

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## #REVISION - Le projet communal et ses fondements

Depuis le lancement de la procédure, le projet de PLU révisé se construit progressivement en partenariat avec les Personnes Publiques (services de l'Etat, communauté de communes Sud Roussillon, Région, Département,...) et la population.

Le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce centrale du PLU (ligne directrice) a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 06 juillet dernier. Il a été ajusté suite à ce dernier et ses Orientations Générales sont exposées dans le présent document.

Il se fonde sur les enjeux révélés dans le **diagnostic territorial et environnemental**, intégrant notamment l'analyse des dynamiques passées ; et tend à **répondre aux besoins** identifiés (existants et à venir) en permettant un **fonctionnement villageoise efficace et durable** à terme.

## Rappel

### Lettre Info'PLU #1

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

La commune de Corneilla-del-Vercol a prescrit, par délibération du 11 avril 2022, la révision de son PLU afin de répondre aux enjeux de demain sur le territoire : logements, équipements, commerces, services, emplois, énergie, déplacements, agriculture, préservation des espaces naturels et des paysages,...

## Concertation

### Renseignez-vous !

- Un dossier de concertation est disponible en Mairie. Il contient les actes de procédure, les documents d'information, le PADD débattu,...
- Les élus et techniciens de la commune sont à votre disposition pour vous informer (prise de RDV préalable)

### Exprimez-vous !

- Un registre est disponible en Mairie. Il permet de recueillir les observations du public pendant toute la durée de la procédure
- Plusieurs temps d'échanges avec le public sont organisés tout au long de la procédure



Réunion publique #2  
03 juillet 2023



# Des enjeux...

# 1.

## Une situation géographique / localisation stratégique à valoriser

Une commune entre deux pôles urbains  
centraux et deux entités paysagères :

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

Un contexte communautaire cadrant (CCSR\*) :

- Charte de consommation  
d'espaces
- Stratégie de  
développement  
économique
- ...



## Un idéal villageois à pérenniser notamment au regard des dernières dynamiques territoriales

Une **croissance démographique** continue portant  
la population à environ 2 600 habitants, avec :

- Une population communale multipliée par 4.5 sur  
les 50 dernières années
- Un TCAM\*\* de 1.7% sur les 10 dernières années

Une taille des ménages relativement stable (2.35  
personnes par ménage en moyenne) mais l'amorce  
récente d'un **vieillessement de la population** et d'un  
**deserrement des ménages** (près de 27% des ménages  
sont composés d'une seule personne)

Une **population active** en augmentation (77%) mais  
un nombre de demandeurs d'emplois plus important

Un indicateur de concentration d'emplois en légère  
hausse (relation entre le nombre d'emplois et le  
nombre d'actifs sur la commune)

Une **offre de proximité** (activités, commerces,  
services) et un niveau d'équipements participant  
à la qualité du cadre de vie

Une **dynamique associative** certaine (une vingtaine  
d'associations sportives et culturelles)



Un parc de logements constitué majoritairement de  
**maisons individuelles** (84%) de grandes tailles (74%  
de logements de 4 pièces et plus)

Un parc de logements composé de 89% de résidences  
principales, 6% de résidences secondaires et 5% de  
logements vacants

Une majorité de **propriétaires occupants** (74%)

Des efforts engagés en matière de production de  
logements sociaux (75 unités)

Une consommation d'espaces de l'ordre de 10.5ha sur  
les 10 dernières années



\* Communauté de Communes Sud Roussillon  
\*\* Taux de Croissance Annuel Moyen



## ...aux objectifs

# 2.

Une prise de responsabilité communale quant à son rôle dans le grand territoire

- Optimiser l'accessibilité communale
- Accompagner le développement économique du territoire
- Rééquilibrer l'urbanisation proposée par rapport au contexte démographique réel

Une urbanité affirmée sans renier l'esprit villageois

- Placer la notion de «proximité» au cœur du projet
- Conforter la colonne vertébrale fonctionnelle constituée par les Rues des Ecoles et Saint Christophe et l'Allée Paul Claudel jusqu'au Rond-Point des Arènes
- Intégrer le contexte environnemental, agricole, géographique et paysager au développement communal



Allée Paul Claudel / Mail de l'Aspre



Avenue de la Mer

Une programmation assurant des perspectives frugales et mixtes

- Prioriser un comblement stratégique de l'enveloppe urbaine existante (mutation et densification raisonnées, intégration du potentiel de renaturation,...)
- Décliner la charte communautaire de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et s'approprier l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050
- Conditionner le développement extensif au respect de la capacité d'accueil du territoire (ressource en eau, système épuratoire,...)
- Programmer une diversification des typologies de logements (compenser le desserrement des ménages, accueillir de jeunes ménages, accompagner les seniors,...)

## Chiffres clés\*

**Temporalité du PLU révisé :** 15 ans

**Accueil démographique projeté :** + Environ 270 nouveaux habitants (TCAM de 0.7%)

**Production résidentielle :**

- 30% minimum projetés dans l'enveloppe urbaine existante (65 logements)
- 70% maximum projetés en extension de l'enveloppe urbaine existante (150 logements)

Avec :

- 30% minimum de logements dédiés au renforcement du parc de logements aidés
- 30% minimum de logements dédiés aux typologies d'habitats collectives et intermédiaires

**Consommation d'espaces possible et densité minimale moyenne brute :**

- 12 hectares sur le secteur mixte «Sud Arènes / Clos Catalan»
  - 6.5ha à horizon 2031
  - 5.5ha sur la période 2032-2036
- 30 logements / ha

\* En relation avec les objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

# Et après ?



Les **pièces réglementaires**, opposables aux tiers à terme\*, vont venir donner corps à ce projet et le traduire à travers :

- Un **règlement graphique** (plan de zonage)
- Un **règlement écrit**
- Des **OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le **règlement graphique** vient découper le territoire en quatre différents types de zones :

- Les zones U ou Urbaines
- Les zones AU ou A Urbaniser
- Les zones A ou Agricoles
- Les zones N ou Naturelles

Ces zones sont délimitées selon plusieurs critères comme l'artificialisation / l'urbanisation existante, le niveau d'équipements / le raccordement aux réseaux, le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, la qualité des sites, des milieux, des paysages, les ressources naturelles, les risques,...

Chaque zone, à l'intérieur desquelles des nuances peuvent être apportées, se voit associer un **règlement écrit** structuré autour de trois grandes parties :

1. Ce qui est permis ou non dans la zone : la destination des constructions
2. Comment cela est permis : l'encadrement volumétrique, l'aspect architectural,...
3. L'accompagnement technique : les accès, les réseaux,...

Les **OAP** consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

*\* Contrairement au PADD, sa traduction réglementaire est directement opposable aux tiers (les demandes d'autorisations d'urbanisme sont appréciées au regard de la traduction réglementaire du projet et non par rapport aux orientations générales du projet)*

## Vers la traduction réglementaire du projet... 3.

Commune de Corneilla-del-Vercol

1 Rue du Tonkin

66 200 CORNEILLA-DEL-VERCOL

04.68.22.12.62

<https://www.corneilla-del-vercol.com>

