



Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD



PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal
en date du 17 JUIN 2011

Préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme**, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le contenu du PADD a été réformé par le **décret du 9 juin 2004**, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent **2 documents distincts**.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- un règlement,
- des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes ».

I. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD est une pièce **obligatoire** du PLU.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune** ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent **l'organisation générale du territoire communal**. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.110 stipule que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin **d'aménager le cadre de vie**, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures **des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports** répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de **gérer le sol de façon économe**, d'assurer la **protection des milieux naturels et des paysages** ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de **promouvoir l'équilibre** entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de **rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L.121-1 précise que :

« [...] Les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général
- ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, intégrant :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

II. Les Orientations d'Aménagement

Il s'agit d'une partie **facultative** du PLU.

L'article L.123-1 précise en effet que :

« Les PLU **peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

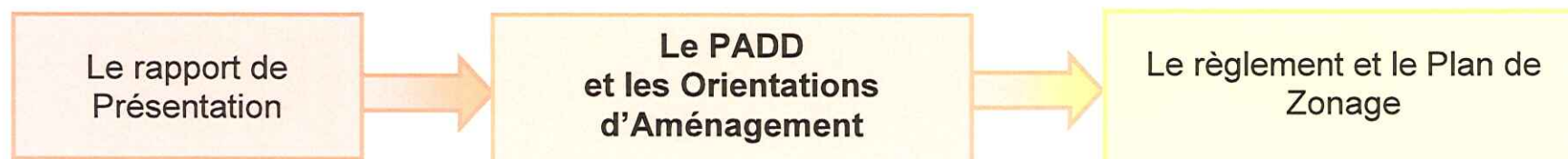
- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

III. L'opposabilité du PADD et des Orientations d'aménagement

Le PADD **n'est pas opposable** aux permis de construire. Les orientations d'aménagement et le règlement du PLU doivent être **cohérents** avec lui.

Les **orientations d'aménagement** sont facultatives. Quand elles sont formalisées, elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement. Ces opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement. Toutes les opérations d'aménagement doivent, en revanche, être **conformes avec le règlement et ses documents graphiques**, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.



IV. Le contexte dans lequel s'inscrit la commune de Corneilla-del-Vercol

La commune de Corneilla-del-Vercol fait partie de la deuxième couronne de l'agglomération perpignanaise et accueille actuellement une population de 1996 habitants pour une surface de 543 hectares.

La commune s'inscrit dans le projet de développement global de la Communauté de Communes Illibéris qui regroupe également les communes de Bages, Montescot, Ortaffa et Théza.

La commune se situe par ailleurs dans le périmètre du SCOT Plaine du Roussillon, les orientations de ce dernier étant en cours d'élaboration.

Elle appartient également au Pays Pyrénées-Méditerranée.

La commune évolue dans le bassin d'emplois d'Elne et est en concurrence avec celui de l'agglomération perpignanaise.

De plus, la commune dispose d'un Plan de Sécurisation des Déplacements, et appartient au périmètre d'étude du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération perpignanaise, bien qu'elle ne fasse pas partie du périmètre d'action de celui-ci.

L'urbanisation de la commune sera limitée par la configuration particulière du territoire corneillanais, scindé en quatre espaces identifiables par la RD114 et la voie ferrée dans un sens Nord-Sud, puis par l'Agouille de la Mar dans un sens Est-Ouest.

Les orientations du PADD de la commune de Corneilla-del-Vercol sont compatibles et en cohérence avec celles du PLAC (Plan local d'Action Communautaire) de la Communauté de Communes du Secteur Illibéris, et avec celles du Plan de Sécurisation des Déplacements de la commune et du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération perpignanaise.

V. Synthèse du Diagnostic de la commune de Corneilla-del-Vercol

Suite à l'analyse du diagnostic communal, il ressort les constats suivants :

- Population en augmentation constante, évolution essentiellement due depuis quelques années au solde naturel ;
- Vieillesse de la population jusqu'en 2006. Toutefois, la tendance s'est depuis fortement inversée et la population se rajeunit.
- Majorité de ménages de petite taille ;
- Parc de logements en évolution constante :
 - o Augmentation régulière des résidences principales ;
 - o Légère diminution des résidences secondaires ;
 - o Forte diminution des logements vacants, la commune ne comptant à l'heure actuelle quasiment plus de logements vacants sur son territoire ;
- Parc de logements relativement récent ;
- Parc de logements majoritairement composé de résidences principales ;
- Diminution du nombre d'actifs travaillant sur la commune, situation liée à la concurrence de l'agglomération perpignanaise et l'appartenance de Corneilla-del-Vercol au bassin d'emploi d'Elne.
- territoire agricole relativement important, même si la filière agricole tend à suivre une tendance générale à la déprise.
- commune attractive tant auprès des populations permanentes que saisonnières ;
- un certain niveau d'activité sur la commune, celle-ci faisant l'objet de deux types de demandes :
 - o une forte demande auprès de personnes désirant développer leur activité sur son territoire ;
 - o une forte demande de regroupement des commerces en centre.
- commune bien desservie, mais le village rencontre des difficultés de circulation et de stationnement en centre ;
- commune ayant su développer des voies alternatives aux déplacements automobiles ;
- architecture traditionnelle en cœur de village ;
- un patrimoine bâti remarquable : l'église Saint-Christophe, le château, la chapelle Notre Dame du Paradis ;
- un territoire divisé en quatre grands ensembles identifiables du fait du barreau formé par la voie rapide et la ligne SNCF du Nord au Sud, et l'Agouille de la Mar d'Est en Ouest ;
- commune présentant un paysage remarquable constitué par l'étendue agricole, les espaces naturels (zone humide), l'Agouille de la Mar et la ripisylve, l'empreinte bâtie et son patrimoine d'intérêt.

I. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune

- 1- AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LES CONDITIONS DE VIE DANS LE CENTRE ANCIEN**
- 2- POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT PAR UNE URBANISATION MAITRISEE ET COHERENTE**
- 3- CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT SUR LE TERRITOIRE**
 - a. Renforcer l'attractivité économique et dynamiser l'économie de proximité (commerces et services)**
 - b. Sauvegarder et pérenniser l'activité agricole**
- 4- AMELIORER LE FONCTIONNEMENT INTERNE ET LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE**
- 5- PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE.**

1 - AMELIORER LE CADRE DE VIE DANS LE CENTRE ANCIEN CORNEILLANAIS

La situation :

Le cœur de village de Corneilla del Vercol présente un patrimoine ainsi qu'une qualité architecturale remarquable, liés notamment aux actions de réhabilitation et de mise en valeur engagées dans le centre. De plus, le centre ancien rencontre des difficultés en termes de fonctionnement : circulation et stationnements.

La commune s'est déjà engagée dans la réalisation de travaux pour l'amélioration de la circulation du village.

L'objectif :

Soucieuse de conforter le cadre de vie et la qualité architecturale dans le centre ancien, la commune de Corneilla-del-Vercol entend :

- ↳ **Encourager la poursuite des réhabilitations et des réfections de remises agricoles**, élément patrimonial fort du village.
- ↳ **Remédier aux dysfonctionnements en améliorant les conditions de circulation et les stationnements en centre** par une requalification de l'espace public (aménagement de trottoirs, de stationnement...) et un repositionnement des commerces de proximité (sous forme de regroupement).



Maison traditionnelle en centre bourg



Remise agricole traditionnelle



Remise agricole traditionnelle



Possibilité de requalifier certaines voies

1 - AMELIORER LE CADRE DE VIE DANS LE CENTRE ANCIEN CORNEILLANAIS



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

La situation :

La commune de Corneilla Del Vercol enregistre depuis 1962 une progression constante de sa population. Cette progression tend à s'accroître depuis 1982 : le territoire est passé de 965 âmes à 1938 en 2006 et à 1996 en 2010, soit une évolution de 100%. En 24 ans, la population a doublé.

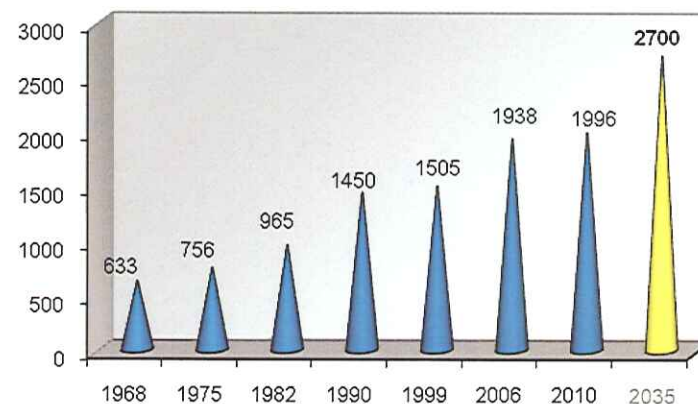
De plus, il convient de rappeler qu'à l'heure actuelle, il n'existe quasiment plus ou très peu de logements libres ou vacants, les logements existants étant à 99 % occupés.

L'objectif :

Soucieuse de pérenniser et de maîtriser son évolution, ainsi que de favoriser une urbanisation maîtrisée et cohérente de son territoire, la commune envisage :

- ↳ De **favoriser un développement à 25 ans lui permettant d'atteindre environ 2 700 habitants**, soit une évolution de près de 35.27 % de la population actuelle.
- ↳ De **créer de nouveaux logements** afin d'accueillir de nouvelles populations tout en tenant compte de l'absence de logements libres ou vacants.
Ces nouveaux logements respecteront la réglementation thermique afin de tendre vers des niveaux de consommation d'énergie primaire les plus faibles tel que par exemple le niveau Bâtiment Basse Consommation.
- ↳ **D'offrir des capacités de logements diversifiées.** Corneilla del Vercol gagnerait à poursuivre le développement de logements de type sociaux et de logements locatifs. Le projet communal prévoit de satisfaire à l'objectif de mixité dans l'offre de logements en prévoyant du logement groupé, pavillonnaire et résidentiel. Différents niveaux de densités permettront de répondre aux besoins et à la forme urbaine existante.
Ainsi, ces logements seront économes concernant leur consommation en eau, énergie, et concernant leur accessibilité, et leur production de déchets.
- ↳ **D'organiser le développement sur des espaces se situant en périphérie immédiate du village, sur des espaces agricoles délaissés ou en voie de délaissement.** Il s'agit des secteurs des Aspres du Paradis, du Pont des Arènes et El Bosc.
- ↳ **D'organiser un développement en relation avec l'existant.** Il s'agit ici de prévoir que l'ensemble des secteurs de développement devront intégrer des dessertes mixtes et liaisons douces vers les quartiers existants et le cœur de village.
- ↳ **D'intégrer les secteurs de développement dans le paysage en prévoyant des aménagements paysagers en limites 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.

EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA COMMUNE DE CORNEILLA-DEL-VERCOL



■ Evolution de la population sur la période 1968-2010 : + 295% en valeurs absolues.

■ Evolution souhaitée de la population à l'horizon 2035 : + 704 habitants sur la période 2010-2020 (+ 35.27 % sur la période).

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



3 – CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT SUR LE TERRITOIRE

a – Renforcer l'attractivité économique de Corneilla-del-Vercol

La situation :

Corneilla del Vercol se situe à l'interface de deux bassins de vie raccordés directement par la RD 914 bordant le village, à savoir les communes d'Elne et de Perpignan.

A ce titre la commune enregistre une demande de plus en plus forte d'entreprises souhaitant s'installer sur le territoire.

D'autre part une demande de regroupement des commerces de proximité s'est développée au sein du village, afin notamment de réduire les difficultés d'accès et de stationnement en centre.

L'objectif :

Consciente de la nécessité de renforcer l'activité économique (à la fois sur le niveau économique et sur le dynamisme des commerces de proximité et de services) de son territoire, la commune de Corneilla-del-Vercol souhaite :

- ↳ **Regrouper les nouveaux commerces de proximité sur un axe en liaison entre les quartiers anciens et plus récents**, afin de favoriser une synergie et de résoudre les problèmes de stationnements et de circulations. Ce projet s'intègre directement dans la réflexion sur les déplacements et sur l'amélioration des conditions de vie en centre.
- ↳ **Créer une zone réservée aux activités au niveau du lieu dit El Bosc, à l'entrée Sud du village, après étude paysagère.** Cette orientation permettra l'implantation d'activités artisanales et de services, et de participer au développement économique du territoire. Cette zone permettra notamment de regrouper tous les artisans du village sur un même secteur. L'établissement de ces structures sera soumis à un projet d'aménagement d'ensemble qui permettra d'une part de maîtriser la qualité de la zone afin que celle-ci puisse jouer un rôle de vitrine du village à partir de la RD 914, et d'autre part d'intégrer la réalisation d'une voie en connexion avec la contre allée permettant une meilleure gestion des flux sur l'ensemble du territoire.

3 – CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT SUR LE TERRITOIRE

b – Sauvegarder et pérenniser l'activité agricole corneillanaise

La situation :

La commune de Corneilla-del-Vercol apparaît comme un territoire agricole relativement important, dont la diversité des types d'exploitations traduit une richesse économique, pédologique et historique remarquable.

En effet, le territoire est voué à la viticulture, à l'élevage, aux vergers, et aux pâtures, cultures qui sculptent le paysage corneillanais en assurant son entretien et sa mise en valeur.

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 face à la mondialisation, l'activité agricole a fortement diminué sur le territoire communal.

De plus, la population des agriculteurs vieillit et n'est pas renouvelée par l'arrivée de jeunes exploitants

L'objectif :

Soucieuse de préserver l'activité agricole sur son territoire tant dans sa dimension économique que paysagère, la commune de Corneilla-del-Vercol souhaite :

- ↳ Favoriser le développement agricole.
- ↳ Définir des zones d'urbanisation en périphérie immédiate du village sur des zones délaissées par l'activité agricole.
- ↳ Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.
- ↳ Préserver les vignobles en AOC à ce jour cultivés.

3 – CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT SUR LE TERRITOIRE

a – Renforcer l'attractivité économique de Corneilla-del-Vercol

b – Sauvegarder et pérenniser l'activité agricole corneillanaise



4 – REPENSER LE FONCTIONNEMENT INTERNE SUR LE TERRITOIRE CORNEILLANAIS

La situation :

Le territoire de Corneilla del Vercol rencontre des problèmes quant au fonctionnement des déplacements urbains et à leur sécurisation.

En 2004 la commune a lancé un plan de sécurisation des déplacements avec la direction départementale de l'équipement.

L'objectif de cette étude est de proposer des aménagements permettant d'améliorer la circulation tout en mettant en valeur le territoire et d'assurer la cohérence des aménagements futurs.

De plus, au-delà de ce Plan de Sécurisation des Déplacements, la commune se situe dans l'aire d'étude du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération perpignanaise.

L'objectif :

Les principales dispositions retenues seront :

- ✚ **la hiérarchisation et la sécurisation des voies**, pour une meilleure lisibilité du territoire : notamment institution de zone 30 dans l'hyper centre, construction de trottoirs dans le centre ancien et autour du groupe scolaire (Avenue de la Mer), traitement urbain et/ou paysager pour différencier et requalifier les voies...
- ✚ **de favoriser l'accès à l'ensemble du territoire** en développant les connexions entre les différentes entités, existantes ou à venir, et en les reliant au centre bourg. L'Allée Paul Claudel, ainsi que les voies d'accès Nord et Sud sont ainsi appelées à devenir un axe structurant d'entrée de village primordial nord-sud ; elles recevront par conséquent un traitement adapté pour accueillir piétons, cyclistes et automobilistes, en continuité avec l'aménagement déjà réalisé.
- ✚ **de développer les modes de déplacement doux** : l'aménagement des voies, selon les objectifs précédents, prendra en compte également la volonté de privilégier les modes de déplacement alternatifs à la voiture, à l'intérieur de la commune et au-delà, vers le territoire proche.

4 – REPENSER LE FONCTIONNEMENT INTERNE SUR LE TERRITOIRE CORNEILLANAIS



5 – PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

La situation :

Le village de Corneilla del Vercol s'est développé dans un environnement remarquable présentant un fort caractère identitaire : plaine agricole, zone humide et sa végétation traduisent la trace des anciens étangs, et Agouille del Mar. La commune dispose au-delà d'un patrimoine bâti à conserver.

L'objectif :

Afin de préserver mais aussi de mettre en valeur son environnement la commune a orienté son projet urbain autour de quatre grands thèmes assurant un développement durable du territoire :

- ✦ **Préserver** les espaces d'intérêt agricole. Pour y parvenir le projet a prévu de n'affecter à l'extension future de l'urbanisation que des terres en friches ou en voie de délaissement par l'activité agricole. Les terres agricoles de valeur et exploitées sont préservées par un maintien en zone agricole.
- ✦ **Préserver** la zone naturelle à l'ouest. En effet cette entité, composée de prairies bocagères, participe pleinement à l'identité et à la qualité du territoire de Corneilla. A ce titre elle doit tout au moins être préservée voire mise en valeur.
- ✦ **Mettre en scène** et en valeur l'Agouille de la Mar, qui jouera un rôle fédérateur dans le fonctionnement du village : traitement paysager, aménagement du sentier piétonnier jusqu'à la Chapelle du Paradis. Cet espace 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 une zone tampon autour de la station d'épuration.
- ✦ **Développer ou aménager** les promenades vertes ouvrant vers l'espace environnant : zone naturelle à l'Ouest et Agouille de la Mar à l'Est et en direction de la Chapelle. Cette orientation passe par le traitement paysager de l'Agouille de la Mar, la sécurisation des accès piétons à partir du centre et vers ces entités, et l'aménagement de voies vertes.
- ✦ **Mettre en valeur l'environnement bâti d'intérêt** existant sur la commune (patrimoine vernaculaire).
- ✦ **Préserver l'homogénéité de la cellule villageoise.**
- ✦ **Assurer une image qualitative aux futures entrées de ville** par Théza au niveau du secteur de l'Aspres du Paradis. et par la RD en provenance d'Elne.



Eglise Saint-Christophe



Chapelle de Notre Dame du Paradis



Château de Corneilla-del-Vercol



Maison jouxtant le premier four à pain du village

5 – PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

