra envisager le développement des équipements et services du territoire en fonction des besoins des populations futures.

La commune dispose par ailleurs d'une vie sociale et associative active, grâce aux diverses associations culturelles, sportives et d'intérêt public.

Il conviendra par ailleurs d'accueillir de nouvelles populations afin de maintenir voire de développer les structures scolaires en place.

Les besoins précédemment affichés en matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat aboutissent, selon le scénario démographique à l'horizon 2025 à :

- 321 habitants supplémentaires environ (1 %/an) ;
- 690 habitants supplémentaires environ (2 %/an) ;
- 1104 habitants supplémentaires environ (3 %/an).

La répercussion des ratios ci-dessus exposés pour les 15 prochaines années avec nous permet d'apprécier clairement les besoins scolaires.

A ce jour, rappelons que, pour 1996 habitants, la commune de Corneilla-del-Vercol dispose d'une école maternelle avec 4 classes, accueillant 95 enfants, tous corneillanais (soit entre 23 et 24 élèves par classe).

Le village dispose également sur son territoire d'une école primaire composée de 5 classes, accueillant 117 enfants, tous corneillanais (soit entre 23 et 24 élèves).

La commune offre par ailleurs une cantine scolaire bénéficiant à la fois à l'école primaire et maternelle, ainsi qu'une garderie péri scolaire.

Scénario 1 (+ 321 habitants, 1 %/an) :

- A l'horizon 2025, pour une population supplémentaire de 321 habitants environ, les besoins scolaires sont estimés à :
 - o 110 élèves corneillanais de maternelle (+ 15 élèves) soit aucune classe supplémentaire ;
 - o 136 élèves corneillanais de primaire (+ 19 élèves) soit aucune classe supplémentaire.

Scénario 2 (+ 690 habitants, 2 %/an) :

- A l'horizon 2025, pour une population supplémentaire de 690 habitants environ, les besoins scolaires sont estimés à :
 - o 128 élèves corneillanais de maternelle (+ 33 élèves) soit 1 classe supplémentaire ;
 - o 158 élèves corneillanais de primaire (+ 41 élèves) soit entre 1 et 2 classes supplémentaires ;

Scenario 3 (+ 1104 habitants, 3 %/an) :

- A l'horizon 2025, pour une population supplémentaire de 1104 habitants environ, les besoins scolaires sont estimés à :
 - o 146 élèves corneillanais de maternelle (+ 51 élèves) soit 2 classes supplémentaires ;
 - o 182 élèves corneillanais de primaire (+ 65 élèves) soit entre 2 et 3 classes supplémentaires ;

En l'occurrence, le ratio de 1 % / an d'évolution démographique permet uniquement le maintien des structures scolaires en place, alors que celui de 2 %, plus rationnel eu égard aux caractéristiques de la commune, permet non seulement le maintien de l'école communale, mais également la création de deux classes (dont une de maternelle et une de primaire).

En matière d'équipements et de services, la commune de Corneilla del Vercol doit ici répondre à plusieurs besoins :

- ↳ **Maintenir et conforter les équipements déjà existants ;**
- ↳ **Prévoir de nouveaux équipements et services ;**
- ↳ **Répartir l'ensemble des équipements sur le territoire ;**
- ↳ **Répondre aux besoins des populations futures en matière d'enseignement (maintenir, voire développer le groupe scolaire existant).**

V. LES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Corneilla-del-Vercol a retenu comme objectifs principaux de mise en place de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- ↳ L'affirmation de la volonté exprimée par le précédent Plan d'Occupation des Sols d'atteindre une population d'environ 2 700 habitants, le PLU s'inscrivant au-delà dans un horizon de 15 à 20 ans.
- ↳ Une urbanisation maîtrisée et cohérente, évitant toute forme de mitage du territoire, axée sur des secteurs délaissés ou en voie de délaissement par l'activité agricole, et en connexion avec l'existant (tant du point de vue fonctionnel que du point de vue de la morphologie urbaine).
- ↳ La réflexion sur le devenir des secteurs caractérisant un mitage de l'espace.
- ↳ La mise en place d'aménagements paysagers en limite de zone.
- ↳ Le développement de nouvelles centralités au sein de l'agglomération pour permettre la réalisation du regroupement et de la dynamisation du commerce de proximité.
- ↳ La volonté d'inscrire la création d'une zone à vocation économique à vocation artisanale, dans une démarche de développement économique, et dans un esprit paysager.
- ↳ La volonté de sauvegarder et de pérenniser l'agriculture sur l'ensemble du territoire corneillanais.
- ↳ La volonté de maîtriser les déplacements au sein du village et de promouvoir l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile.
- ↳ La limitation des difficultés de stationnement en centre bourg.
- ↳ La préservation de l'environnement naturel (Zone Naturelle, Agouille de la Mar, secteurs à fort potentiel agronomique) et de l'environnement bâti (centre bourg, église, château, chapelle Notre Dame du Paradis).
- ↳ L'intégration des risques au projet communal.
- ↳ La prise en compte des mesures de protection de l'environnement et des enjeux sur l'ensemble du territoire.

VI. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS :

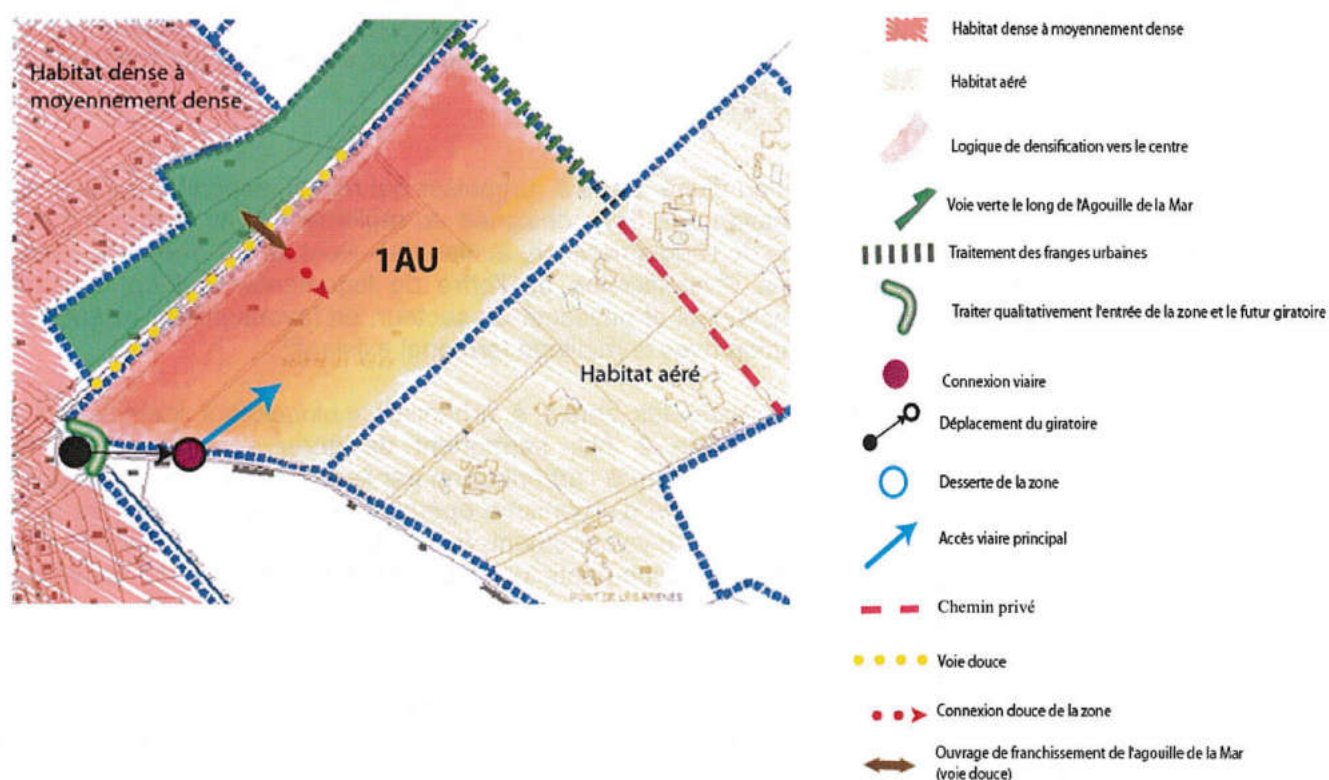
Pour compléter le caractère global et général des orientations du PADD, le principe a été retenu d'élaborer des « orientations particulières d'aménagement » sur un secteur où les projets et enjeux d'aménagements sont importants et nécessitent un cadrage plus précis de la part de la commune.

Il s'agit de la zone 1 AU située au niveau du lieu-dit « Pont de les Arènes », localisée au niveau des extensions du village, au Nord-est de ceux-ci, en continuité de l'urbanisation existante.

Elles sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Ces orientations d'aménagement (Pièce n°3 du présent dossier de PLU) ont un caractère fort puisque tous les travaux ou opérations d'aménagements « *doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et leurs documents graphiques* » (article L. 123-5 du code de l'urbanisme).

Aperçu de l'orientation particulière d'aménagement de la zone 1AU lieu-dit « Pont de les Arènes » :



VII. LES JUSTIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VII.1. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Corneilla-del-Vercol ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la commune s'est fixée dans son PADD. Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.

Les dispositions réglementaires du PLU, prévues dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) n°20 00-1208 du 13 décembre 2000, ainsi que par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

Ces choix se traduisent notamment dans le zonage et le règlement applicable à chacune des types de zones.

Lors de la définition du zonage et de sa traduction sous forme de zonage réglementaire, l'objectif de la commune a été de prendre en compte l'organisation de son territoire, lequel s'appuie sur des éléments majeurs relevés dans le diagnostic constituant les fondements pris en compte pour un développement raisonné.

Dès lors le projet présente :

- ↳ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui restait disponible au titre du précédant Plan d'Occupation des Sols, désignée au règlement et au plan comme 1 AU, située à l'entrée Sud de l'agglomération, au lieu dit « Pont de les Arènes », ayant vocation à accueillir une diversification de l'offre de logements, tout en pensant l'aspect hydraulique, fonctionnel et paysager du secteur, en favorisant par ailleurs sa connexion et son intégration avec le maillage territorial existant.
- ↳ L'augmentation de la surface des zones à urbaniser « bloquées » identifiées au règlement et au plan comme 2 AU, permettant de gérer l'accroissement de population en organisant l'ouverture à l'urbanisation par le procédé de la modification du PLU, et le recours au procédé d'urbanisme opérationnel qui s'avèreront les plus pertinents pour permettre un développement équilibré de l'agglomération et des renforcements ou création d'équipements publics induits par l'apport de nouvelles populations.
- ↳ La création d'une zone à urbaniser mixte « bloquée » destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services, localisée au Sud-est du centre du village.
- ↳ La structuration urbaine dans une démarche globale et cohérente, continuer la démarche entreprise par la commune pour renforcer et structurer son urbanisation autour d'espaces publics existants, à développer ou à créer, afin de renforcer les fonctions urbaines structurantes de ces lieux de vie et d'échanges qui permettent de créer des centralités urbaines connectant les quartiers entre eux.

- ↳ La création d'une zone à urbaniser « bloquée » à dominante économique et artisanale, identifiée comme 4 AU, permettra concomitamment un développement de l'activité économique de la commune et de la richesse économique ; tout en essayant corrélativement de contrebalancer les effets de l'agglomération perpignanaise en créant de la ressource d'emploi sur le territoire communal et intercommunal.
- ↳ la mise à profit des projets d'extension de l'urbanisation pour engager une démarche simultanée de traitement des entrées de ville, en tenant compte des modifications apportées à la commune par le doublement et le déplacement de la RD 914, l'ancienne voie devenant de fait un axe urbain structurant permettant de dégager de nouveaux flux entre les quartiers anciens, nouveaux et futurs.
- ↳ La volonté de recréer la structure et l'esprit paysagers et bocagers de la commune par un accompagnement paysager des voies de circulation existantes et nouvelles en raisonnant par analogie.

Ainsi 8 grands types de zones sont définis :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone 1 AU ;
- la zone 2 AU ;
- la zone 3 AU ;
- la zone 4 AU ;
- la zone A ;
- la zone N.

L'absence de terrains constructibles malgré une demande importante particulièrement auprès de jeunes ménages qui ne veulent pas quitter Corneilla-del-Vercol et qui sont porteurs de vie économique (artisans du bâtiment...), a été intégrée à la réflexion communale et la nécessaire offre foncière.

Néanmoins, la volonté politique ne s'inscrit pas dans une croissance démographique exponentielle.

Corrélativement, le but est de maintenir les équipements publics en place et de faire vivre les commerces existants dans le village, situation très importante pour la dynamique locale.

La pérennisation des commerces passe par l'augmentation du chiffre d'affaire et inévitablement par l'augmentation de la population.

Ainsi, intégrant ces impératifs, la commune a défini un projet de développer basée sur la cohérence et la maîtrise. Dans ce même esprit, l'accent a été mis sur un phasage de l'urbanisation, ne valant pas ordre chronologique, qui permet une urbanisation maîtrisée et qui favorise une meilleure absorption des futures populations dans la vie locale (équipements publics, équipements techniques, liens sociaux, aménagements divers...).

VII.1.a. La zone UA

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne du village, comprenant notamment le Château et l'église de Corneilla-del-Vercol. Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales.

La zone UA a été redélimitée à l'image de l'agglomération ancienne du village et ce, afin de conserver une trame relativement dense au centre ancien de la commune de Corneilla-del-Vercol, étant précisé que l'habitat vacant est quasiment inexistant dans cette partie de l'agglomération.

La zone UA délimite la zone agglomérée du village dont les constructions sont édifiées généralement à proximité les unes et sont implantées à l'alignement des voies offrant ainsi une image de front bâti continu.

Elle est caractérisée par une architecture traditionnelle affirmée qu'il convient de maintenir autant que possible. Le centre du village alterne entre bâtisses et remises agricoles présentant une architecture typique à préserver et à mettre en valeur.

Cette délimitation et sa réglementation répondent au souci de préservation de la qualité des sites et paysages urbains de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Dès lors, le règlement de la zone UA prévoit des règles susceptibles de répondre à cet objectif de préservation.

A noter que la zone UA comprend le parc du Château identifié au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.

VII.1.b. La zone UB

La zone UB correspond aux secteurs de développement relativement dense du village qui se sont réalisées en continuité et autour de celui-ci dans un ordre centrifuge, et plus précisément au Nord, à l'Est et au Sud du bourg, franchissant, pour la partie au Sud, l'Agouille de la Mar.

L'ensemble des anciennes zones urbaines de période contemporaine, et les zones d'urbanisation future achevées ont été intégrées dans une seule et même zone UB.

La zone UB correspond, de période relativement contemporaine, qui s'est développée en continuité du village.

C'est une zone mixte à vocation d'habitat de services et d'activités commerciales ou civiles.

La zone UB comprend les sous-secteurs suivants :

- la zone UBa qui correspond à une zone d'habitat aéré peu dense
- la zone UBc qui correspond à un espace destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, centre de services ou équipements commerciaux de proximité/détail, et quelques constructions à usage d'habitation. Cette zone n'est ouverte que sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Sur le regroupement des commerces en centre au niveau du sous-secteur UBc, une étude récente de la CCI a été réalisée mais les résultats sont confidentiels.

L'étude affirme que les commerces vont gagner en activité (étude de chalandise) et que les commerçants ont signé une lettre d'intention qui approuve ce projet.

La zone UB a vocation à assurer la satisfaction des besoins de construction en matière d'habitat, tel que le précise l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces non urbanisés.

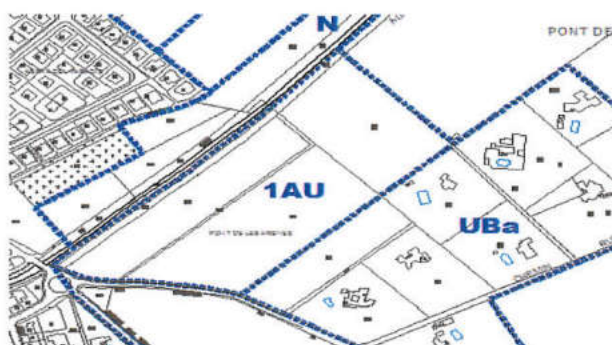
VII.1.c. La zone 1AU

La zone 1AU a vocation à assurer la satisfaction des besoins de construction en matière d'habitat tel que le précise l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces non urbanisés.

Les superficies ouvertes à l'urbanisation (4.78 ha environ) sont de nature à satisfaire le court terme, sachant qu'elle est immédiatement ouverte à l'urbanisation sous réserve que les équipements nécessaires aux constructions ou opérations envisagées soient effectivement réalisés.

La zone 1AU prolonge les parties urbanisées du bourg et correspond à des espaces organisés de l'habitat. Elle se situe sur des terrains délaissés ou en voie de délaissement par l'activité agricole ou naturelle.

Extrait de zonage du PLU

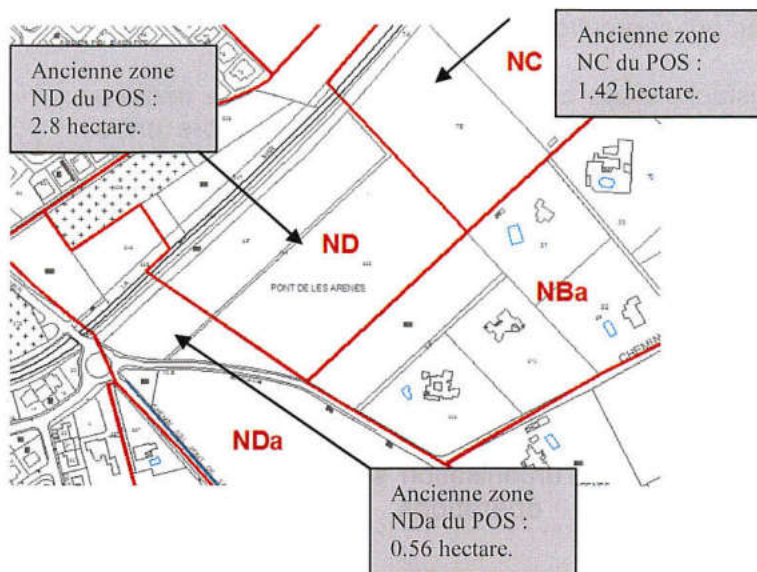


Zone 1AU lieu – dit « Pont de Les Arènes »

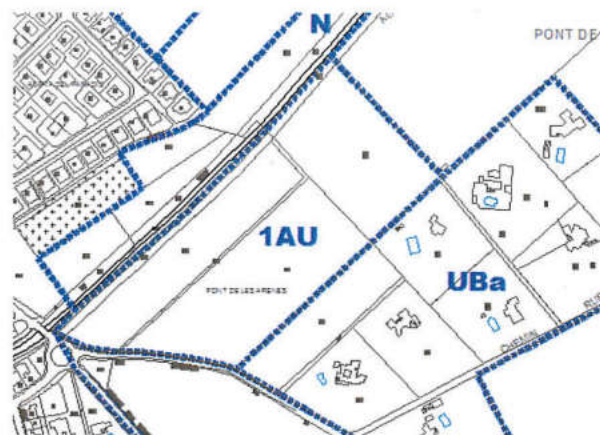
Secteur PONT DE LES ARENES : nécessité de recourir à une procédure de révision pour changer l'affectation de ces terrains, et en l'absence de SCOT approuvé de déroger à la règle d'urbanisation limitée dans les conditions prévues à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme.

Superficie	4,78 ha
Zone du POS	NC (agricole), ND (naturelle), NDa (destinée à des espaces de loisirs et aux équipements nécessaires à son bon fonctionnement).
Zone du PLU	1AU : vocation d'habitat.
Type d'urbanisation	Immédiatement ouverte à l'urbanisation ; opération d'aménagement d'ensemble (orientations particulières d'aménagement)
Occupation du sol	Friches
Localisation	Entre L'Agouille de la Mar et la route nationale 2, dans le prolongement de l'empreinte bâtie de la commune.
Nombre de logements	85 logements environ (20 logements/ha)

Extrait de zonage du POS



Extrait de zonage du PLU



Choix de ce secteur :

- la localisation de la zone, située dans le prolongement immédiat et naturel de l'urbanisation existante. Elle crée la possibilité d'un aménagement global d'un quartier avec la zone 3 AU voisine
- l'absence de contraintes environnementales sur ce secteur ;
- la volonté d'aménager ce secteur par une certaine densité, dégressive depuis l'urbanisation existante dense (UB) vers une urbanisation de faible densité (UBa).
- la volonté d'intégrer des logements sociaux.
- l'accessibilité au site : raccordement sur la route communale de Corneilla del Vercol à Saint-Cyprien ;
- la gestion des flux doux à l'intérieur de la zone et en connexion avec les logiques de déplacement existantes ;
- l'impact limité et compensé les activités agricoles (terrains en friches).
- elle permet de s'articuler autour d'un nœud urbain paysager central en relation avec les autres quartiers et sur lequel émerge une fonction de centralité.

La zone 1 AU est constituée d'une partie des anciennes zones NC (espace agricole), ND (espace naturel), ainsi que NDa (espaces de loisirs et aux équipements nécessaires à son fonctionnement) du POS.

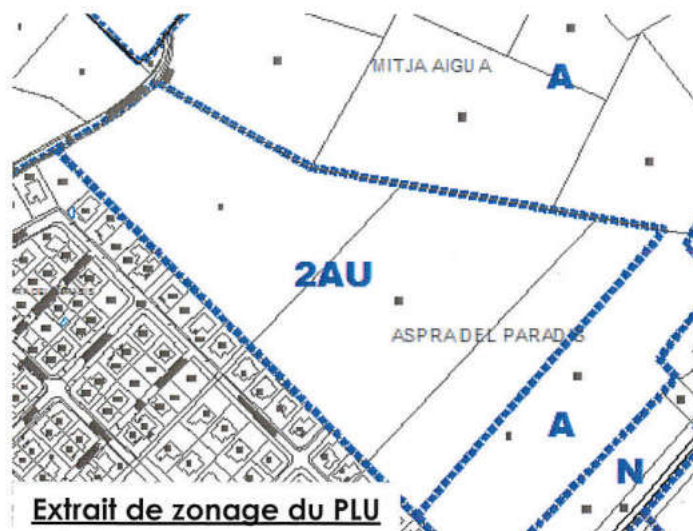
Elle permet d'une part de répondre au souci de développement urbain maîtrisé exprimé par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, comme l'un des moyens de l'équilibre avec la préservation des espaces non urbanisés, et d'autre part de participer au souci de satisfaire, « sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

VII.1.d. La zone 2AU

La zone 2AU a vocation à assurer la satisfaction des besoins de construction en matière d'habitat tel que le précise l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces non urbanisés.

La zone 2AU constitue l'essentiel de la réserve foncière devant servir à l'extension agglomérée du village. Elle se situe au Nord-Est du centre du village, en continuité de l'urbanisation existante.

C'est une zone d'urbanisation future mixte destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

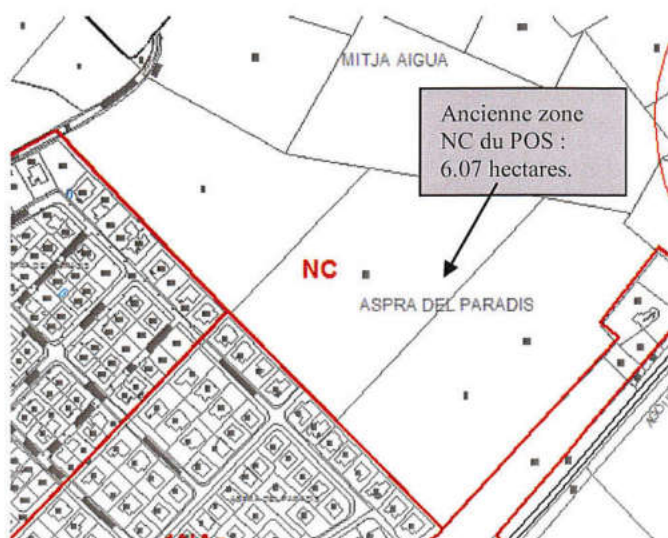


Extrait de zonage du PLU

Zone 2AU lieu-dit « Aspra del Paradis » :

Secteur ASPRA DEL PARADIS	
Superficie	6,07 ha
Zone du POS	NC (agricole)
Zone du PLU	2AU : vocation d'habitat.
Type d'urbanisation	zone d'urbanisation future bloquée, ouverte à l'urbanisation sur la base d'une modification du PLU avec orientations particulières d'aménagement.
Occupation du sol	Friches
Localisation	Au Nord de la commune, dans le prolongement du lotissement existant Aspre du Paradis.
Nombre de logements	Environ 122 logements (20 logements/ha)
Nombre d'habitants projetés	305 habitants supplémentaires (2.5 pers/logement)

Extrait de zonage du POS



Extrait de zonage du PLU



Choix de ce secteur :

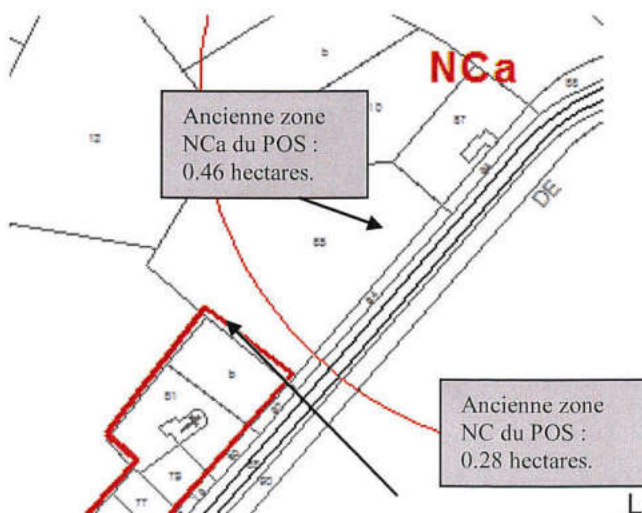
- la localisation de la zone, située dans le prolongement immédiat et naturel de l'urbanisation existante (UB).
- l'absence de contraintes environnementales sur ce secteur ;
- la volonté d'aménager ce secteur par une certaine densité, dans le prolongement des densités du secteur UB au Sud (lotissement existant les Aspres du Paradis).
- la volonté d'intégrer des logements sociaux.
- l'accessibilité au site : présence de la RD80 au Nord-Ouest de la zone, raccordements viaires possibles depuis la zone UB ;
- l'impact limité et compensé les activités agricoles (terrains en friches) ;
- la gestion de l'imperméabilisation future des sols par la délimitation de la zone 2AUp (bassin de rétention projeté).

Elle comprend un sous-secteur 2AUp, correspondant à une zone qui recevra à terme un bassin de rétention lié à l'imperméabilisation de la zone 2AU.

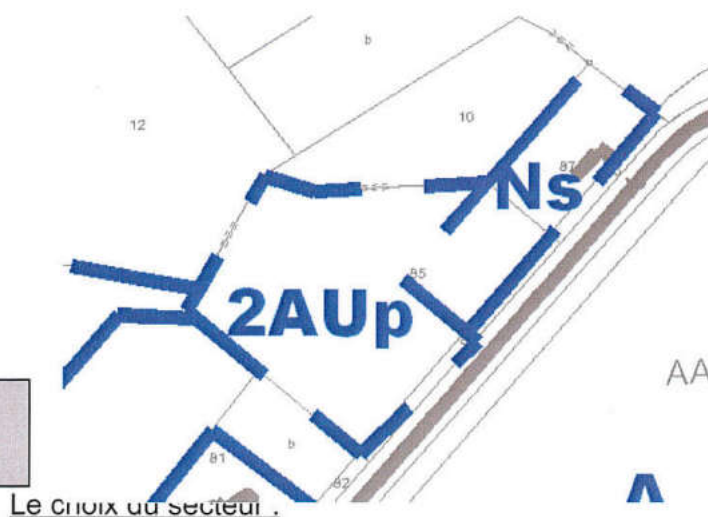
📍 **Zone 2AUp « Aspra del Paradis » :**

Secteur ASPRA DEL PARADIS	
Superficie	0,74 ha environ.
Zone du POS	NC (naturelle) et NCa (périmètre de protection des stations d'épuration)
Zone du PLU	2 AUp : bassin de rétention lié à l'imperméabilisation de la zone 2AU
Type d'urbanisation	2 AUp : zone bloquée, ouverte à l'urbanisation sur la base d'une révision simplifiée du PLU, en lien avec l'urbanisation de la zone 2AU.
Occupation du sol	Friches
Localisation	au Nord-est de la commune, le long de l'Agouille de la Mar, à proximité de la station d'épuration.

Extrait de zonage du POS



Extrait de zonage du PLU



- la localisation de la zone, située à proximité de la future zone à urbaniser 2AU et à proximité de la station d'épuration ;
- le long de l'Agouille de la Mar, la zone étant destinée à accueillir un bassin de rétention lié à l'urbanisation de la zone 2AU ;
- l'impact limité et compensé sur l'environnement et les activités agricoles (terrains en friches) ;
- l'absence de contraintes environnementales sur ce secteur.

Les zones 2 AU sont constituées d'une partie des anciennes zones NC (espace agricole) au POS, ainsi que l'ancienne zone NCa (périmètre de protection des stations d'épuration).

L'urbanisation de cette zone, différée, sera effective en tout ou partie à l'occasion de révisions ou modifications du PLU, et notamment lorsque les capacités de la zone 1AU seront épuisées.

Cette zone répond à l'objectif d'utilisation économe et équilibrée des espaces formulées par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et à un objectif de phasage dans le temps.

VII.1.e. La zone 3AU

La zone 3AU est une zone d'urbanisation future bloquée, ouverte à l'urbanisation sur la base d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU avec orientations particulières d'aménagement.

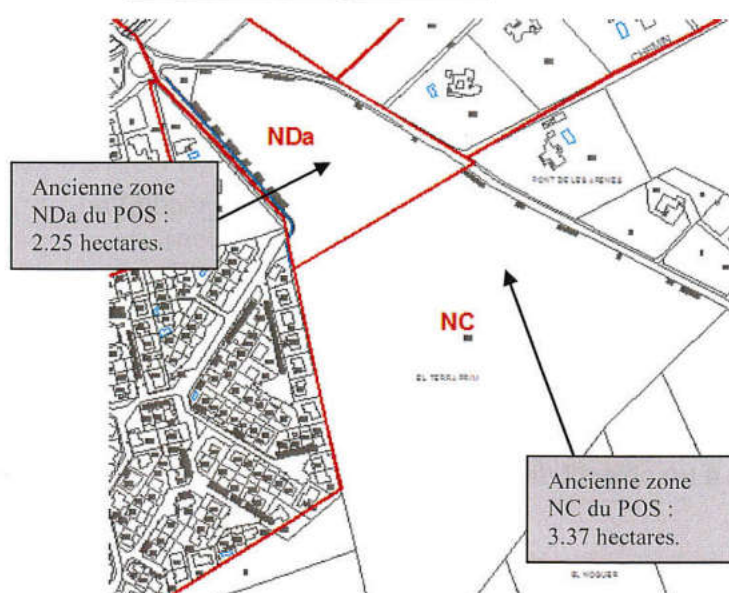
Elle se situe au Sud-est du village, dans le prolongement de l'urbanisation existante, le long de la route communale n°2. Elle permet de réorganiser de manière harmonieuse la forme urbaine.

Secteur EL BOSC	
Superficie	5,62 ha
Zone du POS	NDa (zone destinée à des espaces de loisirs) et NC (agricole)
Zone du PLU	3AU : habitat.
Type d'urbanisation	zone d'urbanisation future bloquée, ouverte à l'urbanisation sur la base d'une modification du PLU avec orientations particulières d'aménagement.
Occupation du sol	Friches, Cultures de blé et de légumes.
Localisation	Au Sud-est du village, dans le prolongement de l'urbanisation existante, le long de la route communale n°2. Permet de réorganiser de manière harmonieuse la forme urbaine.
Nombre de logements	Environ 141 logements (25 logements/ha).
Nombre d'habitants projetés	353 habitants supplémentaires (2.5 pers/logement)

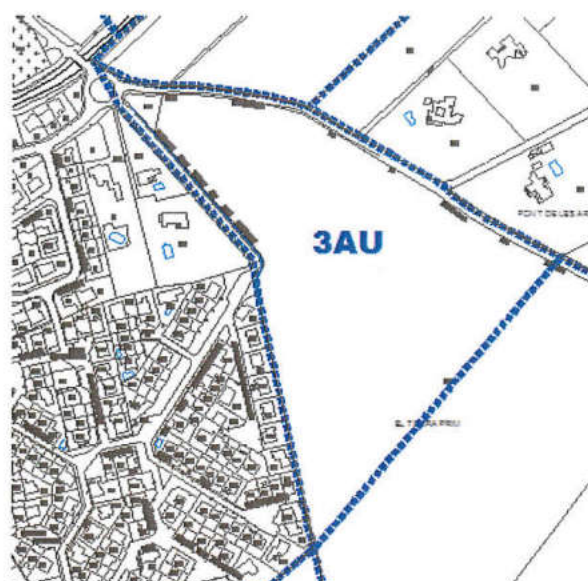
La zone 3AU constitue la réserve foncière finale de la commune (5.62 hectares environ), à plus long terme, devant servir à l'extension de la commune, notamment lorsque la majeure partie des zones 1AU et 2AU mixtes à dominante d'habitat seront épuisées.

 Zone 3AU lieu-dit « El Bosc » :

Extrait de zonage du POS



Extrait de zonage du PLU



Choix de ce secteur :

- la localisation de la zone, située dans le prolongement immédiat et naturel de l'urbanisation existante (UB et UBa).
- l'absence de contraintes environnementales sur ce secteur ;
- la volonté d'aménager ce secteur par une certaine densité.
- l'accessibilité au site : présence de la RN2 au Nord-ouest, le long de la zone, et du chemin d'Al Pont de les Arènes à l'Est ;
- la gestion des flux doux à l'intérieur de la zone et en connexion avec les logiques de déplacement existantes.

La zone 3 AU est constituée d'une partie des anciennes zones NC (espace agricole) et NDa (espaces de loisirs et aux équipements nécessaires à son fonctionnement) du POS.

Enfin, la zone 3AU permet ainsi de répondre au souci de développement urbain maîtrisé exprimé par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, comme l'un des moyens de l'équilibre avec la préservation des espaces non urbanisés, tout en satisfaisant « sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

VII.1.f. La zone 4AU

La zone 4 AU est destinée à renforcer l'activité et l'attractivité économique de la commune de Corneilla-del-Vercol. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme l'urbanisation l'implantation de constructions à usage artisanal et économique.

Elle bénéficie d'une desserte existante et au plus près par les giratoires permettant d'accéder à la RN 914.

Son aménagement permettra de raisonner sur le traitement de l'entrée de ville à ce niveau dans une démarche globale d'intégration urbaine.

Une activité économique de service (vétérinaire) est déjà implantée et a vocation à se développer.

La proximité et l'organisation de la zone le long de la RN 914 permet de bénéficier d'un effet de vitrine extraordinaire le long de cette voie, ce qui constitue également un critère d'attrait pour les activités recherchées par la commune.

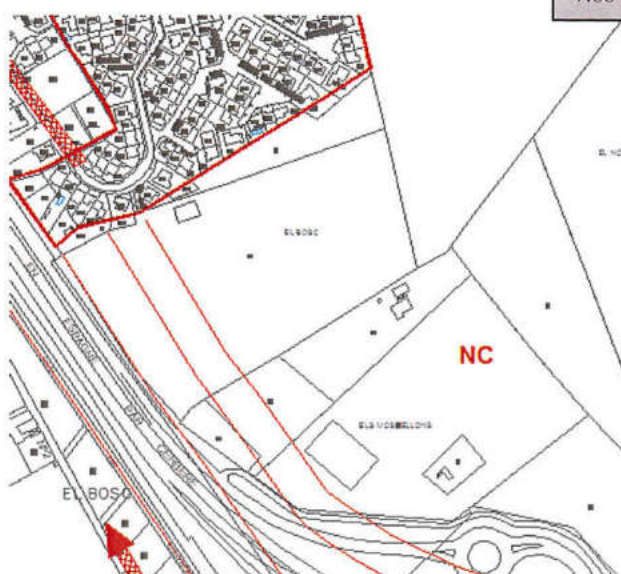
La zone 4 AU sera ouverte à l'urbanisation en tout ou partie à l'occasion de modification(s) du PLU qui donneront lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement, en tant que de besoin, des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement les futurs aménageurs et/ou constructeurs.

Elle se situe au Sud du village, le long de l'urbanisation existante au Nord et de la RD 914 à l'Est. Elle couvre une superficie d'environ 7.88 ha.

📍 Zone 4 AU lieu-dit « El Bosc » :

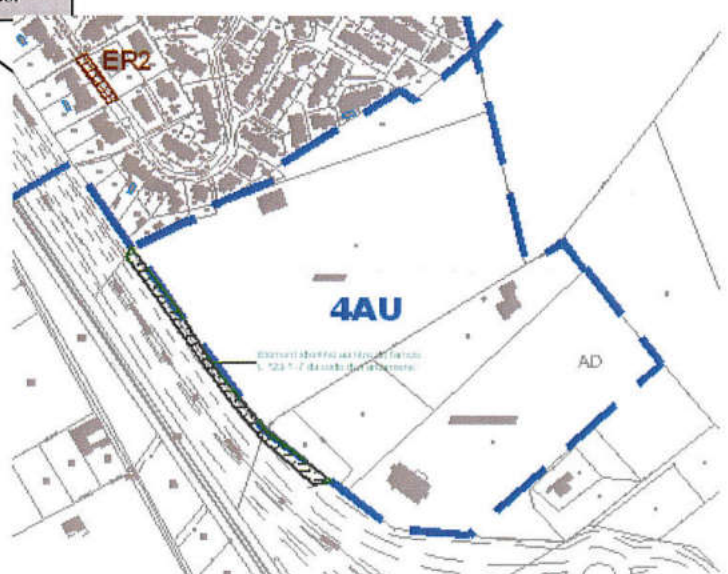
Secteur EL BOSC	
Superficie	7,88 ha environ.
Zone du POS	NC (naturelle)
Zone du PLU	4 AU : à vocation économique, zone artisanale.
Type d'urbanisation	4 AU : ouverte à l'urbanisation sur la base d'une modification du PLU, présentant un projet d'aménagement qualitatif (mise en valeur de l'entrée de ville, respect de l'alignement de platanes).
Occupation du sol	Localisation de serres au Nord de la zone et friches
Localisation	Au Sud du village, le long de l'urbanisation existante au Nord (bourg) et de la RD114 à l'Est.

Extrait de zonage du POS



Ancienne zone
NC du POS :
7.88 hectares.

Extrait de zonage du PLU



Choix de ce secteur :

- la localisation de la zone, située dans le prolongement immédiat et naturel de l'urbanisation existante au Nord (UB).
- l'absence de contraintes environnementales sur ce secteur ;
- l'accessibilité au site : présence de la RD914 à l'Ouest, et possibilité d'assurer un fonctionnement viaire cohérent à terme avec le reste du village ;
- l'impact limité et compensé les activités agricoles (terrains majoritairement en friches et en partie occupé par des serres à l'abandon) ;
- à proximité d'une activité de service au Sud-est, et donc logique de regrouper des services et de l'artisanat à partir de ce pôle (clinique vétérinaire) ;
- l'impact paysager et architectural sera traité afin de ne pas rendre visible cette zone depuis la RD914 et de l'intégrer dans le paysage du village.

La zone 4 AU est constituée d'une partie des anciennes zones NC (espace agricole) du POS.

La zone 4 AU répond au souci de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme concernant la satisfaction des besoins en matière d'activité économique.

VII.1.g. La zone A :

La zone A, recouvrant la plus grande partie du territoire corneillanais, correspond à la zone agricole de la commune de Corneilla-del-Vercol, le PLU prenant en compte tant sa dimension économique que paysagère.

N'est intégré en zone A que ce qui a un rapport avec l'agriculture.

Autrement dit, les constructions n'ayant jamais eu de lien avec l'activité agricole, n'en ayant plus ou sur le point de ne plus en avoir, sont exclues de la zone agricole.

L'ensemble de ces dispositions répond ainsi aux objectifs de développement durable et aux préoccupations de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

La délimitation de la zone A assure en effet la satisfaction de l'objectif d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

VII.1.h. La zone N :

Les espaces naturels constitués sont des milieux à préserver. Dès lors, la zone N correspond au secteur naturel du territoire, parfois boisé (parc au niveau du bourg) qu'il convient de préserver.

Sont inscrits dans ce zonage naturel les éléments structurants du paysage tels que la zone naturelle à l'Ouest du territoire communal et l'espace boisé en centre bourg.

Elle a notamment été créée afin de prendre en compte les indications données dans les documents protecteurs de l'environnement de type Z.N.I.E.F..

Par ailleurs, bien que ne constituant pas des espaces naturels, les constructions sans liens avec l'activité agricole adoptent néanmoins le statut de zone N.

Cette orientation est notamment de nature à permettre l'évolution normale de ces constructions, dans la mesure où, en vertu de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, elles

« ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux et paysages ».

A ce titre, le sous-secteur Nh a été créé et vise à délimiter les constructions situées en zone agricole et n'ayant ou n'ayant plus de rapport avec l'activité agricole.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ne, correspondant à une zone pouvant accueillir des bâtiments publics.
- Le sous-secteur Nh correspondant à des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole ;
- Le sous-secteur Ns correspondant à la station d'épuration existante ;
- Le sous-secteur Np correspondant au bassin de rétention de l'Agouille de la Mar.

Le classement en zone N interdit toute urbanisation sauf exception.

La zone N répond donc au souci de développement durable et de préservation des milieux, sites et paysages naturels de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

La zone entre la Chapelle et l'urbanisation existante sera constitué d'un écrin de verdure qui accompagnera les oliviers, mettra en valeur l'édifice cultuel, et constituera un espace de promenade privilégié.

A noter, concernant le sous-secteur Ne, que la maîtrise foncière est communale et qu'il existe un bâtiment agricole en périphérie immédiate de la zone favorisant son intégration paysagère.

Sur le sous-secteur Nh, il est rappelé à toutes fins utiles que celui-ci n'est que partiellement desservi par les réseaux (équipé en eau potable et en partie en assainissement), qu'il n'est pas en cohérence de par sa localisation notamment, avec la philosophie générale du projet communal, qu'il ne dispose d'aucune connexion viaire ou douce directe avec le village, qu'il se situe de l'autre côté du chemin de fer et de la RD sur un secteur à dominante agricole et naturelle, qu'il se situe dans le champ captant et est en partie inondable.

Extraits de zonage du PLU





VII.1.i. Les Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés (EBC) sont des étendues boisées, parcs, arbres isolés, plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

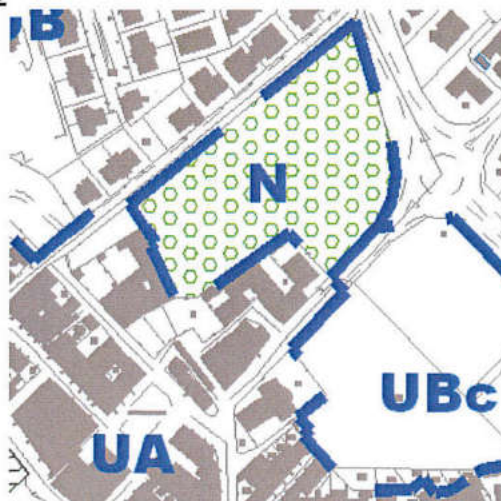
La commune recense un seul espace boisé classé sur son territoire correspondant à l'espace boisé situé au niveau du bourg.

Cet EBC est reporté au plan de zonage réglementaire du PLU. Sa cartographie montre la masse verte protégée, de taille plus ou moins importante, situées sur le territoire corneillanais.

La commune de Corneilla-del-Vercol compte ainsi un seul EBC couvrant une superficie d'environ 0.86 hectare environ.

Cet EBC était déjà existant au niveau du POS, le but de la commune à travers la présente révision générale du POS et sa transformation en PLU est de le maintenir.

Extrait de zonage du PLU



A noter toutefois qu'un second EBC existant au POS et délimitait l'actuel Parc du Château. N'étant pas boisé, et les essences en présence ne présentant pas un intérêt attestant du classement en EBC, ce parc a été déclassé et ne constitue plus un EBC dans le présent PLU.

Toutefois, en raison de sa valeur patrimoniale et de mémoire, la commune a souhaité identifier le parc du Château au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.

VII.1.j. Les protections particulières liées à l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme :

L'article L.123-1.7. du code de l'urbanisme prévoit que :

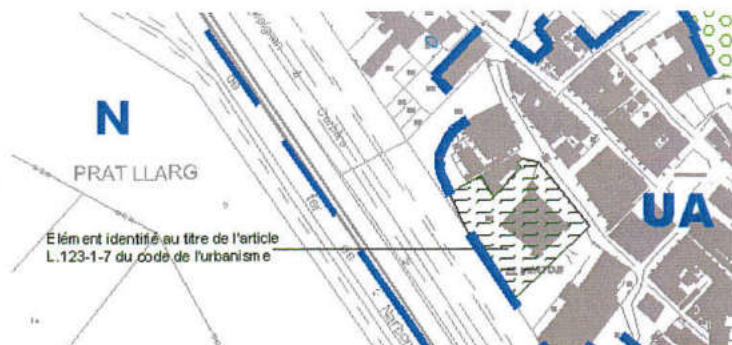
« Le plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce cadre, la commune de Corneilla del Vercol a décidé d'identifier les différentes composantes de son patrimoine à protéger.

Le PLU a mis en exergue le patrimoine bâti vernaculaire intéressant à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme. Il s'agit du château de Corneilla del Vercol et de son parc, ainsi que de la haie de platanes bordant la zone 4AU le long de la RD914a. Ces éléments sont repérés au plan de zonage réglementaire.

Une annexe est ainsi produite et vise à retranscrire la liste des éléments du patrimoine bâti identifié et sa localisation cadastrale.

Extraits de zonage du PLU



VII.1.k. Les Emplacements Réservés :

Les emplacements réservés sont des servitudes destinées à identifier des terrains en vue de leur acquisition pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

Des emplacements réservés ont été maintenus, modifiés ou créés pour permettre la réalisation des projets et objectifs structurants d'intérêt général et collectif précédemment exposés, notamment en matière de voirie. Les emplacements réservés devenus sans objet ou ceux dont les aménagements sont à ce jour réalisés, ont été supprimés.

La commune en compte deux :

- Un pour élargissement de la voirie au Nord du territoire communal ;

Extrait de zonage du PLU



- Un second pour la création d'une jonction viaire localisé dans le bourg.

Extrait de zonage du PLU



La liste des emplacements réservés apparaît dans les documents réglementaires (annexe : liste des Emplacements Réservés) et leur cartographie apparaît sur le plan de zonage réglementaire.

Ils sont classés par destination et bénéficiaires et leur surface est définie.

Il convient de préciser que les propriétaires concernés par ces emplacements réservés bénéficient des garanties accordées par le Code de l'urbanisme en matière de droit de délaissement (art. L. 123-17, L. 230-1 à L. 230-6 du Code de l'urbanisme).

VII.1.I. Les autres éléments intégrés au PLU :

Conformément au code de l'urbanisme, sont intégrés en annexe du PLU :

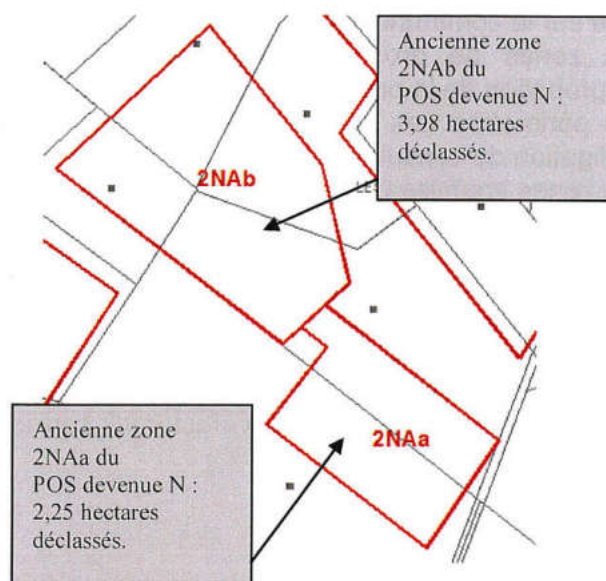
- ✓ les périmètres des zones d'aménagement concerté (ZAC) ; il en existe actuellement une sur la commune : la ZAC Aspres du Paradis.
- ✓ les zones de droit de préemption urbain (une délibération sera reprise dès approbation de la précédente procédure de révision) ;
- ✓ les périmètres des zones archéologiques, transmises par la D.R.A.C. où il est fait obligation de consulter le service compétent avant tous travaux ;
- ✓ les zones soumises à risque d'exposition au plomb (toute la commune) ;
- ✓ la liste et le plan des servitudes d'utilité publiques ;
- ✓ la liste des lotissements de plus de 10 ans dont le règlement a été maintenu.
- ✓ les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ;
- ✓ les annexes sanitaires ;
- ✓ les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants.

VII.2. LES SECTEURS DECLASSÉS PAR RAPPORT AU PRECEDANT POS :

Déclassement des zones 2NAa et 2NAb du POS situées au lieu-dit « Les Closettes » :

Le projet de PLU de la commune de Corneilla-del-Vercol prévoit le déclassement de la zone **2 NAa** (destinée à accueillir un hôtel, des commerces, le Club House et leurs dépendances) et **2NAb** (réservée à l'habitat individuel) du POS, **soit 6.23 ha**, pour l'inclure en zone N du PLU, correspondant aux zones naturelles. La totalité de la zone est déclassée.

Extrait de zonage du POS



Les raisons du déclassement :

- elle se situe à l'Ouest du territoire, à l'écart de l'urbanisation existante, et la commune privilégie l'urbanisation à l'Est au-delà de la voie ferrée et de la RD 114, s'intégrant mieux dans l'urbanisation existante ;
- le secteur se situe dans en zone naturelle d'intérêt du territoire, la commune souhaitant préserver cette étendue ;
- le projet de golf initialement prévu n'est plus d'actualité sur le territoire communal.

Zone du POS	Zone du PLU	Superficie	Part sur la superficie totale du territoire
2NAa	N	2,25 hectares environ	0,41 %
2NAb	N	3,98 hectares environ	0,73 %

VII.3. LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE NOUVELLE QUALIFICATION PAR RAPPORT AU PRECEDANT POS :

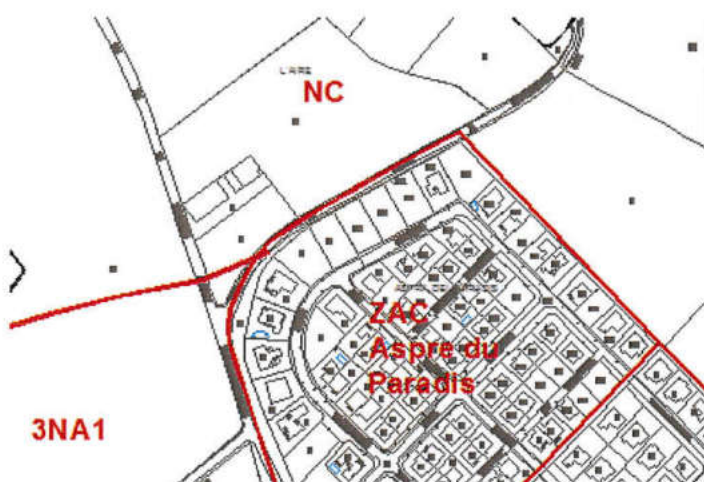
Certains secteurs du zonage du PLU ont été rattachés à des zones urbanisées ou font l'objet d'une nouvelle qualification, afin d'être en cohérence avec la réalité du territoire. Dans ce cadre, des ajustements de zonage ont été opérés.

Zone NC du POS lieu-dit « Aspra del Paradis » et rattachée à la zone UB du PLU

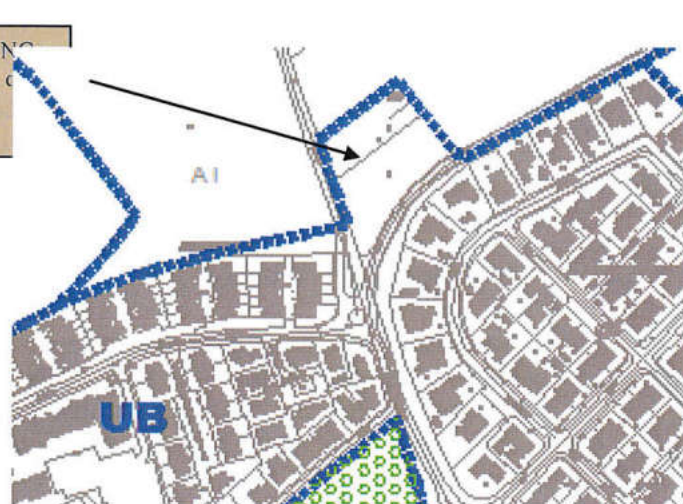
Il s'agit :

- de la partie Nord du secteur de la ZAC Aspre du Paradis. Ce secteur, initialement en zone NC du POS, est rattaché à la zone UB du PLU : il est déjà urbanisé, se situe dans le prolongement du tissu urbain existant et est desservi par les réseaux.

Extrait de zonage du POS



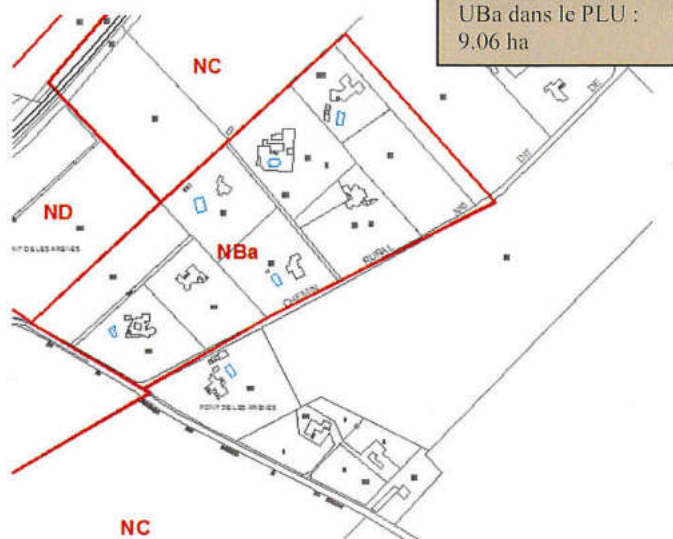
Extrait de zonage du PLU



Zones NC et NBa du POS lieu-dit « Pont de les Arènes » et rattachées à la zone UBa du PLU

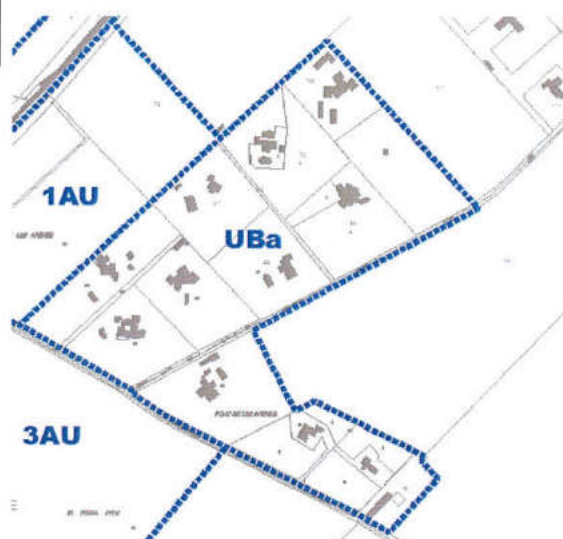
- de la partie au Sud-est de la zone urbanisée à l'Est du village. Il s'agit d'un secteur actuellement urbanisé, initialement en zones NBa et NC du POS. Il est rattaché à la zone UBa du PLU (habitat aéré, partiellement en assainissement individuel, avec la volonté de densification modérée). Ce secteur est inclus en zone UBa car il constitue le prolongement naturel du tissu urbain, est presque intégralement urbanisé (potentialité de 8 nouvelles constructions à usage d'habitation maximum) et permet d'assurer une organisation cohérente de la forme urbaine dans un souci de gestion de l'espace.

Extrait de zonage du POS



Ancienne zone NBa
et NC du POS, en
UBa dans le PLU :
9,06 ha

Extrait de zonage du PLU

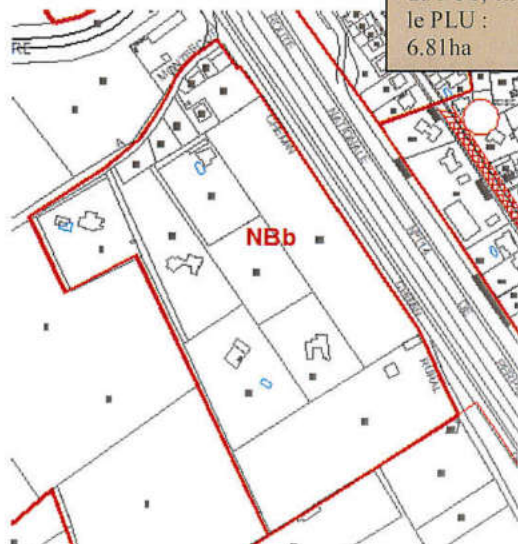


Zone NBb du POS lieu-dit « Camp del Roure » et rattachées à la zone UBb du PLU

- de la zone NBb du POS (secteur comprenant des terrains peu ou pas équipés, dans le périmètre du champ captant), à l'Ouest de la RD914. Il est localisé en zone Nh du PLU, soit un secteur comprenant de l'habitat aéré, avec un mitage de l'espace, où aucune construction nouvelle n'est autorisée.
La commune a souhaité prendre en compte l'urbanisation existante sur ce secteur, sans pour autant la développer.

En effet, sur le sous-secteur Nh, il est rappelé que celui-ci n'est que partiellement desservi par les réseaux (équipé en eau potable et en partie en assainissement), qu'il n'est pas en cohérence de par sa localisation notamment, avec la philosophie générale du projet communal, qu'il ne dispose d'aucune connexion viaire ou douce directe avec le village, qu'il se situe de l'autre côté du chemin de fer et de la RD sur un secteur à dominante agricole et naturelle, qu'il se situe dans le champ captant et est en partie inondable.

Extrait de zonage du POS



Ancienne zone NBb
du POS, en Nh dans
le PLU :
6,81ha

Extrait de zonage du PLU

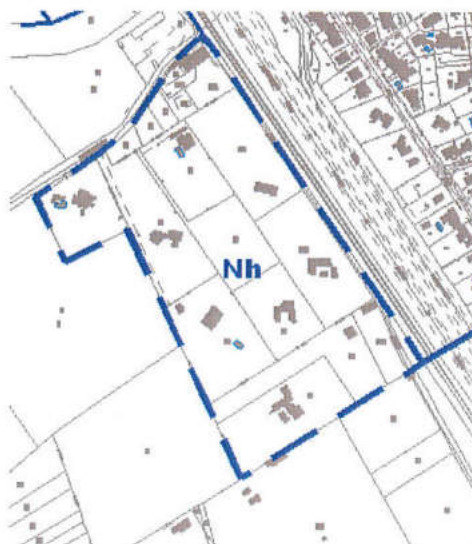


Tableau des surfaces en hectares POS/PLU :

POS – 1990, comprenant l'évolution des surfaces issues de la Modification n°5 de 2005			<u>PLU – 2010</u>		
Zones	Destination	Superficie en hectares	Zones	Destination	Superficie en hectares
UA	Urbanisée (centre historique)	5.09	UA	Urbanisée (centre historique)	5.49
UB	Urbanisée (lotissements)	11.56	UB	Urbanisée (lotissements)	46.62
UC	Urbanisée (résidentiel)	7.40	UBa	Urbanisée (habitat aéré)	9.06
Totaux Zones urbanisées		24.05	UBc	Economique (Commerces et services)	1.23
1NA	A urbaniser (habitat)	2.88	Total Zones urbanisées		62.40 ha
2NA	A urbaniser (habitat)	10.42	1AU	Mixte à dominante d'habitat	4.78
3NA	A urbaniser (habitat et commerces)	20.06	2AU	Mixte à dominante d'habitat (bloquée)	6.07
NB		12.11	2AUp	Bassin de rétention	0.74
NC	Agricole	382.49	3AU	Mixte à dominante d'habitat (bloquée)	5.62
ND	Naturelle	81.46	4AU	Economique (artisanat)	7.88
TOTAL		543 ha	Total Zones à urbaniser		25.09 ha
			A	Agricole	306.39
			Total Zone agricole		306.39 ha
			N	Naturelle	130.82
			Ne	Equipement public d'intérêt intercommunal	0.59
			Nh	Habitat dispersé	6.81
			Np	Bassin de rétention	10.54
			Ns	Station d'épuration	0.36
			Total Zone Naturelle		149.12 ha
			TOTAL		543 ha

Potentiel UB :

UBa = 7 à 8 logements maximum, eu égard à l'occupation de la zone et les possibilités du COS (fixé à 0.15 dans le sous-secteur UBa).

UBc = 5 logements environ.

Il convient de rappeler qu'aucune potentialité n'est existant en zone UB et UA (pas de logements vacants, pas de dents creuses).

➤ **Potentiel démographique :**

Zone du PLU	Densité	Nouvelles population (potentiel habitants supplémentaires)	Nouveaux logements (potentiel logements supplémentaires)
1 AU	20 log/ha	240	85
2 AU	20 log/ha	305	122
2 AU _p	/ (bassin de rétention)	/	/
3 AU	25 log/ha	353	141
4 AU	/ (artisanale et de services)	/	/
TOTAL POTENTIEL ZONE AU		898	348
Dents creuses dans l'existant (zones U)		33 personnes supplémentaires (unique potentiel dans l'existant : secteur UBa et UBc, aucune dent creuse en UB et UA)	13
TOTAL POTENTIEL ZONE U Ce potentiel est un potentiel maximum, et incertain pour la zone UBa puisqu'il s'inscrit dans une démarche volontariste privée		33	13
TOTAL POTENTIEL TOUTES ZONES CONFONDUES		931	361*

** Ce résultat intègre les potentialités brutes des zones, sachant que lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones, des espaces verts et publics seront intégrés, et lors de l'aménagement de la zone 1AU une maison spécialisée pour personnes âgées pourra être installée.*

Concernant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la commune souhaite procéder par phases progressives, les numéros des zones ne valant pas ordre chronologique.

Rappels :

Objectifs démographiques à l'horizon 2035 : 2700 habitants (population de 1996 habitants en 2010) soit 704 habitants soit 282 logements.

Besoins liés au desserrement à l'horizon 2035 : 105 logements.

TOTAL BESOINS EN LOGEMENTS : 387 logements (scenario démographique + desserrement).

TOTAL POTENTIEL PROJET COMMUNAL : 361 logements*.

** Ce résultat intègre les potentialités brutes des zones, sachant que lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones, des espaces verts et publics seront intégrés, et lors de l'aménagement*

de la zone 1AU une maison spécialisée pour personnes âgées pourra être installée. De plus, le potentiel UB est un potentiel maximum et incertain.

VII.4. EXPOSE DES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT :

Les limitations administratives à l'utilisation du sol et à l'exercice du droit de propriété découlent de six raisons principales :

- La commune a tenté de rechercher l'équilibre entre développement et protection fondant les dispositions des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme. A cet effet la commune a tenté de s'inscrire dans une démarche de développement durable ménageant les ressources actuelles de son territoire tout en prévoyant les évolutions nécessaires de son développement démographique, économique, commercial, culturel et social.
- C'est dans cet objectif que la commune a orienté son développement au Nord-est, à l'Est et au Sud, secteur de sensibilité environnementale et d'intérêt agricole moindre, et qu'elle a souhaité renforcer la démarche d'un développement maîtrisé de son espace urbain.
- Les dispositions de la zone 1 AU ouverte à l'urbanisation reprennent certaines des orientations réglementaires déjà présentes dans le règlement de la zone UB, afin de maintenir, par analogie, une forme urbaine en cohérence avec le tissu actuel de la commune.
- La zone UB a été redélimitée afin de lui redonner cohérence au regard des périodes effectives de construction, et de l'urbanisation des zones NA du POS.
- L'ensemble des zones a également pris en compte les contraintes découlant des polices administratives indépendantes du droit de l'urbanisme et les a intégrées dans le règlement de chaque zone concernée, conformément aux objectifs assignés au PLU par le Code de l'urbanisme.
- La zone agricole et la zone naturelle ont été revues dans leur consistance d'origine en tirant les conséquences de l'évolution de l'activité agricole sur la commune (délaissement de certains territoires, nécessité de reconversion de certaines friches) ; mais aussi en prenant en compte les protections environnementales, l'absence de poursuite du projet de golf existant sur la partie Est du territoire, la présence d'un bassin de rétention liée à l'Agouille de la Mar, l'existence de la station d'épuration.
- Les zones NB ont disparu conformément à la loi SRU et à ses décrets d'application. Sur le territoire corneillanais, ce zonage a été remplacé soit par un sous-secteur Nh (au Sud du territoire par les diverses problématiques techniques et sensibles), soit en zone UBa (secteur Pont de les Arènes au Nord du territoire).

Les autres contraintes réglementaires liées au zonage intègrent les prescriptions issues de la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellements Urbains », ainsi que de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 la modifiant et la complétant.

Enfin des emplacements réservés ont été maintenus pour permettre la réalisation des projets et objectifs structurants d'intérêt général et collectif précédemment exposés, en matière de circulation. Les emplacements réservés devenus sans objet ou réalisés ont été supprimés.

De plus, la commune a souhaité maintenir un des deux espaces boisés classés existants au POS.

En outre, par rapport au précédent POS, la commune a identifié au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme les éléments du patrimoine naturel, vernaculaire, paysager, qui participe pleinement à son identité et qu'elle souhaite préserver.

VII.5. LES CHANGEMENTS APPORTES A CES REGLES DANS LE CADRE DE LA REVISION :

L'essentiel des règles régissant l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) est maintenu dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corneilla del Vercol.

Toutefois, chaque règlement de zone a bénéficié d'une ré-écriture de ses dispositions afin d'en faciliter l'application ou pour en éclairer le sens. De même, les dispositions obsolètes ou inefficaces ont été supprimées ou réformées.

On se reportera éventuellement à une comparaison matérielle de l'ancien POS et du nouveau PLU dans la mesure où, du fait des changements apportés à la planification réglementaire communale de l'urbanisme par la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, un exposé exhaustif des changements apportés à ces règles serait impossible à réaliser dans le cadre du présent document.

De plus, par rapport à l'ancien POS, le parti d'aménagement a été retravaillé. Le PLU s'oriente désormais autour différents axes exposés supra dans le cadre du parti d'aménagement retenu par la commune.

En ce sens, le règlement intègre certaines dispositions permettant de prendre en compte les volontés communales et de respecter effectivement ce parti d'aménagement souhaité par la commune :

- **Développer des secteurs de développement en cohérence avec l'existant :**
- **Accompagner l'urbanisation projetée d'équipements ;**
- **Phaser l'urbanisation ;**
- **Développer le niveau économique et pérenniser l'existence des commerces de proximité ;**
- **Prendre en compte les enjeux et les contraintes pesant sur le territoire** (risque d'inondation, sensibilité paysagère et environnementale, intérêt agricole, obstacles physiques et anthropiques...) ;
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines ;**
- **Favoriser la cohérence des déplacements ;**
- **Préserver l'environnement naturel et sensible du territoire.**

VII.6. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

Pour chaque zone des règles particulières quant aux conditions d'occupation du sol ont été établies. La plupart de ces règles résultent d'une analyse des situations existantes. Il s'agit d'une analyse tant de l'organisation urbaine, de ses caractéristiques que de la destination générale des sols.

Globalement ces règles sont relatives à la nature des constructions, aux conditions de dessertes (réseaux divers, voirie), à l'aspect extérieur des constructions, aux conditions d'implantations des constructions (reculs, stationnement, COS, emprise au sol, surface de parcelle).

Règles	Justifications
Article 1 et 2: Nature de l'occupation des sols	Il s'agit d'une part d'organiser les constructions en fonction de la destination des zones afin de ne pas créer d'incompatibilité. Ainsi dans <u>les zones urbanisées (UA, UB, UBa, UBc) ou à urbaniser (1 AU, 2 AU et 3 AU)</u>, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et sont interdites toutes constructions incompatibles avec de l'habitat. En <u>zone 4AU</u> est autorisée l'urbanisation liée aux activités économiques de type artisanat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et équipements. <u>En zone A</u> ne sont autorisées que les constructions liées à l'activité agricole ou compatibles avec celle-ci, afin de préserver l'espace agricole. <u>En zone N</u> : de façon générale les constructions sont interdites afin de préserver l'espace naturel. Toutefois, quelques exceptions sont autorisées pour le sous-secteur Nh défini afin de permettre le fonctionnement des constructions non agricoles existantes, et
Article 3 et 4- Conditions de dessertes	Ces articles visent à assurer des conditions de dessertes en réseaux et voiries adaptées à l'ensemble des zones.
Article 5 Surface minimale des terrains	Cet article vise à définir des surfaces minimales de terrains pour les zones urbaines ou à urbaniser situées en assainissement autonome. Ces surfaces sont nécessaires à la mise en place des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la

	réglementation en vigueur.
Article 6 à 8 Implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives, et les unes par rapport aux autres	Ces articles permettent d'assurer une harmonisation des conditions d'implantation et permettent aussi de définir des reculs nécessaires le long des axes et parcelles voisines.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Cette règle vise à assurer une harmonisation des hauteurs de constructions en fonction des destinations et caractéristiques des zones. Elles résultent d'un constat sur les moyennes du nombre de niveaux par constructions. Pour <u>les zones 1 AU et 2 AU</u>, les hauteurs ont été définies afin d'assurer une continuité avec l'existant. Pour <u>la zone A</u>, cette règle de hauteur prend en compte les caractéristiques des bâtiments agricoles mais aussi le souci de préservation des paysages.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Cet article tend à assurer le développement d'une urbanisation harmonieuse dans son architecture d'ensemble, en fonction des destinations et caractéristiques des zones. Pour le <u>secteur UA</u>, ces règles définies résultent d'une analyse des composantes architecturales présentes. Pour les <u>secteurs UB, UBa, UBc, 1 AU, 2 AU et 3AU</u>, ces règles permettront la réalisation de constructions préférant les caractéristiques locales aux modèles communes rencontrés, sans toutefois interdire en zone 1 AU les projets de construction présentant une architecture moderne. Pour <u>la zone 4 AU</u>, ces règles permettent d'assurer une intégration maximale des bâtiments au site, tout en permettant la réalisation de constructions fonctionnelles.
Article 12 Aires de stationnement	Cet article concerne plus particulièrement les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Il résulte de l'application de la réglementation en vigueur. Cette règle est une des conditions d'un bon fonctionnement urbain. Cet article permet aussi de maîtriser le traitement des abords afin de préserver et pérenniser les caractéristiques locales présentes sur le territoire.

Article 13
Coefficient d'occupation des sols

Cet article permet de maîtriser les masses de constructions et ainsi d'assurer un développement harmonieux de la forme urbaine en fonction des zones.

VIII. INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent chapitre a pour objectif d'évaluer les incidences générées par le PLU sur l'environnement.

VIII.1. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

VIII.1.a. Incidences sur la démographie et les logements :

Le PLU de Corneilla del Vercol est un projet à horizon 2025 :

- ⇒ 2700 habitants à l'horizon 2025 soit un gain de + de 704 habitants ;
- ⇒ une augmentation de 47 habitants par an environ ;
- ⇒ un besoin de 282 logements à l'horizon 2025.

Compte tenu que le desserrement (répercussion à l'horizon 2025 des résultats du point mort : voir chapitres précédents) sur 25 ans est égal à 105 logements (7 logements par an), sachant que le total de logements par an nécessaire est évalué à 23 logements.

Ce taux de croissance ainsi que le desserrement conduisent :

- ⇒ à un total de logements d'ici 2025 de 387 logements supplémentaires.

Avec cette projection, la commune répond dans son PLU aux besoins spécifiques liés au point mort.

Il convient par ailleurs de rappeler que la commune ne dispose pas de dents creuses dans le parc existant (zones UA et UB) et que les logements vacants sont en nombre peu important.

Ainsi, la progression de la population se fera en plusieurs phases distinctes dans le temps, avec une première tranche qui sera constituée par le comblement de la zone AU immédiatement ouverte à l'urbanisation (1AU) et des quelques potentialités existantes dans les zones UBa (7 à 8 logements au maximum) et UBc (5 logements environ), puis une seconde tranche qui sera constituée par les zones 2AU et 3AU aujourd'hui bloquées au présent PLU.

En effet, la commune a souhaité mettre l'accent sur le phasage dans le temps des futures urbanisations, qui ne vaut pas ordre chronologique, et qui permettra de maîtriser le développement et d'absorber progressivement, les futures populations.

Concernant les logements, la commune propose dans son projet une diversification des typologies d'habitat et des formes d'accès au logement.

- **Diversification des formes d'accès au logement** : accession à la propriété, locatif, logements sociaux, lotissements communaux.
- **Diversification des typologies d'habitat** : individuel, individuel groupé, semi-collectif.

- ☞ En zones 1AU et 2AU, devra être respectée la densité minimale de 20 logements à l'hectare, dans une logique de redensification.
- ☞ Cette densité est portée à 25 logements à l'hectare pour la zone 3AU.

Il convient également de préciser que des logements sociaux devront être réalisés dans les zones ouvertes à l'urbanisation, la commune présentant la volonté de favoriser une offre accessible au plus grand nombre.

Sur ce point, rappelons que l'urbanisation du Camp del Pou a largement permis une diversification de l'offre de logements sur Corneilla del Vercol, avec une forte proportion de logements de type sociaux.

L'ensemble permet donc de s'inscrire effectivement dans une démarche de solidarité.

VIII.1.b. Incidences sur la consommation d'espace :

Dans les logiques de gestion de l'espace et de protection de l'environnement préconisées par les dernières lois d'aménagement et d'urbanisme, le développement urbain sur le territoire corneillanais a été repensé et s'inscrit dans une démarche de consommation réfléchie de l'espace.

Sur la densité et les logements :

La commune a affiché dans son projet la volonté d'assurer une densité moyenne comprise, selon les zones, entre 20 et 25 logements à l'hectare (20 logements à l'hectare pour les zones 1AU et 2AU, et 25 logements à l'hectare dans la zone 3AU).

En outre, dans un souci de gestion de l'espace, la commune entend permettre l'urbanisation ponctuelle des zones UBa (volonté de redensifier ce secteur largement consommateur d'espace) et la zone UBc en accompagnement des structures sociales et commerciales projetées.

Dans ce même esprit de gestion de l'espace, même si la villa individuelle reste et restera la typologie de bâti principale, la commune de Corneilla del Vercol souhaite favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espace (pavillonnaire groupé, semi collectif).

Sur l'occupation du sol :

Les vignes, les vergers, les friches et chemins réticulés composent une occupation des sols actuellement assez organisée mais perfectible.

Les divers aménagements envisagés sur les zones ouvertes à l'urbanisation permettront d'obtenir des surfaces adaptées aux activités qui s'y dérouleront.

L'exploitation de l'espace disponible sera significative, raisonnée et durable.

En particulier, la cohérence de l'occupation des sols dans sa configuration de projet, aussi bien sur le plan structural que fonctionnel, constituera un impact fortement positif de l'aménagement des zones.

Sur les espaces agricoles :

Le projet de PLU de la commune de Corneilla del Vercol conduit à réduire des espaces agricoles au profit de la zone constructible.

Toutefois, cette orientation ne concerne que des secteurs en continuité avec le village et en comblement de poches vides d'urbanisation ; et les terres prises à la zone agricole, bien que certaines en secteur AOC, ne sont plus exploitées et déjà en cours de reconversion.

Ainsi, les vignobles existants sont voués à disparaître sous l'emprise de la zone 2 AU dans la mesure où il s'agit de la suite logique et concertée d'une reconversion de ce vignoble depuis la ZAC de l'Aspre du Paradis, reconversion résultant de la volonté de son propriétaire qui restructure son exploitation dans d'autres secteurs du département.

De même, les zones 1AU, 3AU et 4AU situées au Sud et à l'Est engloberont une quinzaine d'hectares sur des terrains qui soit ne sont plus cultivés depuis longtemps, soit sont à l'état de friches, soit servent de zone d'épandage de rebuts de l'industrie agro-alimentaire.

Il convient également de noter que la délimitation de certains sous-secteurs N réduit la superficie de la zone agricole par rapport à l'ancien plan.

Toutefois cette délimitation s'appuie sur l'intérêt patrimonial et écologique de la zone sans remettre en cause sa destination principalement rurale.

La zone N prend en compte les contraintes environnementales telles que ZNIEFF et Zones naturelles, les espaces boisés, mais aussi les secteurs anthropisés à prendre en compte ou à mettre en valeur (bassins de rétentions, station d'épuration, équipements publics, chapelle de Notre Dame du Paradis, champs d'oliviers...).

L'impact sur l'agriculture est donc compensé.

VIII.1.c. Incidences sur le réseau routier et le trafic :

La prévision de développement des constructions va inévitablement engendrer une augmentation du trafic automobile, venant se rajouter aux problématiques de déplacements et de stationnement existantes.

Les voies en présence vont voir leur fréquentation augmenter.

Impact sur la circulation viaire

L'impact sur la circulation sera important en phase de chantier, du fait de la présence des engins et de la création d'un carrefour giratoire à hauteur de la zone 1AU. La mise en place d'une signalisation adéquate, voie d'accès, zone de chantier, ralentissement,... permettra de palier à tout risque d'accident.

L'urbanisation des secteurs portés AU au plan de zonage réglementaire et à destination d'habitat va entraîner la création de plusieurs logements engendrant des mouvements de véhicules supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Il en va de même pour ce qui concerne la zone 4AU et la zone UBc à destinations économiques. Toutefois, ces mouvements demeureront plus ponctuels et donc limités, et sont à contrebalancer eu égard à l'offre d'emplois induite qui permettra de diminuer les déplacements domicile-travail.

En outre, à terme, les impacts sur la circulation viaire seront positifs dans la mesure où la commune entend privilégier un axe structurant rattaché au giratoire du lotissement du Camp del Pou au Nord, et à la future zone économique 4AU au Sud, via le déplacement du giratoire prévu à hauteur de la zone 1AU (voir pièce n° 3 : orientations particulières d'aménagement).

Cette orientation permettra de fluidifier la circulation automobile dans la traversée du village où les difficultés sont nombreuses, et permettra de faciliter l'accès aux commerces de proximité et aux principaux services qui seront à terme regroupés à hauteur de la zone UBc.

Enfin, il convient de rappeler qu'une volonté forte de la commune est de rendre plus lisible le réseau viaire, en mettant davantage l'accent sur la hiérarchisation des voies dans l'empreinte bâtie.

A noter également que l'étude sur le plan de mise en accessibilité du village a mis en avant le problème le plus urgent à résoudre à savoir l'aménagement aux alentours du rond point des Arènes et ce celui de l'entrée sud-est afin de faciliter le franchissement de l'Agouille de la Mar pour les personnes provenant de la zone des Clos Catalans.

Ainsi, dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation dans un premier temps de la zone 1AU va permettre de répondre à cette problématique en déplaçant le giratoire.

Hiérarchisation et connexions des voies existantes à perdurer à l'avenir :



- Liaisons entre zones
- Cheminements aménagés

—— Cheminements traités en accessibilité

Impact sur la circulation douce

L'urbanisation projetée entraînera également de nouvelles populations sur la commune et donc des incidences en matière de piétons et cycles circulant sur son territoire.

Ce paramètre sera pris en compte dans le cadre du projet communal de la commune de Corneilla del Vercol.

En effet, le projet de PLU communal met largement l'accent sur la promotion des voies douces et le nécessaire maillage doux du territoire.

La commune a affiché dans son PADD la volonté de définir des liaisons douces continues, en aménageant les potentialités existantes dans l'empreinte bâtie et en les connectant avec celles à venir dans les futurs développements.

Par ailleurs, en matière de voies douces, la commune a largement affiché sa volonté de les connecter au projet de voie verte le long de l'Agouille de la Mar. Ce projet sera d'ailleurs l'occasion de favoriser les déplacements doux extra muros, en rendant plus facilement accessible le patrimoine local extérieur à l'empreinte bâtie (chapelle Notre Dame du Paradis, champs d'oliviers, espaces naturels...).

Impact sur le stationnement

L'urbanisation projetée engendrera des véhicules supplémentaires et donc des besoins en stationnements à intégrer.

VIII.1.d. Incidences sur la pollution atmosphérique :

Le présent projet de PLU a pour incidences d'augmenter la pollution atmosphérique à l'échelle du territoire corneillanais au regard de l'évolution future de la population et donc de l'apport de véhicules supplémentaires circulant sur la commune.

VIII.1.e. Incidences socio-économiques :

Seule la phase de chantier peut avoir un impact négatif sur les activités et sur les communications locales en perturbant la circulation. La mise en place de la signalisation d'usage et le choix de la période des travaux permettront de limiter cet impact (éviter la période estivale et de vacances scolaires).

Toujours en phase de réalisation, les entreprises pourront être choisies dans le tissu économique local, permettant de favoriser la dynamique économique du secteur. Les travaux représentent un marché significatif au regard de l'activité locale : les retombées économiques ne seront pas négligeables de ce point de vue.

De plus, l'apport de population sur Corneilla del Vercol devrait également présenter un impact positif sur l'économie locale et notamment les commerces de proximité dont le regroupement en cœur de village (zone UBc) est souhaité, et la délimitation d'une zone d'activité spécifique regroupant les artisans (zone 4AU).

Concernant la zone UBc, l'étude affirme que les commerces vont gagner en activité (étude de chalandise) et que les commerçants ont signé une lettre d'intention qui approuve ce projet.

En outre, en matière d'impacts économiques, le développement de la zone économique axée sur l'artisanat, permettra de développer des emplois sur le territoire communal et celui de la communauté de communes Secteur Illibéris, aux portes de la commune d'Elne (géographiquement bien positionnée). Cette zone artisanale de proximité permettra de rassembler les communes de Corneilla del Vercol et des communes limitrophes.

La volonté d'offrir des emplois sur la commune permettent par ailleurs une rationalisation des déplacements en diminuer les déplacements domicile-travail.

D'une façon générale, le projet présente donc des caractéristiques lui permettant d'avoir un bilan largement positif des impacts sur l'économie locale.

VIII.1.f. Incidences sur les équipements publics :

Le projet d'extension des zones d'habitat va générer un nouvel apport de population sur la commune sur plusieurs années.

Cet apport de population va logiquement engendrer des besoins en matière d'équipements publics, ainsi que pour ce qui concerne les effectifs scolaires.

Les potentialités précédemment affichés en matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat aboutissent à 704 habitants supplémentaires environ à l'horizon 2025.

La répercussion des ratios ci-dessus exposés pour les 15 prochaines avec 704 habitants supplémentaires permet de maintenir et de développer les structures scolaires en présence sur le territoire communal (+ 1 classe de maternelle, + 1 ou 2 classes de primaire).

Les prévisions d'accueil de population sont compatibles avec les équipements actuels et/ou à venir.

Par ailleurs, à travers son projet de territoire, la commune de Corneilla del Vercol entend poursuivre de manière équilibrée, le développement et la répartition des équipements et des espaces de centralité, en adéquation avec les besoins présents et futurs.

Générateurs de lien social entre les habitants, ils permettront à la fois de développer les équipements y compris scolaires de la commune, mais aussi d'assurer des services de proximité pour les habitants tout en poursuivant l'implantation d'espaces créateurs d'échanges et de liens sociaux.

Ces orientations ont donc des incidences positives pour la Commune de Corneilla del Vercol et s'inscrivent dans la dynamisation de son territoire.

VIII.1.g. Incidences sur le milieu naturel :

Considérations d'ordre général :

Dans le cadre des futures urbanisations, plusieurs types d'opérations devront être réalisés (terrassement, aménagement d'une ou plusieurs voiries,...).

Etant donné que les terrassements nécessitent un défrichement préalable, les différentes constructions induiront, par le biais des travaux nécessaires, la destruction totale de la

végétation en place et de la faune associée dans l'emprise des différents projets de type « zone à urbaniser » (à vocation d'habitat ou à vocation économique).

Des effets indirects peuvent survenir en phase de travaux suite à :

- des dégagements de poussières qui entraîneront une altération des phénomènes photosynthétiques des végétaux et des cépages alentours,
- des dérangements pendant la durée des travaux, sonores et vibratoires, limités dans le temps car ponctuels et donc réversibles,
- des rejets des eaux en provenance du chantier,
- une pollution accidentelle comme des fuites d'huiles et d'hydrocarbures.

Sur la faune et sur la flore :

Les travaux entraîneront inévitablement un impact sur le milieu naturel. La présence et la circulation d'engins entraînent la libération de polluants chimiques (huiles, hydrocarbures) dans le milieu, nuisibles pour la flore et la faune.

Par ailleurs, toujours en phase de travaux, une des principales nuisances est liée à la pollution mécanique engendrée par le soulèvement de poussières, susceptibles d'altérer les conditions de vie et les capacités photosynthétiques des plantes de la zone.

Les impacts directs de l'aménagement sont générés par l'implantation du chantier et le défrichement de l'emprise.

Ils se traduisent à court terme par un dérangement de la faune et par une perte d'habitat pour la faune sauvage. Ces pertes d'habitat auront une importance variable selon les groupes faunistiques.

Le projet de PLU pourra donc engendrer plusieurs nuisances pour la faune suite aux opérations d'aménagement :

- le dérangement suite à l'augmentation de la présence humaine sur le secteur ;
- un risque de collision due à l'augmentation du trafic routier.

Toutefois, les secteurs de développement se situent en continuité du village, ont notamment pour objectif de combler des poches vides d'urbanisation, l'incidence sur la faune sera ainsi minime car la présence humaine est déjà perceptible sur ces zones et les espèces les plus sensibles reculées dans le territoire.

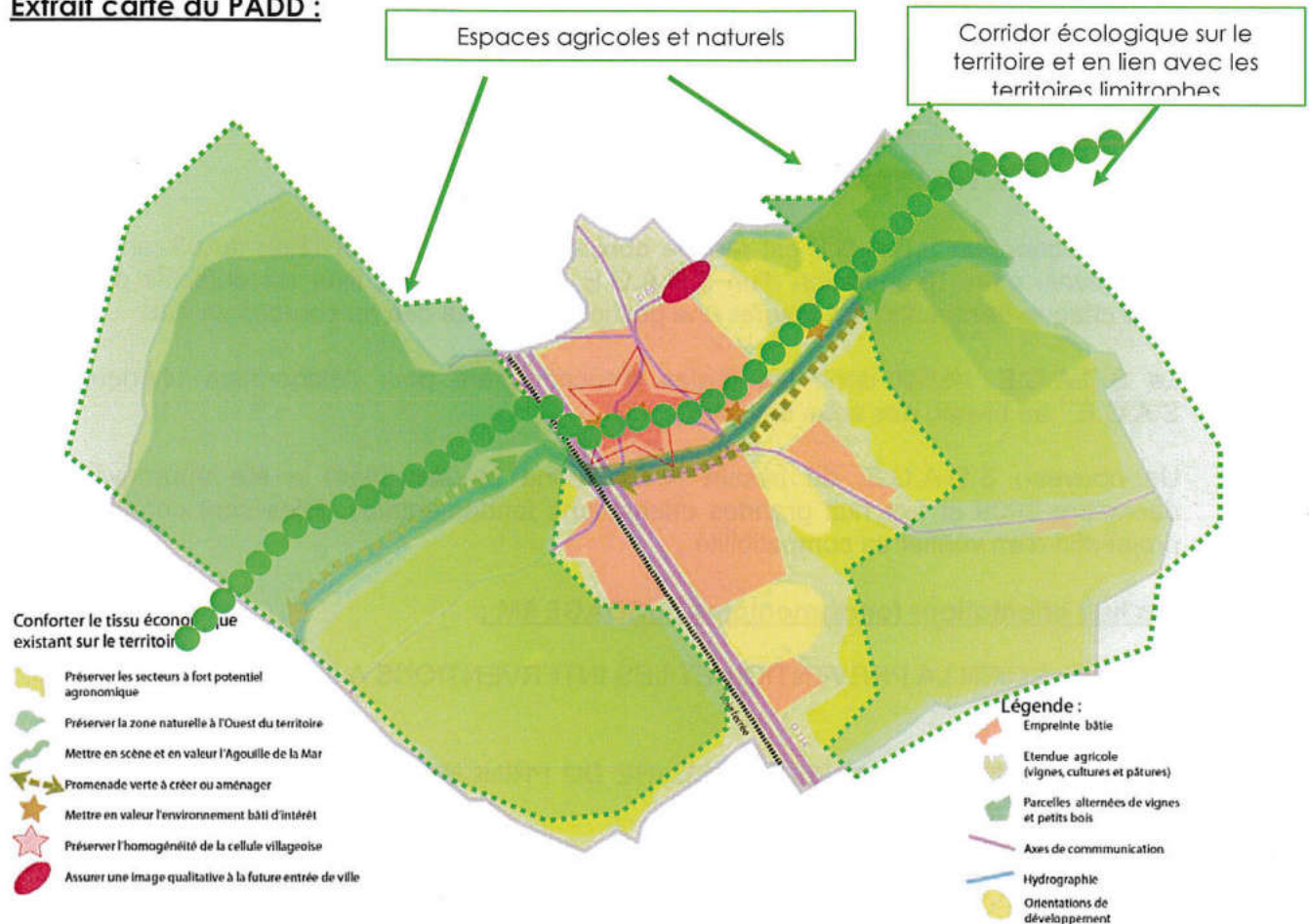
De plus, de nombreuses espèces sont susceptibles de s'adapter sans diminution significative de leur densité (cas d'espèces à vaste territoire) ; d'autres verront au contraire leur population diminuer proportionnellement à la diminution des surfaces disponibles et à leur morcellement (espèces à territoire réduit).

Par ailleurs, un des points forts du projet communal mis en avant dans le PADD est la préservation des espaces naturels d'intérêt tant au Nord-ouest du territoire que le long de l'Agouille de la Mar, favorisant ainsi le maintien de corridors écologiques. Orientation d'autant plus intéressante que le territoire communal est coupé en deux entités bien distinctes par la voie ferrée doublée de l'important réseau viaire.

Les projets d'aménagement, dans le cadre de leur conformité avec le Code de l'Environnement, devront limiter leurs impacts de leurs rejets dans les cours d'eau et notamment en terme qualitatif afin de respecter à la fois les usages de ces cours d'eau ainsi que les objectifs de bon état des masses d'eau présentes sur la commune.

Un maillage de réseau AEP avec la commune de Théza est à l'étude et qu'une nouvelle station d'épuration intercommunale est en cours de construction.

Extrait carte du PADD :



En effet, un point central du projet communal est l'Agouille de la Mar, qui demeure l'épine dorsale de celui-ci sur laquelle viennent se juxtaposer les urbanisations existantes et futures.

Celle-ci entrera pleinement dans la composition des secteurs qu'elle concerne.

En matière de préservation de l'environnement naturel, la Commune a maintenu un EBC du POS (parc boisé situé au cœur de l'empreinte bâtie) et en a remplacé un par une identification au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme (parc du Château).

Enfin, son projet d'urbanisation met en avant des transitions douces et non franches avec l'espace plus rural de son territoire (naturel, agricole). Le PADD et les orientations particulières d'aménagement mettent en avant cette volonté. Les impacts seront ainsi limités.

VIII.1.h. Incidences sur les ZNIEFF :

En réponse aux enjeux définis dans l'état initial de l'environnement, le projet de PLU de la commune de Corneilla del Vercol met en avant la nécessaire préservation du patrimoine naturel qui qualifie notamment la partie Nord-ouest de son territoire, incluant ZNIEFF de type I (Prade de Montescot).

Les ensembles naturels font ainsi l'objet de mesures de protection diverses notamment par la délimitation d'une zone naturelle (N) - agricole (A), qui permettent de protéger ces secteurs de l'urbanisation et de les préserver.

De plus, les secteurs de développement projetés se situent en dehors de ces zones de protection, aucune incidence ne sera donc à noter.

VIII.1.i. Incidences sur le SDAGE :

L'élaboration d'un S.D.A.G.E. est rendue obligatoire par la Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 qui prévoit, outre l'élaboration d'un S.D.A.G.E., l'obligation de fixer les objectifs principaux pour chaque bassin afin d'y assurer une gestion équilibrée des ressources en eau.

Le S.D.A.G.E. définit donc les règles d'encadrement pour l'élaboration ultérieure des S.A.G.E.¹ au niveau des sous bassins.

Un nouveau S.D.A.G.E. du bassin R.M (Rhône Méditerranée) a été approuvé le 17 décembre 2009 et fixe huit grandes orientations fondamentales. Elles sont comparées au projet afin d'en vérifier sa compatibilité.

Les huit orientations fondamentales du SDAGE RM :

1 : PRIVILEGIER LA PREVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITE

2 : CONCRETISER LA MISE EN OEUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES

3 : INTEGRER LES DIMENSIONS SOCIALES ET ECONOMIQUES DANS LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

4 : ORGANISER LA SYNERGIE DES ACTEURS POUR LA MISE EN OEUVRE DE VERITABLES PROJETS TERRITORIAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

5 : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS, EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE

6 : PRESERVER ET RE-DEVELOPPER LES FONCTIONNALITES NATURELLES DES BASSINS ET DES MILIEUX AQUATIQUES

7 : ATTEINDRE L'EQUILIBRE QUANTITATIF EN AMELIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR

8 : GERER LES RISQUES D'INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES COURS D'EAU

Au vu de tous ces points, le projet ne va pas à l'encontre du S.D.A.G.E., il est compatible avec celui-ci.

¹ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

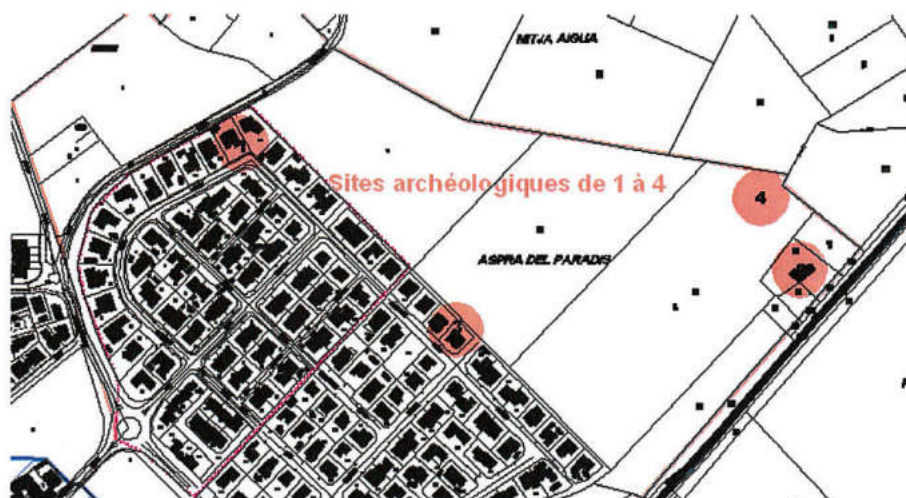
VIII.1.j. Incidences sur le patrimoine culturel, historique et archéologique :

La Loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive a renforcé le dispositif de protection du patrimoine archéologique. Les ouvrages, travaux, aménagements, constructions susceptibles d'avoir une incidence sur le patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après avoir fait l'objet de mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde qui sont édictées par le préfet de région sous forme de prescriptions archéologiques.

Toute opération d'archéologie préventive est conduite sous l'autorité d'un responsable scientifique désigné par le préfet de région. Lorsque le préfet de région prescrit un diagnostic archéologique il en informe l'Institut National de Recherche Archéologique Préventive qui dispose de vingt jours pour fournir un projet détaillant la mise en œuvre de cette prescription et délivre dans les quinze jours suivant l'achèvement des opérations, une attestation en justifiant l'accomplissement.

Seul un site archéologique recensé sur le périmètre corneillainais est inclus dans le périmètre de zone à urbaniser 2AU à hauteur du lieu-dit « L'Aspre du Paradis ». Toutefois, l'absence de localisation précise et parcellisée empêche à l'appréciation des incidences de l'urbanisation sur ce site. En effet, il se situe à l'extrême limite de la zone au Nord-est de celle-ci.

Extrait : aperçu de la localisation des sites archéologiques sur le cadastre (voir annexe produite à cet effet dans le présent dossier de PLU).



La majorité des autres sites archéologiques se situent sur des secteurs déjà urbanisés.

Néanmoins, en application du décret 86-192 du 5 février 1986 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, doit être transmis pour avis au Conservateur régional de l'Archéologie toute demande d'utilisation du sol, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant en dehors des secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologique sensibles, les projets dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Il convient en outre de préciser que cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances. Il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour.

Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il convient de déclarer tout vestige archéologique qui pourrait être découvert à l'occasion des travaux.

Rappel des textes législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Loi du 27 septembre 1941 ;
- Loi du 15 juillet 1980 ;
- Loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- Article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme ;
- Article 322-2 du Code pénal.

Dans le cadre de la loi validée le 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, du décret n° 86-192 du 5 février 1986 sur l'intervention des conservateurs régionaux de l'archéologie sur les opérations soumises à l'autorisation de lotir et du décret n° 93-245 du 25 février 1993 sur la prise en compte du patrimoine culturel lors de la réalisation d'étude d'impact, le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) sera consulté.

VIII.1.k. Incidences sur l'environnement urbain et bâti :

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse précise notamment basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques de chaque unité et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.

L'état des lieux a mis en évidence des ensembles bâtis à caractère patrimonial dans lesquels le maintien de certaines caractéristiques urbaines et architecturales s'impose afin de préserver une architecture en harmonie avec celle rencontrée sur le village et un développement urbain en cohérence avec l'existant.

Les incidences du PLU de Corneilla del Vercol en matière d'environnement urbain et bâti s'inscrivent dans l'organisation harmonieuse du village, le comblement de poches vides d'urbanisation, la fermeture de l'urbanisation à l'Est, le maintien de la qualité architecturale existant dans le centre historique, ainsi que la préservation des éléments du patrimoine bâti d'intérêt (Chapelle, Château...).

VIII.1.l. Incidences sur le paysage :

La définition d'un projet de PLU induit logiquement un impact sur les paysages, notamment par l'anthropisation projetée du territoire. Les perceptions paysagères sont modifiées.

Les formes géométriques et standardisées des constructions rompent l'harmonie des paysages ruraux. Elles transforment le caractère champêtre d'un quartier. Toutefois, les impacts négatifs du projet ne seront que temporaires puisque liés à la phase de chantier.

Le projet de PLU aura donc un effet valorisant sur le site du fait du traitement des bâtiments et des abords qui sont prévus : recherche de qualité architecturale et paysagère dans les espaces aménagés, constitution de zones vertes, mise en scène de l'Agouille de la Mar, homogénéité de la cellule villageoise, respect des caractéristiques traditionnelles originelles,

préservation du patrimoine d'intérêt (Château et son parc, espaces boisés, chapelle Notre Dame du Paradis, champs d'oliviers...), transitions progressives avec l'espace rural...

Pour une meilleure intégration des secteurs de développement dans un paysage à dominante rurale, les espaces verts, les parkings, les voies de circulation et les constructions seront valorisés par des plantations appropriées (essences locales) et un engazonnement d'une partie des terrains non bâtis.

Les espaces libres et cheminements doux pourront être enherbés et plantés le long des voies (arbres d'alignements, haies basses champêtre,...).

De plus, la commune affirme, dans son projet de PLU, sa volonté de préserver les espaces naturels situés au Nord ouest du territoire. Cette situation permet également de favoriser la qualité paysagère communale.

Enfin, les nouveaux projets qui seront présentés à l'avenir, particulièrement sur la zone 4AU comprenant du bâti et située en entrée de ville, sur le territoire de la commune devront être accompagnés d'un programme paysager destiné à maintenir le rural et bocager du territoire, en s'inspirant notamment d'analogies visuelles avec les lignes forces du site de la commune.

De même l'accent sera porté sur le traitement végétalisé des entrées de ville (zone 4AU notamment, zone 2AU en provenance de Théza) et sur les transitions aménagées entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles.

A cet effet, rappelons que la zone 4AU présente déjà une haie végétale composée de platanes, qui devra intégrer la réflexion future sur l'aménagement qualitatif du site.

VIII.1.m. Incidences sur l'hydraulique de surface :

Le présent projet de PLU a pour incidences d'augmenter le facteur d'imperméabilisation des sols, du fait de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs, induisant une augmentation des ruissellements.

En outre, sur les risques, la crue de 1992 est la crue de référence et sur les recommandations de l'Etat la commune a fait une étude complémentaire.

Le calibrage de l'Agouille de la Mar a permis de mettre hors d'eau la commune.

Il existe un verrou hydraulique au niveau du chemin de fer.

VIII.1.n. Incidences sur l'eau potable :

Les futures urbanisations amèneront une augmentation des besoins en eau potable.

L'accroissement de population prévu avec la zone 1AU reste compatible avec la capacité de production. La capacité des réservoirs est cependant insuffisante à terme, notamment eu égard aux besoins concernant la défense incendie.

Il conviendra donc de prévoir une extension voire des réserves incendies complémentaires.

En effet la réserve disponible de 200 m³ devra distribuer 449 m³ (consommations actuelles) + 91 m³/j (consommations à venir des zones 1AU, 2AU et 3AU) mais aussi disposer des 120 m³ de la défense incendie, soit 660 m³.

La réserve incendie nécessaire à venir pourra se conforter au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

VIII.1.o. Incidences sur l'assainissement :

Les futures urbanisations amèneront une augmentation des flux d'effluents à traiter.

Il est prévu un raccordement des nouveaux secteurs au réseau d'assainissement existant. Ces eaux usées seront traitées, de même qu'actuellement, par la station d'épuration communale, ou intercommunale prévue (voir chapitre sur les annexes sanitaires) qui seront en mesure de les absorber (nota : STEP intercommunale à terme octroiera une possibilité de 2800 équivalents habitants pour la Commune de Corneilla del Vercol, et sera donc largement en mesure d'absorber les futurs effluents à traiter).

VIII.1.p. Incidences sur la gestion des déchets :

La future urbanisation amènera une augmentation des déchets à traiter.

Les nouveaux secteurs à urbaniser pourront bénéficier des moyens techniques et organisationnels actuels. Au sein des nouveaux quartiers pourront être mis en place de nouveaux containers spécifiques (verre, papier, etc.) permettant de poursuivre les efforts en matière de collecte sélective.

VIII.2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corneilla del Vercol affiche comme l'une de ses orientations la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

VIII.2.a. Sur l'hydraulique de surface :

Le PLU intègre les sensibilités et les contraintes liées à l'eau qui marquent le territoire communal : risques d'inondation, la présence de ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation en eau potable, la présence d'espaces urbanisés et imperméabilisés.

L'imperméabilisation des sols sera prise en compte dans le cadre de la réglementation actuelle qui soumet l'ensemble des zones à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau propre à chaque zone, et par voie de conséquence à la réalisation de mesures compensatoires hydrauliques tels que bassin de rétention, stockage sous chaussée, etc... qui permettront de compenser l'imperméabilisation des sols due aux opérations, de limiter le débit à l'aval, et de prendre en compte le risque d'inondation existant sur le territoire corneillanais.

Les mesures prises doivent permettre d'éviter toute aggravation des problèmes d'écoulement en aval.

Dans le cadre d'une opération particulière de type lotissement, groupe d'habitation ou immeuble collectif, les eaux pourront être collectées et dirigées vers le réseau public d'évacuation après accord favorable des services instructeurs de la commune, ou des fossés et exutoires les plus proches après accord des gestionnaires.

Dans tous les cas (absence de réseaux, insuffisance de leurs capacités...), les constructeurs devront réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, suivant les dispositifs appropriés et en tenant compte des avis des services instructeurs compétents et des aménagements existants ou projetés.

Enfin, il convient de préciser concernant le risque inondation, que, sur proposition de la DDTM, la commune a réalisé une étude complémentaire, annexée au présent dossier de PLU.

VIII.2.b. Sur l'eau potable :

La production des annexes sanitaires permet de répondre à la problématique des réseaux et de prévoir les éventuelles mesures à prendre en compte pour répondre aux besoins.

Pour desservir les nouvelles zones à urbaniser, plusieurs raccordements et maillages seront réalisés sur les réseaux existants, avec la mise en place de vannes de sectionnement permettant d'isoler les différents secteurs.

En outre, afin de satisfaire à l'ensemble des besoins en matière d'eau potable et de défense incendie, il conviendra de réfléchir à l'installation de nouveaux systèmes et de nouvelles structures sur le périmètre communal.

VIII.2.c. Sur l'assainissement des eaux usées :

La production des annexes sanitaires permet de répondre à la problématique des réseaux et de prévoir les éventuelles mesures à prendre en compte pour répondre aux besoins.

La protection de l'eau passant par la maîtrise des réseaux de collecte des eaux usées, le présent document, dans l'article 4 du règlement, impose aux constructions nouvelles d'être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Les eaux usées domestiques seront donc raccordées au réseau d'assainissement communal. Aucune mesure complémentaire n'est donc à envisager.

Dans l'impossibilité du raccordement à l'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé dans certains secteurs.

L'obligation de se raccorder ou d'installer un système autonome conforme à la réglementation, réduit notamment les risques de pollution des nappes phréatiques, ainsi que la pollution des réseaux d'eaux pluviales par les eaux usées.

Les zones 1AU, 2AU et 3AU sont toutefois prévues au raccordement du réseau d'assainissement collectif.

Il convient par ailleurs de noter que le schéma communal d'assainissement des eaux usées est étudié conjointement à l'élaboration du PLU et sera soumis à une enquête publique conjointe à celle du PLU.

A l'issue, le zonage d'assainissement sera annexé au présent dossier de PLU.

Enfin, rappelons que la zone 2AUp créée entre la STEP et la Chapelle de Notre Dame du Paradis permettra, outre son objectif de valorisation, de constituer une zone tampon autour de la station d'épuration.

VIII.2.a. Sur le milieu naturel :

En ce qui concerne plus particulièrement la phase de chantier, des mesures compensatoires pourront être appliquées.

Les parkings pourront être paysagers et des espaces verts devront être aménagés afin de favoriser le maintien d'une faune.

Les accès aux divers chantiers des zones à urbaniser se feront depuis les voies d'accès déjà existantes dans un premier temps, puis depuis celles construites dans le cadre de chaque projet, dans un second temps.

Le stockage des matériaux de construction nécessaires à la réalisation des projets devra être interdit en dehors des zones concernées.

Les opérations de nettoyage, d'entretien et de réparation des engins, ainsi que le stockage des matériaux respecteront des procédures garantissant l'absence de rejet polluant dans le milieu.

Dans le cadre de la mise en place de mesures d'accompagnement, il sera entrepris un nettoyage des abords du terrain, avec enlèvement des dépôts et des déchets divers.

En outre, dans un souci de préserver les espaces naturels en présence, la commune a souhaité mettre en place diverses mesures à travers son projet de PLU.

VIII.2.b. Sur la végétation et l'espace naturel :

Le Plan Local d'Urbanisme tend à la fois au développement de la partie urbaine (à vocation d'habitat, à vocation économique) de la commune tout en ménageant une préservation certaine du caractère rural et des caractéristiques paysagères du territoire corneillanais.

A cet effet, la préservation et la mise en valeur de l'environnement sont compatibles avec les perspectives de développement des espaces urbains puisque les zones de développement s'appuient essentiellement sur les secteurs délaissés par l'agriculture (friches ...), en voie de délaissement ou issus d'une agriculture en reconversion.

Par ailleurs, et corrélativement, les espaces agricoles et naturels à préserver ou à renforcer dans leurs caractéristiques ont été identifiés et disposent d'une protection réglementaire spécifique.

Les nouveaux projets qui seront présentés à l'avenir sur le territoire de la commune devront à cet effet être accompagnés d'un programme paysager destiné notamment à maintenir une transition douce progressive (et non pas franche) entre l'espace rural environnant de la commune et les nouvelles zones bâties.

Ainsi, l'accent sera porté sur le traitement végétalisé des entrées de ville, particulièrement celle venant de Théza et celle en provenance d'Elne, depuis la RD à hauteur de la zone 4AU, qui deviendra la future vitrine de Corneilla del Vercol, des espaces publics, des cheminements doux et sur les transitions aménagées entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles.

Ces réalisations, en harmonie avec les essences locales, seront l'occasion de favoriser l'intégration de zones vertes en milieu urbain, et de réussir la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.

En outre, l'intégration de zones vertes en milieu urbain sera également l'occasion d'atténuer le cubisme et la minéralité des constructions.

Par ailleurs, afin de préserver son environnement, le projet communal prévoit d'imposer l'obligation, dans l'article 13 du règlement, d'agrémenter les surfaces non construites et les abords immédiats des aires de stationnement de plantations en harmonie avec les essences locales.

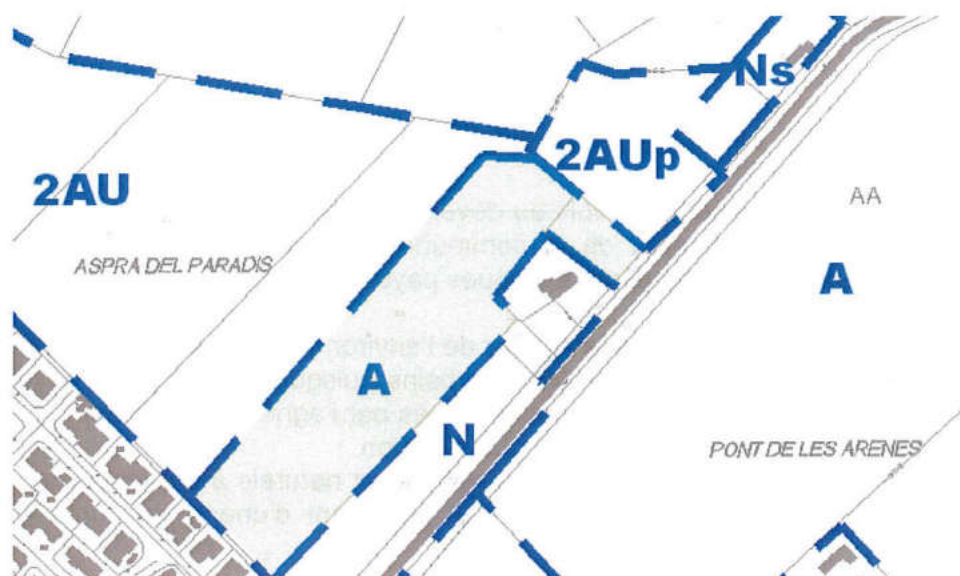
Enfin, le projet de PLU prévoit le maintien d'un espace boisé classé retenu au POS ainsi que l'identification, au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, des éléments du paysage à préserver et/ou mettre en valeur :

- Le parc du château ;
- La haie de platanes en bordure de la zone 4AU.

VIII.2.c. Sur les espaces agricoles :

Les secteurs présentant un intérêt agricole, notamment les vignes en AOC aujourd'hui cultivées (proximité de la Chapelle de Notre Dame du Paradis) sont maintenus et préservés dans le cadre du présent projet de PLU, de même que les terres utilisées pour l'agriculture situées à l'Ouest de la voie TGV.

Aperçu du seul vignoble en AOC cultivé sur la commune



Par ailleurs, dans ce même esprit de préservation des espaces agricoles, le secteur situé à hauteur du lieu-dit El Regatiu est inscrit en zone Nh au présent projet de PLU afin d'éviter le développement de constructions à usage d'habitation dans un secteur à dominante agricole et rurale.

VIII.2.d. Sur les ZNIEFF et zones naturelles :

Le zonage du PLU classe en zone Naturelle N, zone de protection absolue et inconstructible, la ZNIEFF et les zones naturelles situées sur le territoire.

Le règlement de la zone N permet une préservation stricte de ces secteurs qui présentent un intérêt certain pour la commune et les territoires alentours.

VIII.2.e. Sur le paysage :

Les entités paysagères seront conservées :

- les espaces naturels et les espaces boisés (en cœur de village, champs d'oliviers) bénéficieront d'un règlement adapté préservant leur caractère et leur intérêt ;
- les bassins de rétention de l'Agouille de la Mar seront intégrées en zone N du PLU et seront traitées de manière qualitative et paysagère afin d'assurer une mise en valeur du territoire corneillanais ;
- le patrimoine vernaculaire sera préservé et mis en valeur ;
- les espaces boisés classés prévus au POS sont soit maintenus à travers le présent projet de PLU soit identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- l'étendue agricole et viticole sera intégrée en zone A du PLU ;
- la haie de platanes bordant la zone 4AU le long de la RD sera identifiée au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- le réseau hydrographique sera préservé et intégré à la composition urbaine de certains secteurs de développement les jouxtant.
- L'Agouille de la Mar constitue l'épine dorsale du projet, sera mise en scène, valorisée et intégrée lors des aménagements projetés.

De plus, dans le but de valoriser la présence végétale des sites, devra être favorisée la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toute forme de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardins, plantations d'arbres, haies végétalisées...), notamment en :

- limitant les constructions à impacts visuels trop forts ;
- conservant les boisements existants ;
- revégétalisant les zones vides de construction ;
- préservant l'environnement existant lors des travaux.

Afin de réussir la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels, le PLU impose une limite urbaine progressive depuis la fin de l'urbanisation vers l'espace plus naturel, agricole ou rural.

En outre, l'extension du village devra s'intégrer au paysage en prévoyant des caractéristiques architecturales en harmonie avec l'environnement du site.

Concernant la mise en valeur notamment paysagère du territoire, l'accent est mis sur :

- l'aménagement des entrées de ville : depuis Théza, par la RD en provenance d'Elne (future vitrine de Corneilla del Vercol par l'aménagement de la zone 4AU).
- les éléments du patrimoine vernaculaire.

Les ouvrages hydrauliques à prévoir pourront présenter une double fonction à la fois technique (rétention des eaux pluviales) et paysagère (pentes douces, espaces publics et ludiques, intégration de plantations en harmonie avec les essences locales).

En outre, l'organisation de la forme urbaine à travers le présent projet de PLU permet de combler les poches vides d'urbanisation (1AU, 3AU), dans un esprit de densification progressive (1AU = cohérence de l'habitat), en atténuant le mitage de l'espace rencontré (secteur Nh lieu-dit els Regatiu : aucune construction nouvelle à usage d'habitation ; zone UBa : possibilité de densifier le secteur), et ainsi de favoriser l'aspect qualitatif de la commune.

Enfin, la préservation des espaces naturels et des espaces agricoles renforce l'image qualitative du territoire corneillanais.

VIII.2.f. Sur l'environnement urbain et bâti :

Le PLU de Corneilla del Vercol régleme l'aspect extérieur des constructions dans un esprit d'architecture locale et traditionnelle (article 11 du règlement), orientation participant pleinement à la mise en valeur et à l'entretien du paysage communal.

Certains secteurs s'identifient dans la composition d'ensemble du bâti. Le principe général du PLU consiste à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnancement des constructions nouvelles en fonction de l'existant. Il s'agit notamment de respecter les implantations des volumétries, les hauteurs, l'implantation à l'alignement sur rue ou plus en retrait selon les secteurs.

Les règles prévues par le PLU ont un double objectif, à savoir intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant, et préserver voire améliorer l'existant.

Dans ce cadre, la commune a souhaité assurer, dans la zone 1AU, une redensification progressive faisant le lien entre la zone UBa (parcellaire aéré, mitage de l'espace), et la zone UB située au-delà (habitat pavillonnaire type lotissements).

Enfin, le PLU préserve le patrimoine bâti remarquable de la commune qui participent pleinement à son identité.

VIII.2.g. Sur la consommation d'espace :

Afin de lutter contre la consommation d'espace et ainsi de s'inscrire pleinement dans une logique de développement durable le PLU, la commune de Corneilla del Vercol prévoit :

- une densité moyenne concernant les zones de développement AU à dominante d'habitat de l'ordre de 20 logements à l'hectare pour la zone 1AU afin de permettre l'effective redensification de l'espace vue *supra*, une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare pour les autres zones à dominante d'habitat (2AU, 3AU) ;
- de favoriser une mixité des typologies de logements en demandant notamment des constructions de type semi collectif et pavillonnaire accolé ;
- le comblement des poches vides d'urbanisation ;
- la définition de secteurs de développement en continuité de l'existant ;
- la possibilité de densifier la zone UBa lieu-dit Pont de les Arenes.

VIII.2.h. Sur le réseau routier et le trafic :

Les orientations du PLU se sont attachées à :

- insister sur la nécessaire hiérarchisation des voies ;
- mettre en relation les nouveaux quartiers entre eux et avec le reste du village ;
- éviter autant que possible les raquettes de retournement ;
- faire perdurer les actions de sécurisation et d'amélioration des circulations ;
- permettre l'extension de l'offre de transports en commun en cohérence avec les services gestionnaires, notamment dans le cadre de l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- intégrer la problématique des stationnements ;
- répondre aux nouveaux besoins induits par l'urbanisation à venir ;
- pérenniser le développement des modes doux de déplacements inter quartiers et avec le centre du village, et au-delà sur le territoire communal le long de l'Agouille de la Mar en lien avec le projet supra communal existant ;
- assurer une liaison viaire structurante à terme, désengorgeant les problématiques existantes, reliant le giratoire de l'entrée par le Camp del Pou, et le futur fonctionnement viaire de la partie Est et Sud du village (4AU).

Un véritable réseau de déplacement hiérarchisé et accessible à tous sera favorisé sur le territoire.

Il desservira les zones fonctionnant intimement avec celles-ci, mais permettra également un contournement de l'empreinte bâtie désengorgeant les difficultés existantes en cœur historique, drainant les populations en direction des pôles centraux (regroupement des commerces de proximité en centre, équipements publics, espaces verts et paysagers...), rééquilibrant les flux et le transit, et assurant une lisibilité des déplacements sur le territoire en connexion avec les territoires alentours.

Cette démarche sera en lien avec le regroupement des commerces prévu en centre, et facilitera ainsi leur accès.

L'accent sera largement mis sur la promotion des circulations douces. Véritable point de convergence des déplacements doux, il permettra une approche qualitative et sécuritaire aux

déplacements sur Corneilla del Vercol en lien avec le projet de voie verte longeant l'Agouille de la Mar.

Au final, la future voie structurante du village prévue au PADD de l'empreinte bâtie existante et à venir, va permettre de désengorger la traversée du village des flux transitoires et rendre plus accessibles les commerces.

A noter que le règlement de chaque zone, y compris des zones urbaines, prévoit l'obligation de créer des stationnements.

Le présent projet de PLU assure ainsi une gestion des déplacements.

Au regard des difficultés du réseau de déplacements précisées dans l'état des lieux, Corneilla del Vercol a souhaité, dans son projet, prioriser la continuité et la cohérence des déplacements, en liaison avec la trame existante, en insistant sur les cheminements doux.

VIII.2.i. Sur la pollution atmosphérique :

Un des objectifs de la commune de Corneilla del Vercol est de promouvoir le partage de la rue pour tous les usagers et de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à l'automobile, par la mise en place d'un maillage doux du territoire intra muros et extra muros connectés à la voie verte longeant l'Agouille de la Mar (rappel : la voie verte relie la commune de Bages en passant par Corneilla del Vercol, à l'étang de Canet / Saint-Nazaire, et intervient comme une voie transversale permettant d'accéder à l'arrière pays en complémentarité de la voie littorale).

En outre, le regroupement des commerces en centre par la délimitation de la zone Ubc et la volonté de créer une zone d'activité économique (4AU) permettront d'offrir des emplois et par là même de diminuer les déplacements domicile-travail, diminuant en toute logique l'émission de gaz à effet de serres.

Cette orientation répond au souci de prévention des pollutions prévu par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme car permet de réduire la circulation automobile à l'échelle de la commune, et par là même l'émission de gaz polluants.

Par ailleurs, le PADD impose aux nouveaux logements de respecter la réglementation thermique notamment afin de tendre vers des niveaux de consommation d'énergie primaire les plus faibles tels que par exemple le niveau Bâtiment Basse Consommation.

Enfin, la volonté clairement affichée de favoriser une diversification des typologies d'habitat en prévoyant du logement groupé, pavillonnaire et résidentiel et donc différents niveaux de densités, sera l'occasion de favoriser des logements économes concernant leur consommation en eau, énergie, leur accessibilité et leur production de déchets.

VIII.2.j. Sur le bruit :

Le règlement du PLU de la commune de Corneilla del Vercol impose à toute nouvelle construction d'être en conformité avec les normes d'isolation acoustique.

De plus, une politique de stationnement et de promotion des modes doux de déplacements, le maintien du recul réglementaire de 100 mètres par rapport à la RD 914, l'instauration d'une zone 30 ainsi que la réalisation d'aménagements favorisant la réduction de la circulation automobile et la vitesse des véhicules, permettra de concourir à la réduction des nuisances sonores.

Ainsi, les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement de la commune de Corneilla del Vercol seront certainement limitées et inscrivent le territoire dans une perspective de développement durable.

IX. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES NORMES SUPERIEURES :

Le présent Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les normes supérieures :

- avec les dispositions du code de l'urbanisme et notamment les articles L110 et L121-1, en prévoyant de nouvelles capacités de logements tout en assurant une gestion économe de l'espace ;
- avec les mesures de protection de l'environnement ;
- avec les objectifs du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération perpignanaise ;
- avec les huit principales orientations du SDAGE RM ;
- avec les préconisations du SCOT Plaine du Roussillon, notamment quant à la densité.

La commune de Corneilla-del-Vercol n'est pas concernée par la loi Montagne et la loi Littoral.

