

# PLAN LOCAL D'URBANISME CORNEILLA-DEL-VERCOL

## PIECE II.

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



VERSION DÉBATTUE  
6 JUILLET 2023





# REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES





## SOMMAIRE

I ] Une prise de responsabilité communale quant à son rôle dans le grand territoire.....	4
1. Une commune d'interface capitalisant sur son accessibilité .....	5
2. Une commune participant au maillage économique de la plaine du Roussillon .....	7
3. Une commune s'adaptant aux mutations démographiques en cours.....	7
II ] Une urbanité affirmée sans renier l'esprit villageois.....	8
1. Une proximité fonctionnelle cadre : le village des courtes distances .....	8
2. Des ouvertures vers l'espace agri-naturel : un imaginaire territorial à « penser » .....	11
III ] Une programmation assurant des perspectives frugales et mixtes .....	14



### I ] UNE PRISE DE RESPONSABILITE COMMUNALE QUANT A SON RÔLE DANS LE GRAND TERRITOIRE

Bien qu'intégrée au bassin de vie et à l'aire urbaine de Saint-Cyprien, la commune de Corneilla-del-Vercol s'affirme en tant que village d'un territoire plus large greffé à la ville centre de Perpignan.

Il est par conséquent nécessaire de révéler le rôle de Corneilla-del-Vercol au sein d'une armature territoriale dépassant les limites administratives et révélant l'organisation collective d'un espace de vie et de travail.

Pour ce faire, le projet d'urbanisme communal **entend affirmer le rôle de la commune au sein d'un contexte fonctionnel et géographique spécifique entre deux pôles urbains centraux et deux entités paysagères à savoir :**

- Perpignan et la plaine,
- Saint-Cyprien et le littoral.





### 1. UNE COMMUNE D'INTERFACE CAPITALISANT SUR SON ACCESSIBILITE

Située à moins de 10km de l'hypercentre de la ville centre de Perpignan et moins de 5km du pôle urbain intercommunal de Saint-Cyprien, Corneilla-del-Vercol affirme sa situation stratégique au sein d'un fonctionnement métropolitain.

La commune entend notamment capitaliser sur son accessibilité optimale pour :

- Conforter la pertinence de lieux de convergence stratégiques de mobilité au service des pratiques territoriales du quotidien.

Pour ce faire, il convient de capitaliser sur le niveau de desserte assuré par la voie de transit majeur qu'est la RD914 en programmant, complémentairement aux aménagements projetés au droit de l'échangeur 5 (Théza / Corneilla del Vercol), des ruptures de flux facilitant le report modal des automobilistes vers les transports collectifs en amont des accès congestionnés au cœur d'agglomération au droit de l'échangeur 6 (Elne / Corneilla del Vercol).

En amont du cœur de Métropole, ces secteurs doivent prendre la forme de parc-relais assurant un niveau de services optimal aux usagers, notamment dans leur fonctionnement pendulaire.

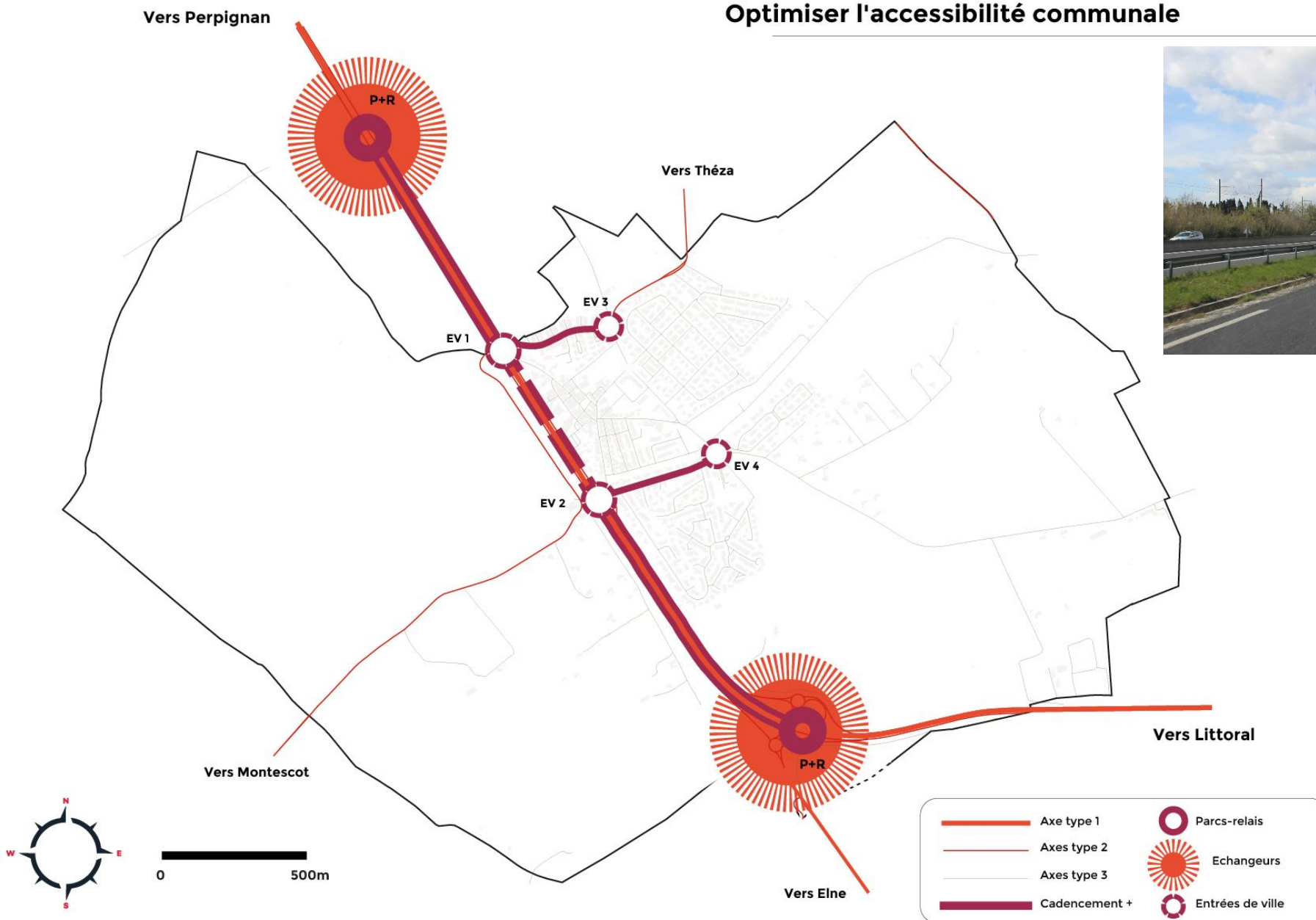
- Mailler de manière optimale son emprise villageoise, depuis / vers ces parc-relais via une hiérarchisation du réseau permettant de mettre en adéquation fonction et desserte du lieux.

Dans ce contexte, un enjeu majeur de qualification des entrées de ville est identifié afin de traiter l'approche progressive de la centralité Corneillanaise notamment depuis les parc-relais précités.





### Optimiser l'accessibilité communale



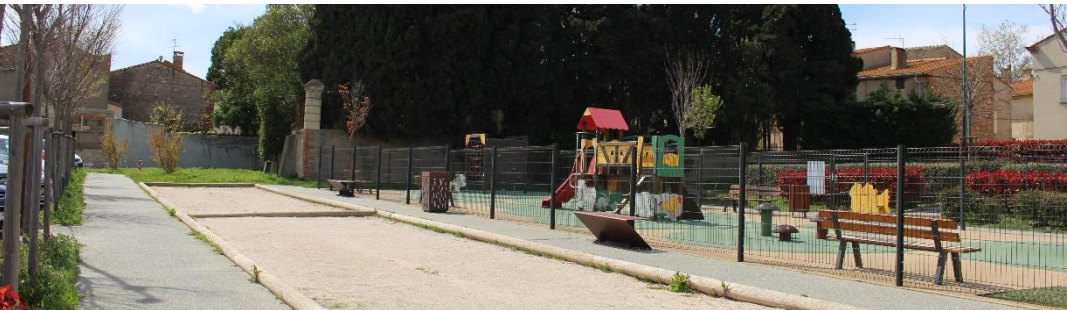


## **2. UNE COMMUNE PARTICIPANT AU MAILLAGE ECONOMIQUE DE LA PLAINE DU ROUSSILLON**

Les conditions d'accessibilité optimales de la commune lui permettent par ailleurs de présenter un potentiel attractif en matière de développement économique.

Complémentairement aux ambitions portées sur la structuration de l'échangeur 6 précité, le projet urbain communal anticipe l'aménagement du secteur mixte « Sud Arènes / Clos Catalan », identifié en partie par le SCoT en tant que Secteurs de Projets Stratégiques à vocation économique (SPSe).

Ce dernier, nécessairement connecté aux perspectives de développement villageois, représente une réponse complémentaire opérante à l'objectif majeur porté par la Communauté de Communes Sud Roussillon (CCSR), à savoir la réduction de la vulnérabilité économique notamment dans un rapport emplois / accueil de population plus équilibré.



## **3. UNE COMMUNE S'ADAPTANT AUX MUTATIONS DEMOGRAPHIQUES EN COURS**

Les dynamiques constatées sur la commune révèlent un découplage croissant entre l'urbanisation proposée et le contexte démographique réel.

Face à ce constat, la commune entend dès lors pallier de manière optimale cet écart grandissant questionnant notamment à terme :

- le fonctionnement des équipements publics structurants et notamment scolaires ;
- la pérennité de l'économie de proximité ;
- la possibilité de proposer un parcours résidentiel global ;
- le renouvellement générationnel.

Une réponse adaptée, notamment en termes d'adaptabilité aux besoins des volumes bâtis projetés (en extension comme en requalification), doit notamment participer, proportionnellement à la taille que représente la commune, à la carence fonctionnelle proposée par le tout pavillonnaire.

Cette ambition permettra notamment à la commune d'assurer notamment :

- Un cycle d'accueil global ;
- Une réelle mixité fonctionnelle et sociale dans le bâti ;
- Une programmation résidentielle et économique complète ;
- Un cycle équipementiel intergénérationnel.



## **II ] UNE URBANITE AFFIRMÉE SANS RENIER L'ESPRIT VILLAGEOIS**

La prise de responsabilité évoquée précédemment donne un nouveau « poids » à la commune de Corneilla-del-Vercol, qui s'affirme progressivement plus urbaine que villageoise. Les élus souhaitent toutefois maintenir un certain idéal / esprit / unité villageoise, via une intimité adaptée passant par :

### **1. UNE PROXIMITE FONCTIONNELLE CADRE : LE VILLAGE DES COURTES DISTANCES**

La conservation du modèle « ville esprit village » est au cœur du projet d'urbanisme communal qui fixe par conséquent comme objectif majeur le rééquilibrage du ratio accueil de populations création d'emplois.

La confortation des fonctions sur les lieux de vie communaux est une priorité et s'affirmera notamment à travers :

- Une politique de renouvellement urbain mixte (habitat / équipements / économie) au sein de l'hypercentre, socle de son attractivité et de sa vitalité commerciale et de services.

La rénovation thermique du bâti, et notamment des habitations, dans le cadre d'opérations de production de logements adaptés au marché, participe activement à cette dynamique. Cette ambition intègre pleinement la valorisation des spécificités architecturales, culturelles et patrimoniales de Corneilla-del-Vercol (patrimoine urbain, bâti et naturel en ville). Elle met par ailleurs en exergue l'importance de conserver un haut niveau d'équipements en zone centrale.

- Une confortation de la « colonne vertébrale fonctionnelle » constituée par les Rues des Ecoles et Saint Christophe et l'Allée Paul Claudel jusqu'au Rond-Point des Arènes est essentielle.

Cet objectif tend à affirmer la centralité Corneillanaise autour de la place de la République et du Mail de l'Aspre, espaces publics jouant un rôle essentiel dans la dynamique communale.

Il s'agira dès lors d'assurer une mixité fonctionnelle optimale autour de ces deux sites, et d'anticiper complémentirement une agrafe stratégique à la voie verte départementale de l'Agouille de la Mar et à la potentielle extension villageoise en partie Sud-Est valorisant une ouverture sur l'échangeur 6 de la RD914.





## REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Cette ambition nécessite une couverture numérique optimale et un déploiement du Très Haut Débit (THD) essentiel au fonctionnement économique de la commune (nécessité pour allier usages en ligne et pratiques de proximité), aux usages des particuliers et au développement de nouveaux services villageois (services numériques, immobilier collectif...).

Cet impératif de couverture sera conditionné à l'intégration paysagère des dispositifs techniques notamment dans les zones urbaines.

L'ensemble de ces orientations, complémentaires au premier chapitre, précise la hiérarchisation du réseau de mobilités au sein de la commune, l'axe fonctionnel précité et sa continuité devant :

- Représenter le lieu de convergence (et de diffusion) des mobilités douces / actives sur le village ;
- Participer à la pleine intégration des évolutions sociétales et notamment le vieillissement de la population, la part grandissante des personnes à mobilité réduite (PMR), l'augmentation du coût de la vie et la nécessité associée de réduire la chaîne de dépenses, le réchauffement climatique et l'impératif gestion des îlots de chaleur.

Au-delà, une réflexion sur **l'adaptation du parc de stationnement** en tant que composante de la mobilité, de l'accessibilité au centre-ville, mais aussi en tant qu'élément d'attractivité et de développement économique et touristique devra être menée (Adaptation des besoins

en termes de stationnement au parc de logements, mutualisation des aires, valorisation des espaces publics, gestion des besoins exceptionnels et des usages alternés, déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques, relation au réseau de transports publics,...).





# REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Optimiser la proximité des fonctions

Vers Perpignan

Vers Théza

Mail de l'Aspre

Pl de la République

Pk Rue des Ecoles

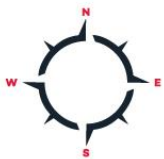
Rd Point des Arènes

Vers Elne

Vers Littoral

Vers Montescot

0 500m



- Colonne vertébrale fonctionnelle
- Diffusion / attraction
- Aiguille de la Mar
- Centralités
- Agrafe fonctionnelle





## 2. DES OUVERTURES VERS L'ESPACE AGRI-NATUREL : UN IMAGINAIRE TERRITORIAL A « PENSER »

Promouvoir un développement communal intégrant la valeur du contexte environnemental, géographique et paysager s'affirme comme l'un des déterminants majeurs du projet d'urbanisme de Corneilla-del-Vercol.

En effet, la commune souhaite faire de sa situation d'interface « Plaine / Littoral », qui lui confère une responsabilité majorée dans la protection des espaces agricoles à fort potentiel et la préservation des cœurs de nature, un vecteur du projet d'aménagement.

Pour ce faire, trois objectifs cadres conditionnent le projet d'urbanisme communal :

→ Circonscrire les spécificités communales à préserver

Il s'agit spécifiquement :

- De la trame aquatique et humide et des milieux ouverts et semi-ouverts (prairies humides) de la Prade de Montescot ;
- De réservoirs complémentaires que sont les zones humides potentielles de la commune.

Au-delà, il convient d'œuvrer pour une amélioration de la qualité générale des trames verte, bleue et noire de la commune de Corneilla-del-Vercol en capitalisant sur la qualité :

- Du corridor principal de la trame bleue que représente l'Agouille de la Mar, ainsi que de l'ensemble du chevelu hydrographique constitutif des corridors secondaires ;
- Des structures linéaires végétales de l'espace agricole et des grands alignements de platanes et de chênes ;
- Du couloir nocturne favorable en termes d'obscurité pour relier la Prade de Montescot à l'Etang de Villeneuve-de-la-Raho sur l'ouest de la commune.

Il conviendra par ailleurs d'assurer la continuité terrestre entre l'Est et l'Ouest du territoire communal, en maintenant la possibilité de réalisation de passages de franchissement de la voie ferrée et de la RD914.



## REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

→ Soutenir une production agricole respectueuse des écosystèmes sur lesquels elle s'appuie

Au-delà de la confortation de l'économie agricole, notamment au sein des espaces à fort potentiel protégés à l'Est de la commune, il est nécessaire que l'espace correspondant ne représente pas uniquement un vaste espace monoculturel peu favorable à la biodiversité.

Le projet communal insiste par conséquent sur l'importance de la diversification du foncier agricole devant présenter des espaces non cultivés. Le développement raisonné de friches, limitant les activités anthropiques, y participe.

Le projet communal favorise complémentirement le développement et la préservation des infrastructures agroécologiques en milieux agricoles.

L'ensemble de ces deux ambitions participe :

- A la qualification d'une frange urbaine limitant tout développement villageois aux seuls espaces Sud Est de la commune ;
- A la limitation de l'artificialisation des sols notamment en interdisant toute urbanisation diffuse notamment au sein du secteur mité compris entre les Rues des Terres Verts et de la Gare.

→ Affirmer l'imbrication des milieux au service d'une conscience environnementale et paysagère

Le village de Corneilla-del-Vercol ne possède que peu d'espaces verts. Il s'avère par conséquent essentiel de capitaliser sur la traversée urbaine de l'Agouille de la Mar pour affirmer une agrafe « verte et bleue » pratiquée.

Cette dernière doit assurer une greffe optimale avec la « colonne vertébrale fonctionnelle » précitée notamment à travers le potentiel récréatif et renaturé de la rive gauche de l'Agouille, en amont de la Chapelle de Notre Dame du Paradis.

De manière complémentaire, la reconnaissance et le maintien des zones de jardins existantes au sein du village participent à préserver une « trame naturelle » aux fonctions de proximité à revaloriser.

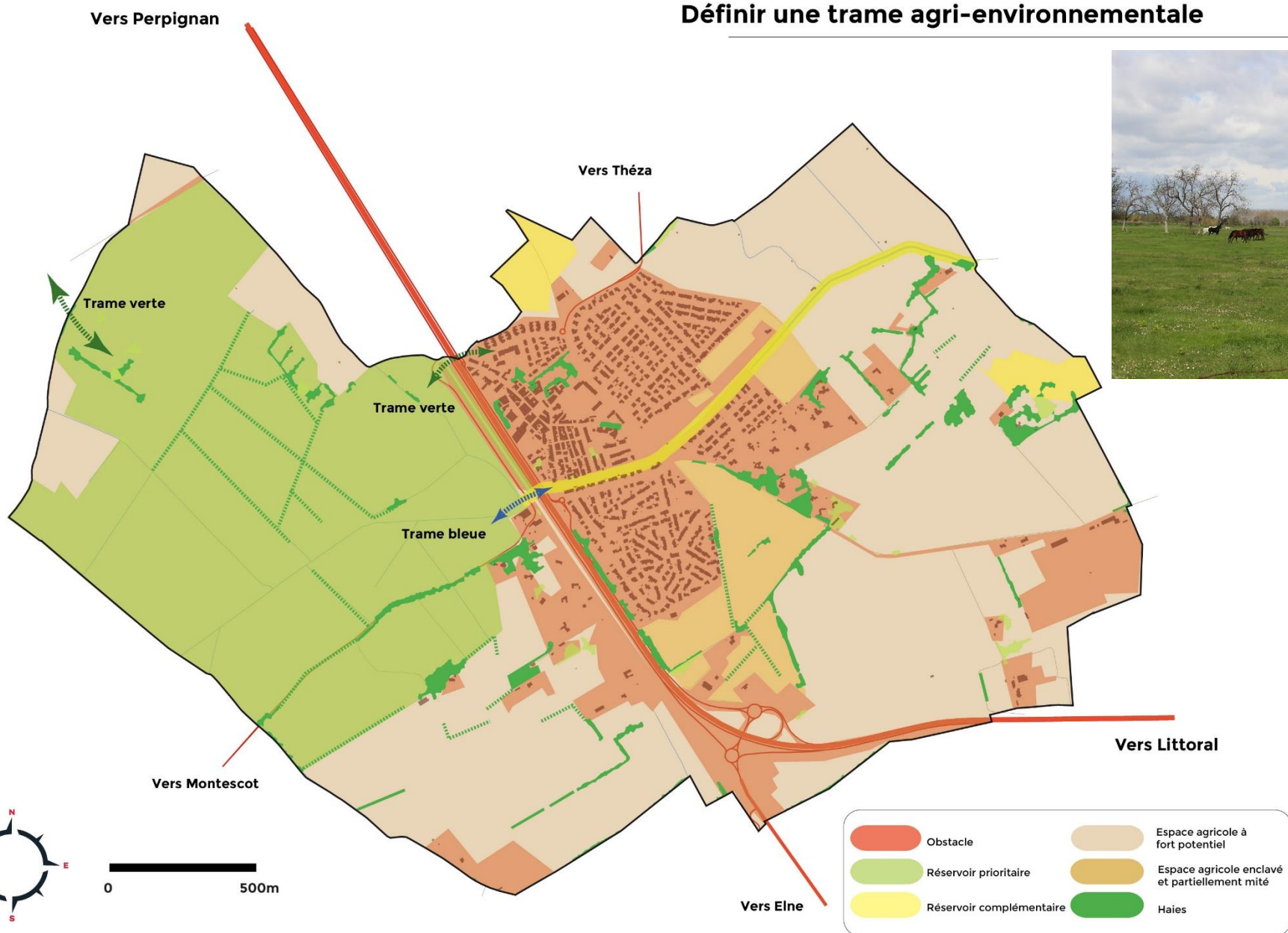




# REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Définir une trame agri-environnementale





### III ] UNE PROGRAMMATION ASSURANT DES PERSPECTIVES FRUGALES ET MIXTES

Le projet d'urbanisme communal conditionne le développement de Corneilla-del-Vercol à son potentiel de valorisation des espaces urbains constitués et aux marges directes de son « axe équipé » assurant tout niveau de proximité.

Le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine existante par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, est ainsi priorisé, en tenant compte :

- Des formes urbaines et architecturales ;
- Du potentiel de renaturation des espaces artificialisés ou identifiés comme mobilisables (espaces non bâtis à ce jour ou susceptibles de muter).  
En effet, le projet urbain de Corneilla-del-Vercol intègre l'atténuation du risque inondation dans l'évolution de son tissu urbain, en valorisant le potentiel de désimperméabilisation et de résilience de certains espaces stratégiques.

Au-delà, l'action économique s'affirme comme une priorité du projet de territoire communautaire. S'en suit dès lors la promotion de tout développement économique par réinvestissement urbain doublé d'une nécessaire identification de secteurs répondant aux objectifs de confortation et de développement de l'activité économique du territoire élargi.

Ces orientations permettront notamment :

- **D'assurer a minima 30% de la production résidentielle projetée dans l'enveloppe urbaine existante, soit minimum 65 logements.**  
Au-delà d'un comblement stratégique du potentiel de densification du village et de la mobilisation du potentiel vacant, la commune ambitionne d'impulser une logique d'autopromotion sur micros-fonciers et micro-lots pour permettre une densification douce de l'ensemble du potentiel mutable communal, notamment des tissus pavillonnaires et espaces résidentiels peu denses.



Cette requalification intègre :

- Une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique aux horizons 2030 et 2040 de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif régional « Région à Energie Positive ». Cet objectif se structure notamment autour de l'identification d'espaces susceptibles d'accueillir des installations mobilisant les énergies renouvelables en priorisant les toitures de bâtiments et les espaces artificialisés ;
  - Une gestion des usages agricoles au sein du village.
- De contenir les extensions urbaines à vocation dominante résidentielle de la commune en limitant le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine à 70% de la production résidentielle projetée, soit maximum 150 logements.

L'objectif à terme est de permettre à travers les extensions urbaines d'assurer la finalisation de la trame urbaine orthogonale de la commune, tout en affirmant le rôle central et diffuseur de l'axe formé par l'Allée Paul Claudel et sa continuité via l'Avenue de la Mer. Pour ce faire le secteur mixte « Sud Arènes / Clos Catalan » répond à cet objectif dans la limite d'une consommation d'espace de 12 hectares.

L'imbrication et la complémentarité des fonctions urbaines recherchées devront faire l'objet d'une traduction réglementaire idoine.

Seules les activités nécessitant un isolement spatial (artisanat, entrepôts notamment) seront circonscrites à une zone spécifique en interdisant la création d'habitation.





## REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

A travers cette ambition, la commune projette son développement en s'appropriant l'**objectif national du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050**. Ainsi, en déclinaison directe de la charte communautaire de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il s'agira de ne pas dépasser :

- **6.5 hectares de consommation d'espaces en extension de l'urbanisation à horizon 2031.**
- **5.5 hectares de consommation d'espaces en extension de l'urbanisation sur les cinq années suivantes (2032 / 2036).**

Ces enveloppes foncières :

- Incluent au développement des zones précitées, les équipements de type "voiries et réseaux associés", ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Mettent en exergue un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de :
  - **50% à horizon 2031, dont plus de 66.5% concernant le développement résidentiel ;**

---

<sup>1</sup> Equivalent habitant

- **40% à horizon 2036, en appliquant une trajectoire ZAN via un développement résidentiel encore réduit de près de 15% par rapport à la période précédente.**

- Voient leur mobilisation conditionnée à une **capacité d'accueil acceptable**, notamment au regard de la **ressource en eau** (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes, réutilisation des eaux usées dans le respect du cadre légal en la matière...) et du **système épuratoire intercommunal (EH<sup>1</sup> STEP) ;**

L'ensemble de ces ambitions :

- **Porte la densité minimale moyenne brute<sup>2</sup> du parc résidentiel projeté à 30 logements / hectares ;**
- Projette l'accueil d'environ 270 nouveaux habitants à horizon 15 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 0.7% ;
- Conditionne une programmation résidentielle adaptée à un rééquilibrage de la structure de la population et la confortation / du développement des fonctions villageoises.

<sup>2</sup> La densité brute comprend tous les aménagements réalisés dans les limites du périmètre de l'opération (voirie, espaces verts, bassins de rétention,...)





## REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Cette dernière priorité s'affirmera notamment à travers une réponse adaptée aux besoins en matière d'habitat, notamment pour gérer l'effet de desserrement des ménages et réduire l'impact du point mort démographique.

La **diversification des typologies de logements** devra ainsi répondre, au-delà de la compensation du desserrement des ménages, à l'accueil / l'accompagnement sur site de profils diversifiés de populations, et notamment :

- Les jeunes ménages débutant un parcours résidentiel ;
- Les séniors souhaitant disposer d'un produit résidentiel spécifique intégré à un schéma gérontologique actif.

Elle permettra notamment :

- Le développement d'une offre locative favorisant la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif.  
A ce titre, a minima 30% des logements projetés seront dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés) ;
- La confortation des typologies d'habitats collectives et intermédiaires dans une optique minimale de 30% de la production globale de logements.

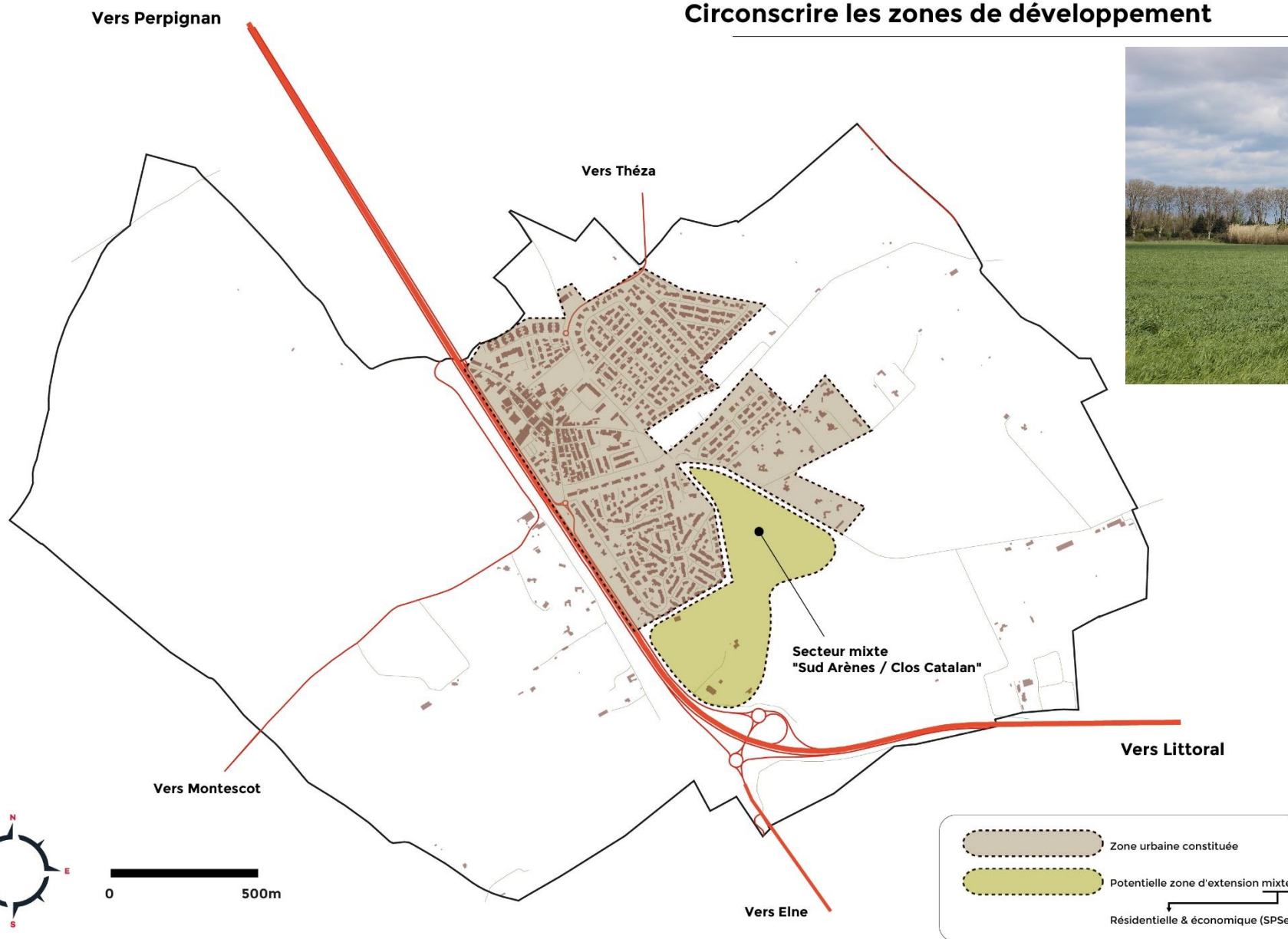




# REVISION - PLU CORNEILLA-DEL-VERCOL

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Circonscrire les zones de développement





# COGEAM

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr



# CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr  
04.68.82.62.60  
crbe.fr

