

# PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION **1**

COMMUNE DE CORNEILLA-LA-RIVIÈRE

## ANNEXE 1- DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Projet arrêté de PLU – 2 novembre 2023



# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 – LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF ..... 3**

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE..... 3

2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF..... 6

## **PARTIE 2 – L'ORGANISATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE..... 11**

1. TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES..... 11

2. CONSTRUCTION ET HABITAT..... 15

3. REQUALIFIER ET PLANIFIER L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ..... 26

## **PARTIE 3 – L'ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE..... 28**

1. DEPLACEMENTS ET MOBILITE ..... 28

2. LES EQUIPEMENTS ..... 39

3. RÉSEAUX SECS ET HUMIDES ..... 45

## **PARTIE 4 – LE CONTEXTE URBAIN..... 49**

1. APERÇU HISTORIQUE.....50

2. ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU BATI, ANALYSE URBAINE .....52

3. LES PLACES, ESPACES PUBLICS ET LIEUX DE VIE .....63

## **PARTIE 4 – LE CONTEXTE AGRICOLE..... 65**

TABLE DES MATIERES.....70



## **PARTIE 1 – LE CONTEXTE** **GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF**

### **1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE**

Commune du Roussillon, Corneilla-la-Rivière se situe à 17 km à l'Ouest de Perpignan dans le Ribéral, marquant l'entrée de la fertile vallée alluviale de la Têt.

Le périmètre communal est physiquement marqué, dans sa limite Sud, par la Têt, et dans sa limite Nord, par la crête du massif de Força Réal. La Têt fait office de limite administrative Sud du territoire corneillanais avec la commune de Saint-Félic d'Amont.

*Cf. Carte « Corneilla-la-Rivière au sein du département des Pyrénées Orientales et de ses régions géographiques » page suivante.*

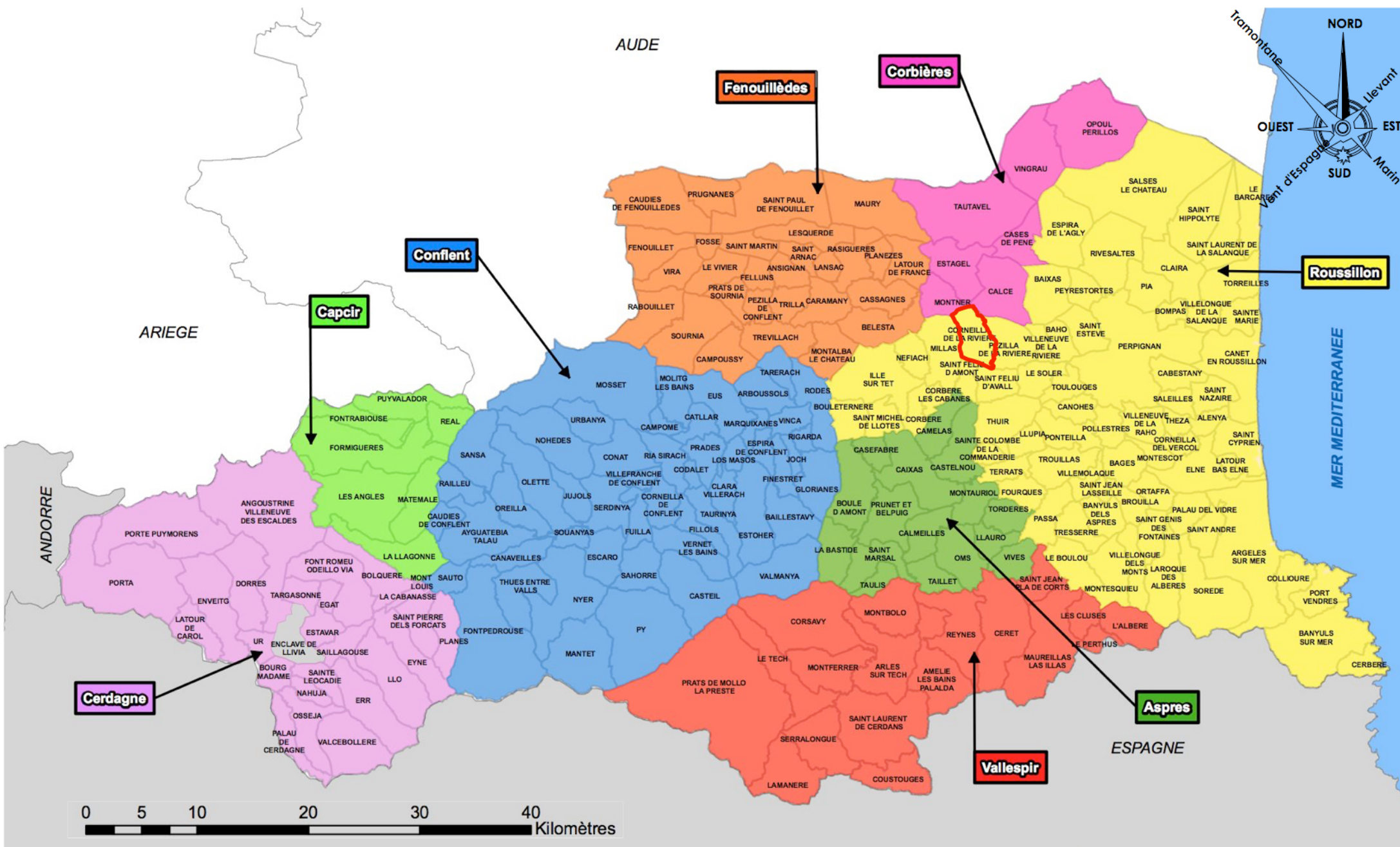
Les limites géographiques du territoire corneillanais sont :

- Calce au Nord ;
- Montner au Nord-ouest ;
- Millas à l'Est ;
- Saint-Félic d'Amont et Saint-Félic d'Avall à l'Ouest ;
- Pézilla-la-Rivière au Sud.

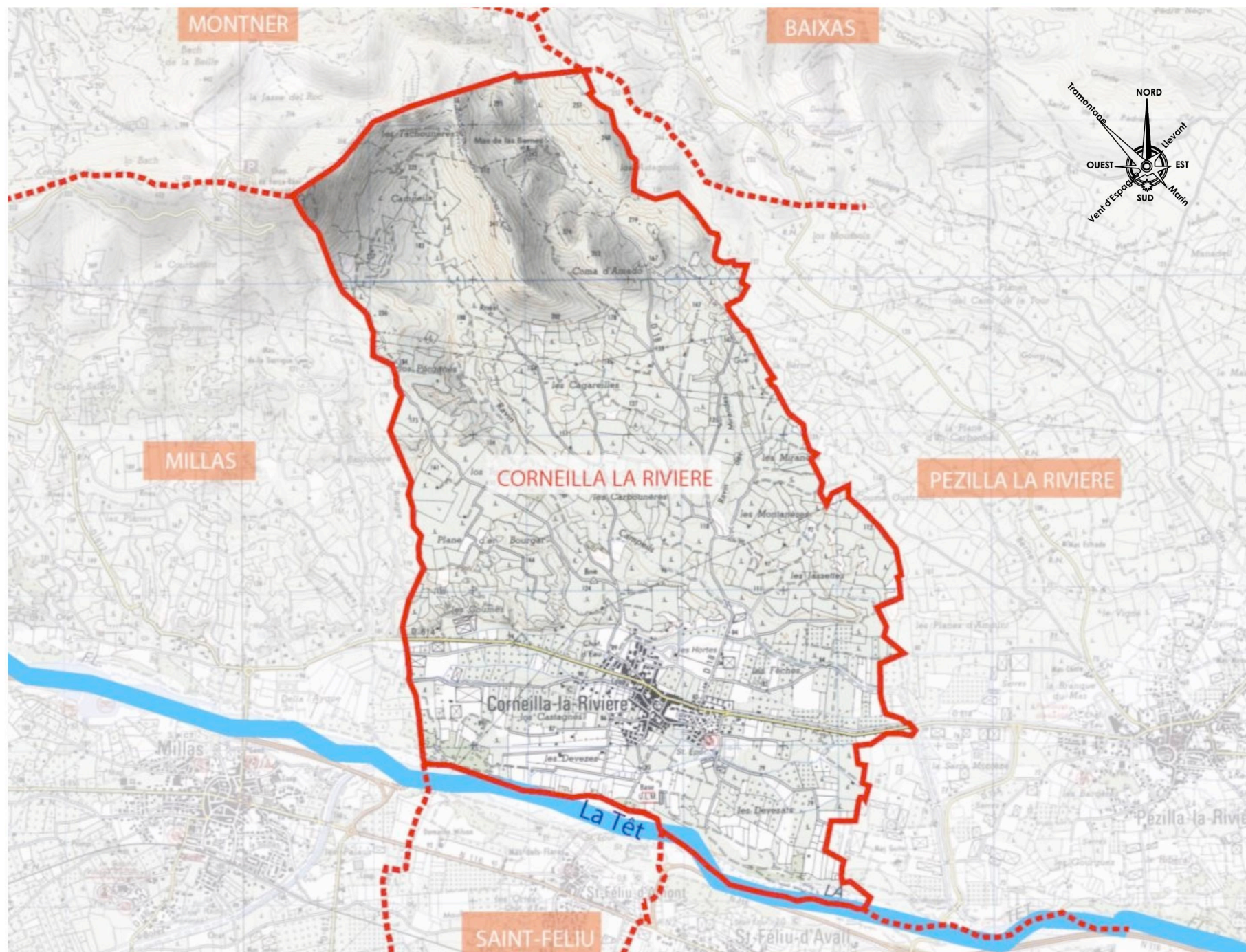
*Cf. Carte « Positionnement géographique du territoire communal » pages suivantes.*

Le territoire communal, vaste d'une superficie de 1 190 hectares, accueille 2 012 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En limite Ouest de la plaine du Roussillon en provenance des Fenouillèdes, Corneilla-de-la-Rivière bénéficie d'une bonne desserte routière qui fait de ce positionnement un atout indéniable lui offrant un potentiel de développement dont elle a déjà commencé à sentir les premiers effets.









## 2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

### 2.1. SON APPARTENANCE AU SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

#### 2.1.1. Qu'est ce qu'un SCOT ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), créé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), est un **document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné dans la perspective d'un développement durable, et pour le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir)**. Le SCOT est un document vivant, il peut être, si nécessaire, modifié ou révisé dans son ensemble.

Il intervient à l'échelle intercommunale et assure la cohérence des diverses politiques (politiques de développement économique et urbain, de l'habitat, des déplacements, des implantations commerciales, de l'environnement, etc...), et sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Il se compose de 3 documents :

- **Le diagnostic et l'état des lieux du territoire** pour définir les enjeux et expliquer les choix retenus en matière d'aménagement et de planification ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : projet politique permettant de se projeter dans le temps et l'espace en matière d'organisation et de développement durable ;
- **Le Document d'Orientation et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial** : volet opposable juridiquement, ils définissent des orientations en matière de logements, de grands équipements, de mobilités, d'aménagement commercial, de préservation des espaces...

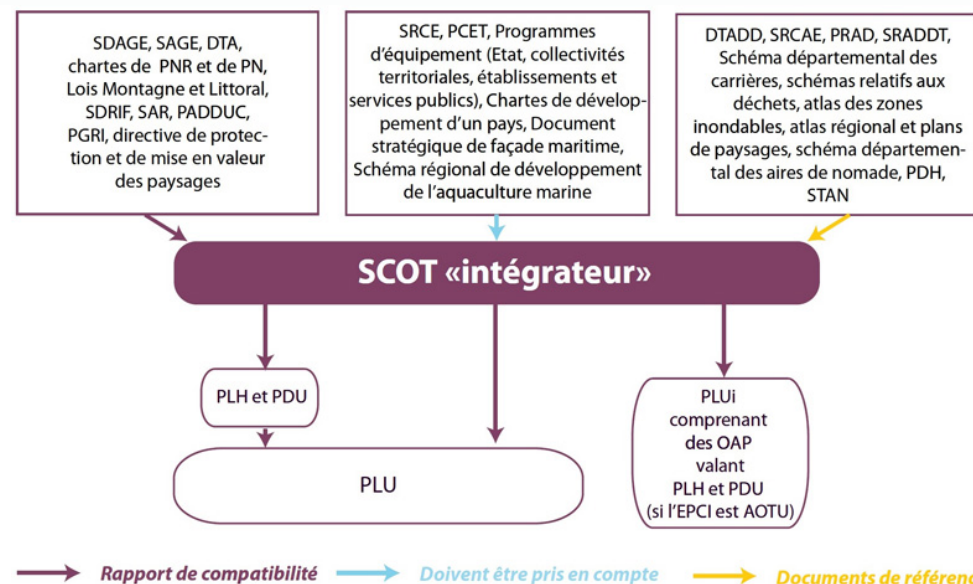
#### 2.1.2. Quelle est la valeur des SCOT ?

Le SCOT joue un rôle d'intégrateur appliquant et déclinant localement les grandes politiques nationales, régionales ou départementales dans le projet de territoire en s'appuyant sur une connaissance fine des singularités et des enjeux qui s'y expriment.

Il s'agit soit de politiques sectorielles (eau, risques, biodiversité, transports, logement & habitat, énergie...) soit de politiques territoriales (lois montagne et littoral, document stratégique de façade, charte de parc naturel régional et de pays, plan de paysage...).

C'est aussi un document de référence qui fait remonter la vision stratégique du « terrain ». Ainsi, la Région, le Département et l'Etat vont pouvoir se référer au SCOT pour ajuster un certain nombre de leurs orientations stratégiques. Il constitue également un document cadre pour les investisseurs privés (en particulier les agriculteurs) à qui il donne suffisamment de visibilité à moyen et long terme pour développer sereinement leurs projets.

Enfin, le SCOT favorise la solidarité et la complémentarité entre les différentes portions du territoire et atténue les phénomènes de compétition au sein de son périmètre.



### Le SCOT s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Pour être compatibles avec le SCoT, les PLU, PDU, PLH et autres documents d'urbanisme ne doivent pas contenir de dispositions qui iraient à l'encontre d'une prévision donnée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou d'une orientation ou prescription qui en découle.

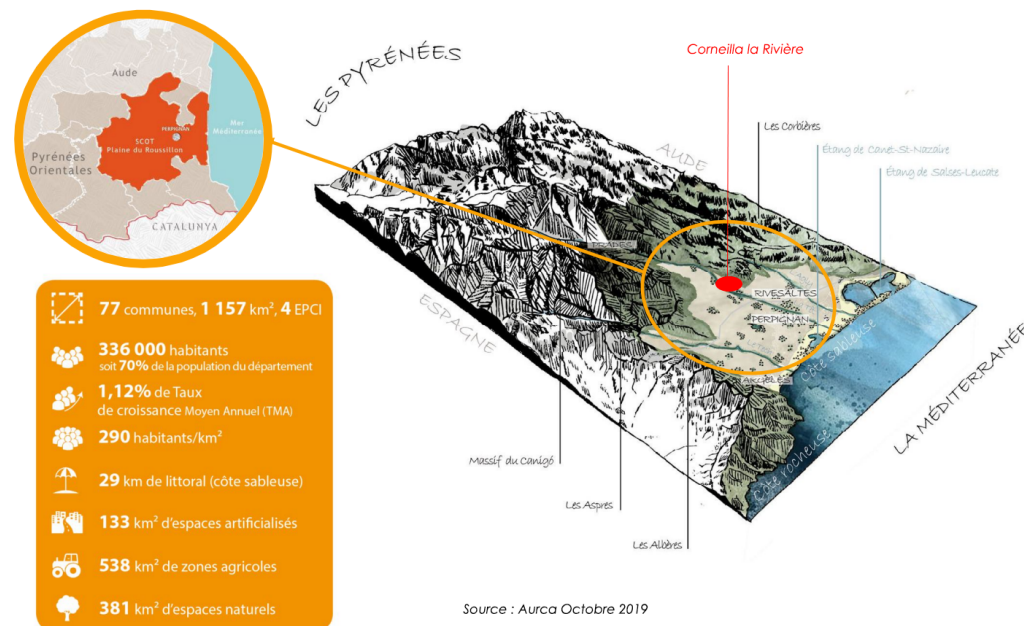
Le SCoT exprime des orientations et des prescriptions de niveau supra-communal et laisse en ce sens aux collectivités concernées des marges de liberté et d'interprétation nécessitant compatibilité et non-conformité. Néanmoins, cette compatibilité peut être qualifiée « d'active » puisqu'elle exige plus que la simple prise en considération du SCoT.

En revanche, le PPRi s'impose directement aux PLU puisqu'il crée des servitudes sur leurs zonages. Ainsi, le SCoT doit le prendre en considération et définir les objectifs relatifs à la prévention des risques.

### 2.1.2.1. Présentation générale du SCOT Plaine du Roussillon

La commune de Corneilla-la-Rivière appartient au périmètre du SCOT Plaine du Roussillon.

#### ► LE TERRITOIRE DU SCOT



EPCI au 1<sup>er</sup> avril 2017



Sources : IGN BD Topo®2015, Préfecture des P.O. 2017, AURCA 2017 - Réalisation: AURCA/avril 2017. Tous droits réservés.

0 5 Km

Le SCOT Plaine du Roussillon a été approuvé le 13 novembre 2013. Il a fait l'objet d'une première modification entérinée par le Comité syndical le 7 juillet 2016.

Il convient de noter que le SCOT avait subi une annulation par le Tribunal administratif de Montpellier le 21 décembre 2016 en raison d'un vice de forme sur la délibération de prescription de la procédure d'élaboration. Ce document a cependant été remis en vigueur par l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille le 26 septembre 2017 qui a annulé le jugement rendu

par le Tribunal Administratif 9 mois plus tôt. Le bilan d'application du SCOT en vigueur a été adopté par le Comité syndical le 17 octobre 2019

Par délibération n°29/17 en date du 6 novembre 2017, le comité syndical a relancé la révision du SCOT.

Le PLU de Corneilla-la-Rivière devra être compatible avec le SCOT Plaine du Roussillon.

## 2.2. SON APPARTENANCE A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLANT

Une communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant plusieurs communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Créée en décembre 1996, la Communauté de Communes Roussillon Conflant regroupe actuellement 16 communes et compte près de 17 000 habitants.

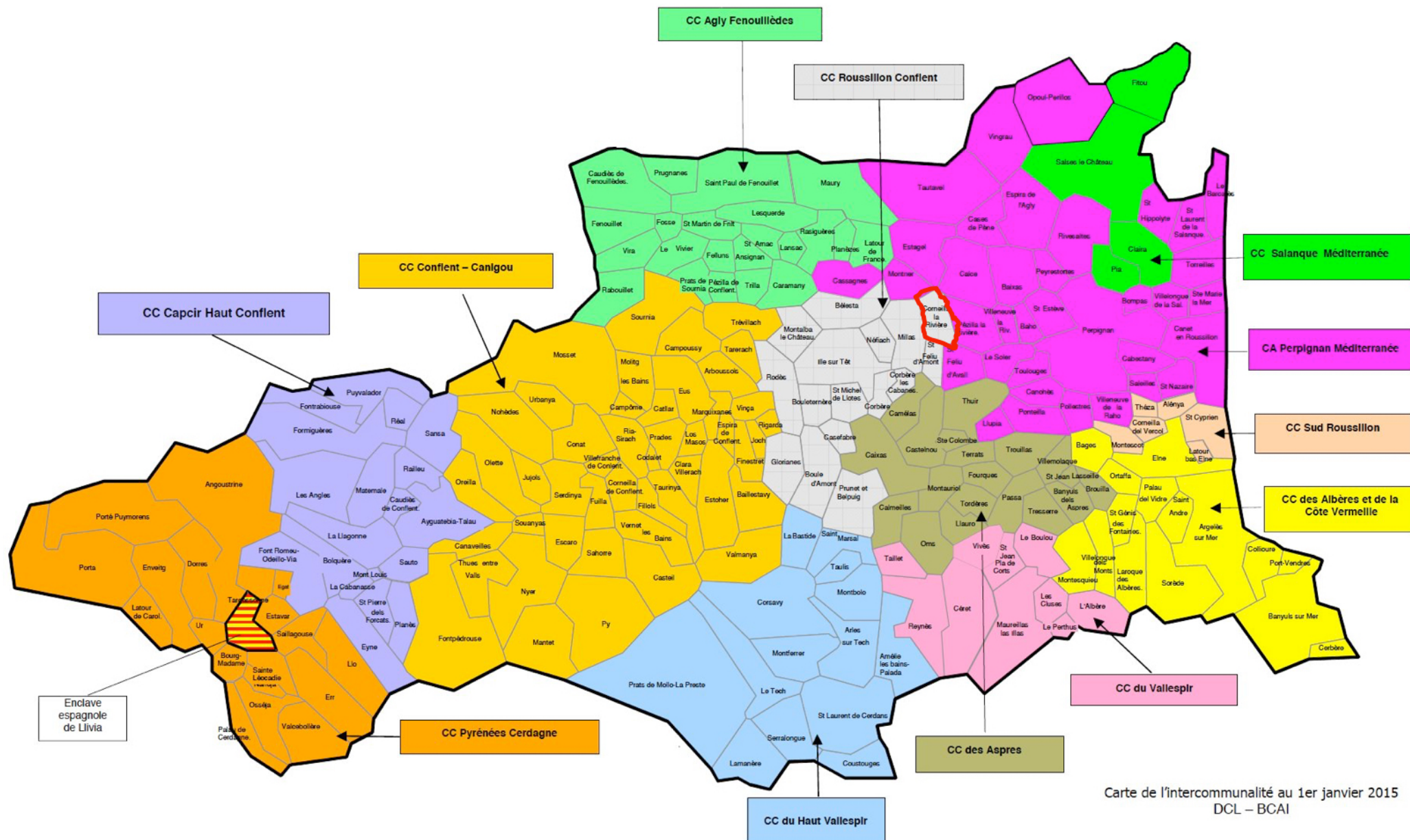
Elle a pour missions principales :

- De mettre en commun des moyens humains et matériels pour réaliser des économies d'échelle et améliorer les services à la population.
- De se projeter et d'étudier les besoins à long terme de la population dans une démarche de développement durable.
- D'offrir des conditions propices à la création d'activités économiques sur le territoire.

La commune de Corneilla-la-Rivière appartient à la communauté de communes Roussillon Conflant. Corneilla a intégré la communauté de communes en 1998 en même temps que Nefiach, Rodès et Boule-d'Amont.

*Cf. carte « Corneilla-la-Rivière au sein des communautés dans les Pyrénées-Orientales », page suivante.*





Conformément à la loi d'orientation du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, Roussillon Conflent est dotée de **deux compétences obligatoires** :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace

Chaque communauté de communes ayant à choisir au moins une **compétence optionnelle**, Roussillon Conflent a opté pour les blocs de compétences suivants :

- Politique du logement et du cadre de vie.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Construction, entretien et gestion d'équipements sportifs et culturels.

Enfin, Roussillon Conflent a décidé de prendre en charge les **compétences facultatives** suivantes :

- Collecte, élimination et valorisation des déchets,
- Enfance et Jeunesse,
- Restauration scolaire,
- Petite Enfance,
- Protection du cadre de vie contre les risques d'inondation de la Têt et de ses affluents,
- Fourrière animale,
- Instruction du droit des sols,
- Coopération publique.



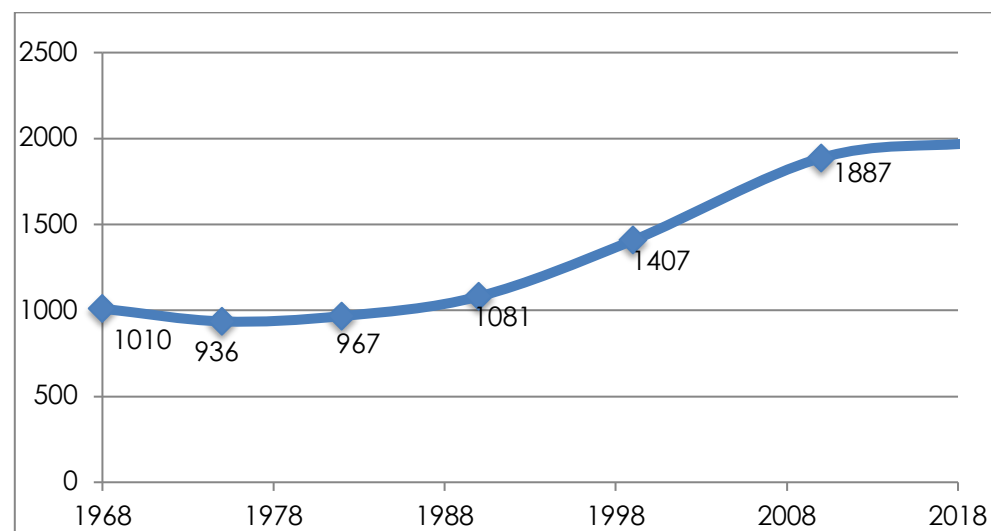
## PARTIE 2 – L'ORGANISATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

# 1. TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

## 1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE

### 1.1.1. Une croissance permanente de la population

Evolution de la population entre 1968 et 2019



Source : INSEE 2019 et données communales

La commune de Corneilla-la-Rivière a connu une diminution de sa population à partir de la fin des années 60 jusqu'en 1975, avec une perte de 74 habitants (soit -7,3 % entre 1968 et 1975).

Depuis 1975, la commune connaît un accroissement de sa population. Elle a enregistré sa plus grande accélération entre 1990 et 1999 avec une augmentation d'environ 30 % de la population.

Ainsi, la population a plus que doublée entre 1975 et 2019 avec une évolution de +111,0 % (+ 1039 habitants en 44 ans)...

Cette progression assez rapide peut s'expliquer grâce au développement de l'offre en logement ainsi que par la proximité de bassins d'emplois et des pôles d'équilibres (Perpignan, Thuir...).

**Selon l'INSEE, en 2019, la commune comptait 175 habitants sur son territoire.**

### Composante évolution démographique

|                                                  | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 2008 à 2013 | 2013 à 2019 |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | -1,1        | 0,5         | 1,4         | 3,0         | 2,5         | 2,4         | -0,1        |
| due au solde naturel en %                        | -0,7        | -0,9        | -0,2        | 0,2         | 0,2         | 0,6         | 0,2         |
| due au solde apparent des entrées sorties en %   | -0,4        | 1,4         | 1,6         | 2,7         | 2,3         | 1,9         | -0,3        |
| Taux de natalité (%)                             | 9,8         | 6,7         | 12,7        | 11,2        | 11,2        | 12,4        | 9,4         |
| Taux de mortalité (%)                            | 16,9        | 15,7        | 14,8        | 8,7         | 9,1         | 6,8         | 7,3         |

Source : INSEE 2019

Sur la période 1975-1990, le solde naturel est négatif ce qui signifie que le nombre de décès est supérieur à celui des naissances (-0,9 % entre 1975 et 1982 et -0,2 % entre 1982 et 1990). D'une manière générale, cela démontre une population âgée sur le territoire communal.

Cependant, la tendance s'inverse dans les années 1990 puisque le solde naturel devient positif (0,2 % de 1990 à 2019 excepté entre 2008 et 2013 avec 0,6 %), traduisant un « léger rajeunissement de la population ».

Sur la période 1975-2013, le solde migratoire est positif démontrant que les arrivées sont supérieures aux départs. Ce bilan positif permet même de combler les pertes dues au solde naturel, de telle sorte que la population communale enregistre une progression constante depuis 1975.

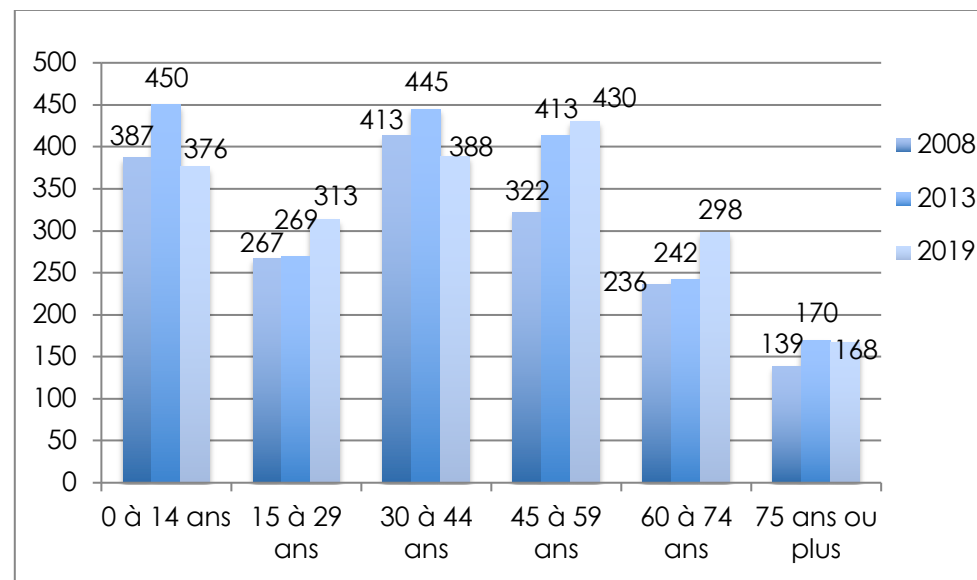
Depuis le milieu des années 70, la variation annuelle moyenne est positive, ce qui explique la progression continue et constante de la population. Cette progression de la population a été accélérée par un solde migratoire positif, notamment issu d'une offre importante en logements permettant l'installation de nouveaux habitants permanents sur le territoire.

Depuis 2013, Corneilla La Rivière connaît une stagnation de sa variation annuelle de la population pouvant s'expliquer par le manque de disponibilité foncière ayant une incidence sur le solde migratoire.

## 1.2. STRUCTURE DE LA POPULATION PERMANENTE ET TAILLE MOYENNE DES MENAGES

### 1.2.1. Une population relativement jeune

#### Evolution de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2015



Source : INSEE 2019

Le graphique ci-dessus met en évidence les évolutions par tranches d'âges depuis 2008. Un comparatif avec le département peut être établi sur cette même période.

| Tranches d'âges | Evolution communale en valeurs brutes sur la période 2008-2019 | Evolution départementale en valeurs brutes sur la période 2008-2019 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 0-14 ans        | <b>-2,84 %</b>                                                 | + 4,69 %                                                            |
| 15-29 ans       | <b>+17,23 %</b>                                                | + 0,35 %                                                            |
| 30-44 ans       | <b>-6,05 %</b>                                                 | - 5,44 %                                                            |
| 45-59 ans       | <b>+ 33,54 %</b>                                               | + 8,52 %                                                            |
| 60-74 ans       | <b>+26,27 %</b>                                                | + 31,30 %                                                           |
| 75 ans et plus  | <b>+ 20,86 %</b>                                               | + 17,09 %                                                           |

Entre 2008 et 2019, toutes les tranches d'âges augmentent sur la commune exceptés les tranches d'âge très jeunes (0-14 ans) et intermédiaires (30-44 ans).

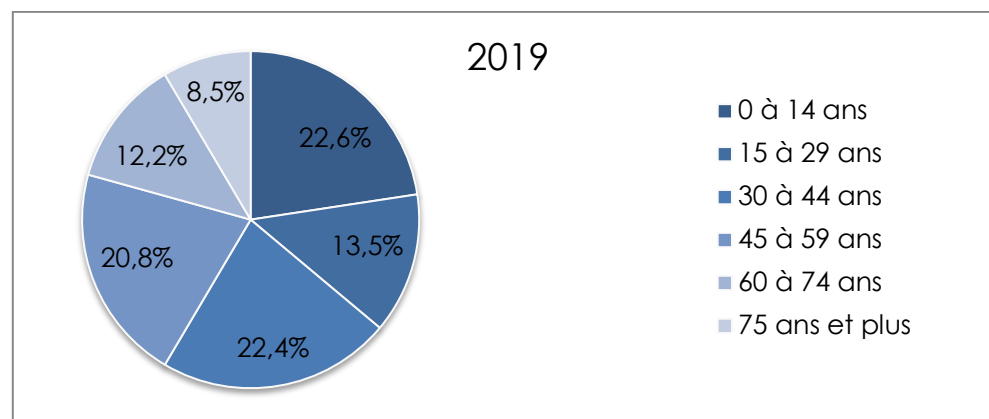
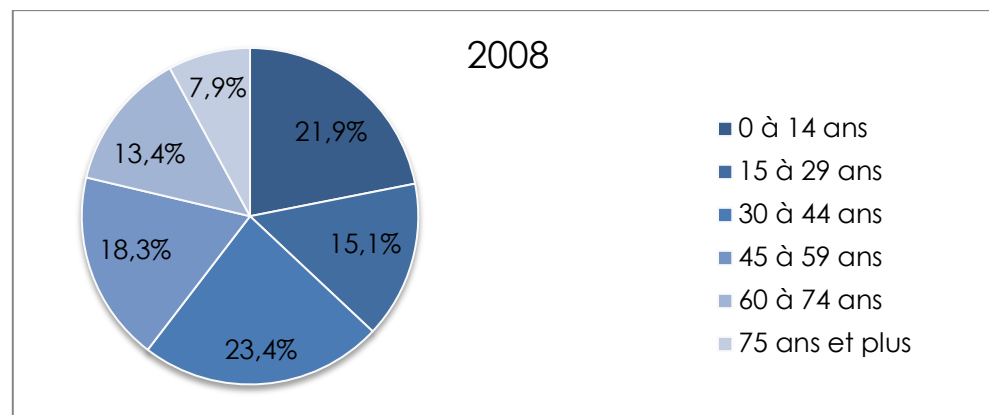
Cela confirme l'analyse des soldes naturels et migratoires : l'arrivée de nouvelle population à partir des années 90 a contribué à rajeunir la population.

En effet, en comparant les résultats communaux avec ceux du département des Pyrénées-Orientales, les tranches d'âges jeunes et fécondes et intermédiaires (15-29 ans et 45-59 ans) connaissent une augmentation plus forte sur Corneilla-de-la-Rivière que sur le département. Cette tendance a fortement contribué à la dynamique positive du solde naturel.

La tranche d'âge intermédiaire (45-59 ans) connaît une évolution plus forte et plus marquée que sur le département.

Quant à la tranche d'âge des plus de 60 ans augmente de la même manière que sur le département.

### Evolution de la population par tranches d'âges entre 2008 et 2019



Source : INSEE 2019

Sur la commune, entre 2008 et 2019, les tranches d'âges demeurent équilibrées en termes de représentativité.

En 2019, les tranches d'âges jeunes, fécondes et regroupant les populations actives (0-14 ans, 15-29 ans, 30-44 ans) représentent une part importante sur la commune (58,5 %). Cette part est plus importante que sur le département (50 %).

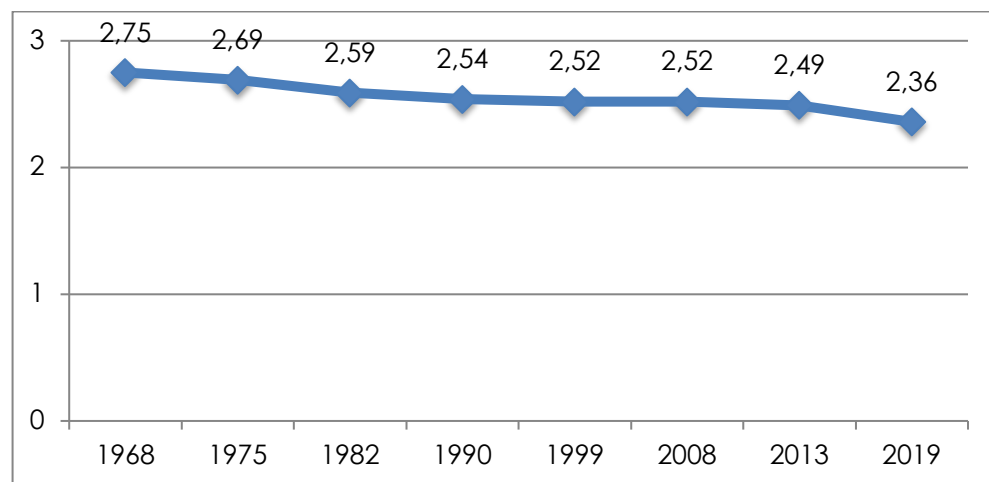


La tranche d'âge des plus de 60 ans est plus représentée sur le département (30,5 %) que sur la commune (20,7 %). Cette analyse, de la structure par âge de la population en 2019, démontre que la commune de Corneilla-la-Rivière est moins touchée par le phénomène de vieillissement.

### 1.2.2. Une taille moyenne des ménages stable

A l'heure du dernier recensement INSEE de 2019, la commune compte 829 ménages pour 1978 habitants.

#### Variation de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2019



Source : INSEE 2019

Sur la période 1968-1990, la taille moyenne des ménages connaît une baisse comme à l'échelle nationale. En effet, plusieurs motifs peuvent expliquer cette diminution :

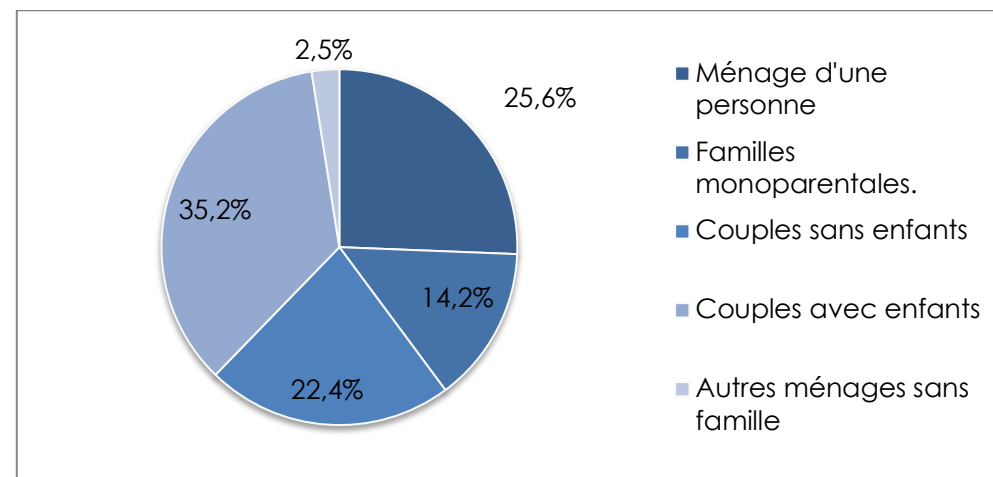
- La hausse de l'espérance de vie.
- Le phénomène de décohabitation.

Entre 1990 et 2013, la taille moyenne des ménages se stabilise autour de 2,5 personnes/logements.

**Depuis 2013, cette moyenne revient à la baisse. Comparativement aux autres communes du département, cette diminution arrive plus**

**tardivement sur Corneilla-la-Rivière, arrivant à 2,36 personnes/logement en 2019 (2,07 pour le département).**

#### Composition des ménages en 2015 (%)



Source : INSEE 2015

Les ménages sur la commune sont composés majoritairement de couples avec enfant(s) représentant 35,2 %. Cela témoigne aussi d'une population jeune sur la commune et confirme les données précédentes.

L'enjeu pour la commune est de poursuivre l'accueil d'une population jeune, gage de dynamisme sur la commune, et maintenir cette population sur le long terme.

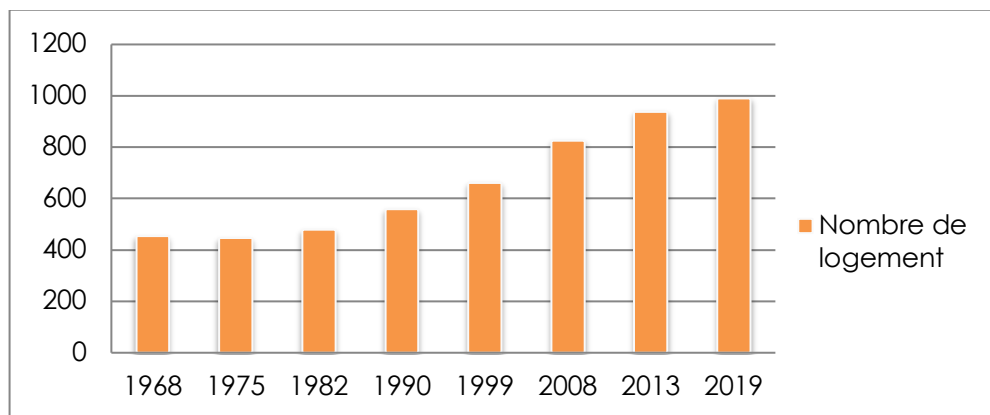
## 2. CONSTRUCTION ET HABITAT

L'analyse de l'habitat passe à la fois par une analyse statistique du parc de logements sur le territoire, mais aussi par une mise en évidence de l'impact des modes d'habitat sur le fonctionnement du village.

### 2.1. LE PARC DE LOGEMENTS

#### 2.1.1. Un parc de logements en évolution constante

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2019

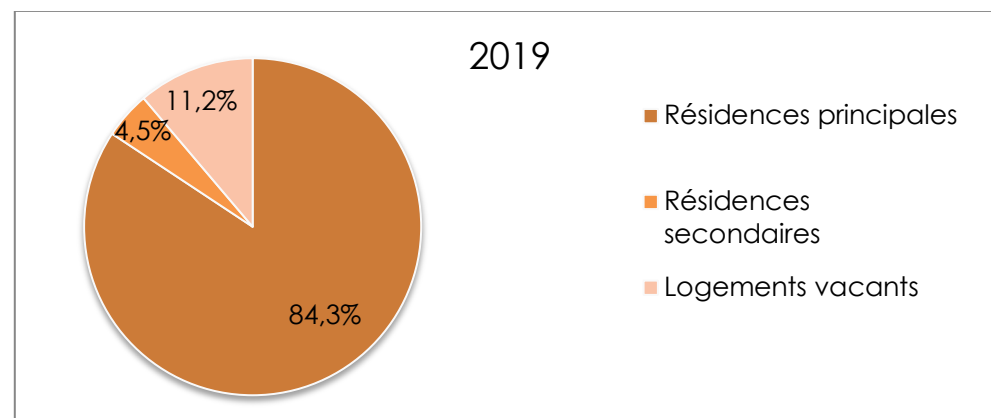
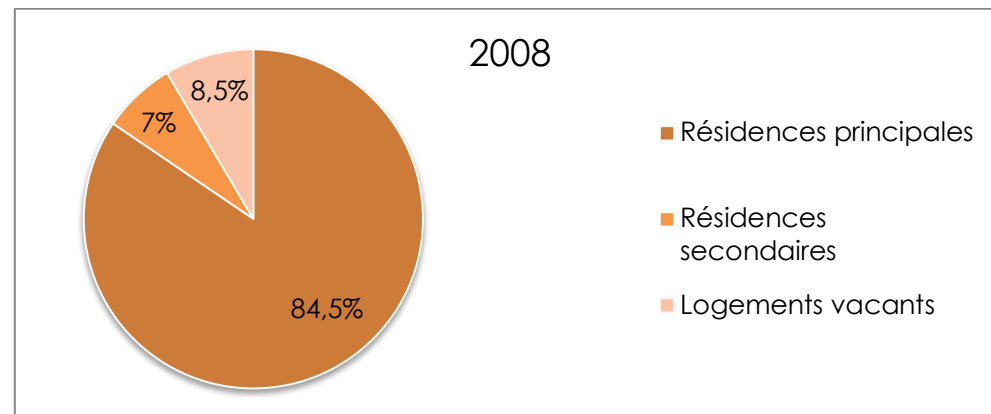


Source : INSEE 2019

La commune connaît une croissance constante de son parc de logements entre 1975 et 2019, passant de 447 à 989 logements en 2019, soit une évolution de +121,3 % (+ 542 logements en 44 ans).

#### 2.1.2. Part très importante de résidences principales et de propriétaires

Évolution du parc de logements par catégorie de logements entre 2008 et 2019 en %



Source : INSEE 2019

### Catégories et types de logements entre 2008 et 2019

|                        | 2008 | 2019 |
|------------------------|------|------|
| Résidences principales | 697  | 834  |
| Résidences secondaires | 58   | 44   |
| Logements vacants      | 70   | 111  |

Source : INSEE 2019

En 2019, la commune de Corneilla-la-Rivière compte 84,3 % de résidences principales contre 4,5 % de résidences secondaires et 11,2 % de logements vacants.

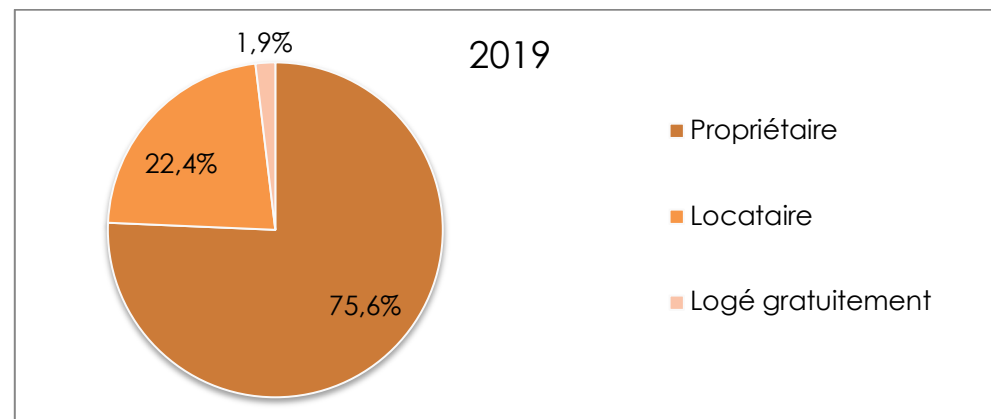
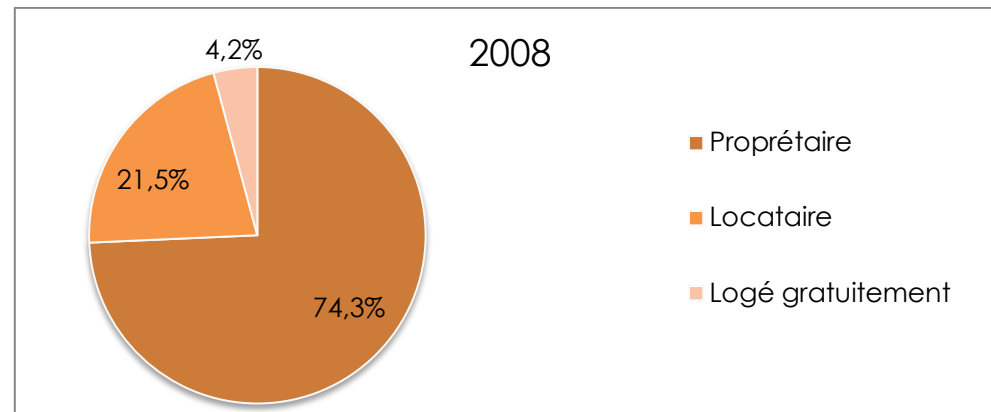
Le parc de logements est donc majoritairement composé de résidences principales.

La part de logements vacants a augmenté en 2019 (11,2 % contre 8,5 % en 2008) bien que le taux soit moins élevé que celui de la Communauté de Communes Roussillon Conflent (11,6 %).

Par une enquête approfondie, la Commune ne recense que 66 logements vacants à ce jour. L'enjeu pour la commune est de favoriser la requalification des logements vacants.

Le profil de la composition du parc de logement de Corneilla-la-Rivière tend à se rapprocher de celui des communes de l'agglomération perpignanaise avec une part prépondérante des résidences principales ; contrairement aux communes de l'arrière-pays ou du littoral où la part des résidences secondaires et des logements vacants est plus importante.

### Statut d'occupation du logement par ménage dans le parc de résidences principales en 2008 et 2019 en %

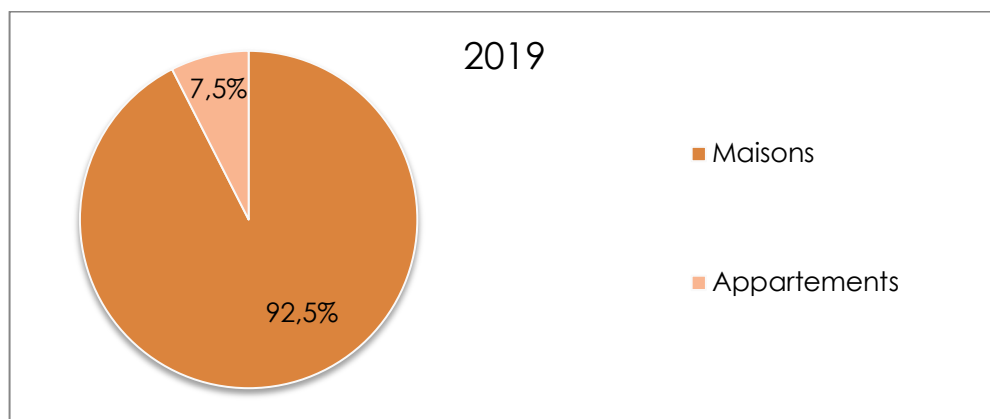
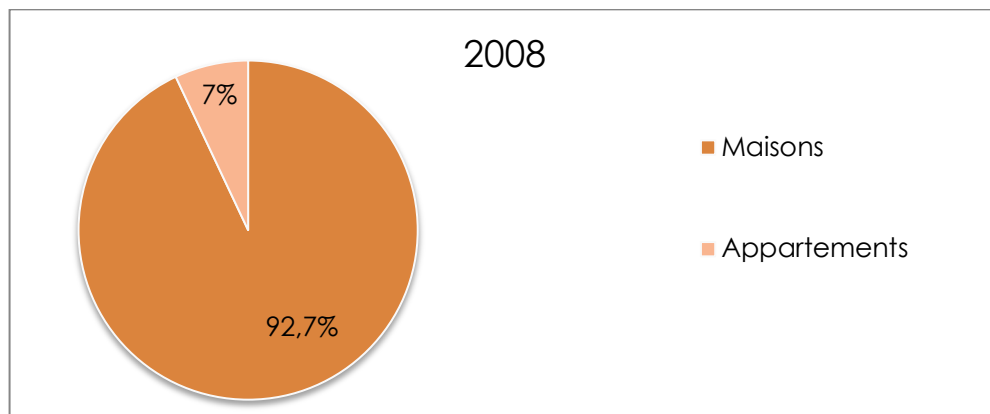


Source : INSEE 2019

Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires puisqu'ils représentent 75,6 % des résidences principales en 2019 contre 74,3 % en 2008. En 2019, le parc locatif ne représente que 22,4 % du parc de logements. De ce fait, l'attractivité de la commune de Corneilla-la-Rivière tient avant tout à une demande et une offre bien particulière.

### 2.1.3. Des logements essentiellement individuels et de grande taille

Type de logement en 2008 et 2019 en %

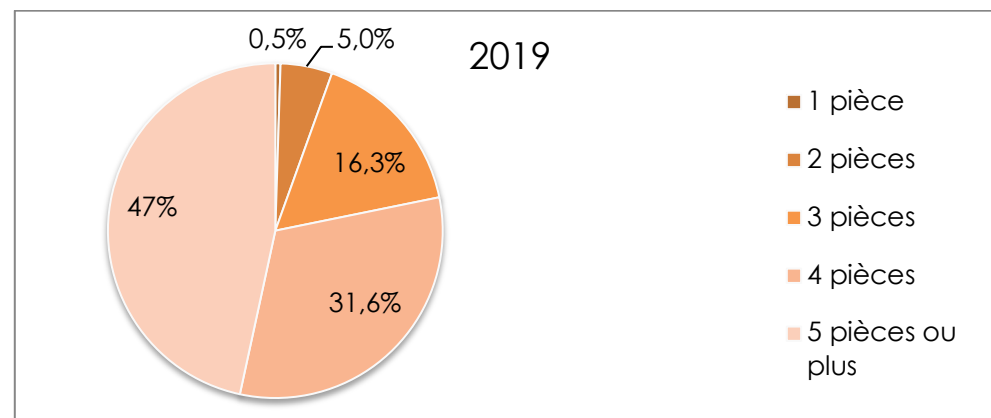
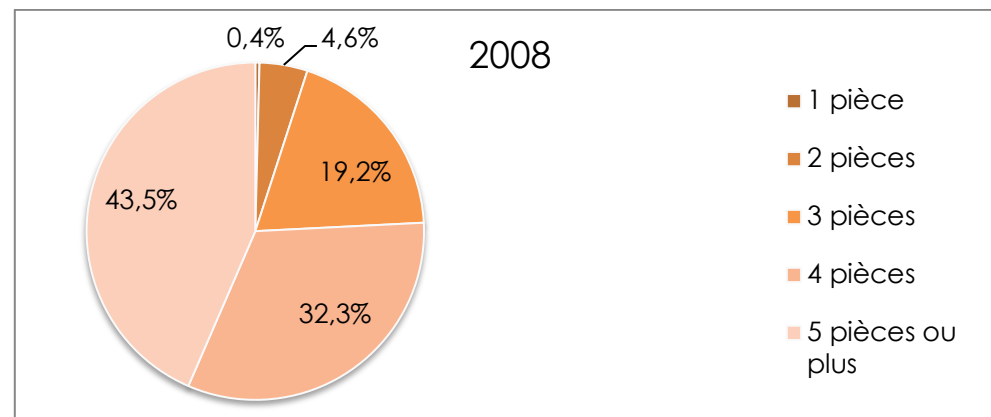


Source : INSEE 2019

En 2019, le parc de logements de la commune se caractérise par l'importance que représentent les maisons individuelles (92,5 %) qui a attiré de nombreux arrivants au cours des dernières décennies au profit des appartements (7,5 %).

La majorité des appartements sont à rattacher au bâti ancien de la commune : il s'agit d'anciennes maisons qui ont été divisées.

Résidences principales selon le nombre de pièce en 2008 et 2019 en %



Source : INSEE 2019

Les résidences principales sont essentiellement composées de logements de cinq pièces et plus. En 2019, ils représentent 47 % des résidences principales, soit presque la moitié du parc immobilier de la commune.

Entre 2008 et 2019, ce sont les logements de plus de 5 pièces qui augmentent tandis que les logements de deux et trois pièces diminuent passant de 19,2 % en 2008 à 16,3% en 2019. Les autres types de logements sont plutôt stables.



Même si ce modèle n'est pas toujours compatible avec certaines dispositions légales comme la mixité sociale, il n'empêche que c'est lui qui a contribué à la dynamique démographique que connaît la commune depuis les 30 dernières années. Cela répond également à l'arrivée des familles avec enfants qui nécessitent plusieurs chambres.

L'enjeu pour la commune sera de favoriser la diversification des types d'habitations. En effet, afin de poursuivre l'accueil de nouvelles populations et de les maintenir sur son territoire, la commune doit développer l'offre en appartements ainsi que des logements de petite taille (une et deux pièces).

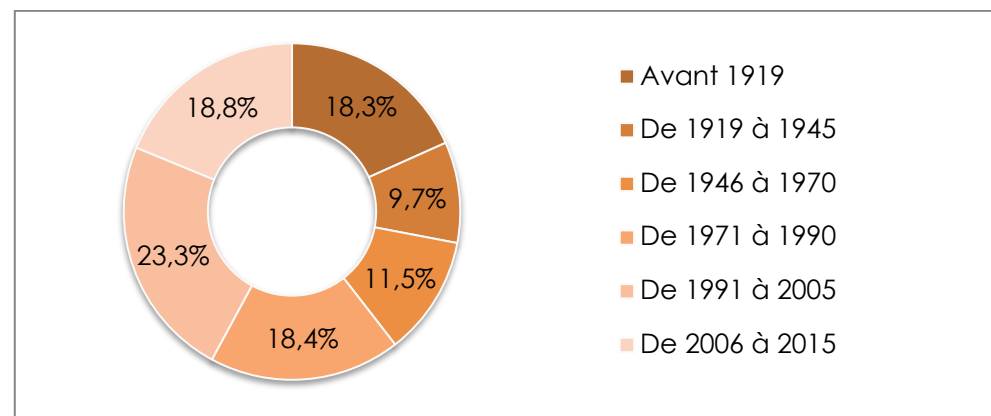
#### 2.1.4. Les logements sociaux

La commune compte actuellement 68 logements sociaux sur son territoire (63 HLM et 5 appartenant à la mairie, donnée de la mairie en 2022). Cette part est faible où elle ne représente qu'environ 8 % de l'ensemble du parc de logements.

Les dispositions de la loi SRU ne s'appliquent pas sur la commune. En effet, elle n'appartient pas à un territoire SRU, c'est à dire à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. La commune n'est donc pas concernée par l'obligation des 25 % de logements sociaux.

#### 2.1.5. Un parc de résidences principales assez récent

##### Un parc de résidences principales assez récent en %



Source : INSEE 2019

Le parc de résidences principales se caractérise par un bâti relativement récent : 42,1 % des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015. Seulement 28% du parc a été construit avant 1946, celui-ci correspondant essentiellement au noyau historique du village.

Cette part de résidences principales récentes est beaucoup plus marquée sur le territoire communal que sur la Communauté de Communes Roussillon Conflent, puisqu'environ 32 % des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

L'époque d'achèvement des résidences principales permet d'extraire deux renseignements utiles à la formulation du projet urbain. Le premier tient à un constat déjà effectué grâce à la courbe démographique qui nous amène à considérer les dernières décennies comme une période de forte attractivité de la commune.

Le second constat est patrimonial puisqu'aujourd'hui un peu moins de la moitié des constructions ont moins de 30 ans, soit une part plus importante que le noyau historique de la commune (période de construction avant 1946). Ce constat est le reflet d'une périurbanisation à grande échelle que connaît la plaine du Roussillon depuis près d'une trentaine d'année.

Cette dernière s'est, dans de nombreux cas, effectuée sans fil directeur et a largement contribué à brouiller la lisibilité de la forme urbaine et l'identité propre du village issue le plus souvent de pratiques ancestrales et us d'antan.

### **Nombre de permis délivré entre 2008 et 2018**

|                         | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>nouveau logement</b> | 34          | 25          | 23          | 11          | 3           |
| <b>extension</b>        | 1           | 1           | 0           | 6           | 0           |
| <b>réhabilitation</b>   | 1           | 3           | 3           | 0           | 3           |
| <b>autre</b>            | 6           | 5           | 4           | 1           | 1           |

|                         | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>nouveau logement</b> | 20          | 2           | 8           | 3           | 8           | 6           |
| <b>extension</b>        | 0           | 1           | 2           | 3           | 0           | 1           |
| <b>réhabilitation</b>   | 0           | 0           | 0           | 1           | 0           | 1           |
| <b>autre</b>            | 2           | 0           | 20          | 3           | 8           | 2           |

Source : Mairie

Les chiffres de 2018, communiqués par la commune, indiquent le nombre de permis délivrés sur la période 2008-2018.

Le rythme des constructions nouvelles enregistrées sur la commune, n'est pas régulier d'une année à l'autre. Les années 2008 à 2011 enregistrent un nombre important de permis délivré pour de nouveau logement avec une moyenne de 23 logements/an. Cela a été permis grâce à la réalisation de nouveaux lotissements.

Globalement, le nombre de permis pour de nouveaux logements diminue entre 2008 et 2018. Ce constat peut s'expliquer par le manque de disponibilités foncières sur la commune.

## **2.2. L'ETUDE 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 point mort correspond au 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.
- Le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés.
- Les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

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

|                                        | CORNEILLA-LA-RIVIERE |      |
|----------------------------------------|----------------------|------|
| Population municipale INSEE 2015 :     | 2012                 |      |
|                                        | 2005                 | 2015 |
| Population SDC                         | 1611                 | 2027 |
| Nombre de personnes par ménages        | 2,52                 | 2,50 |
| Résidences principales                 | 640                  | 812  |
| Résidences secondaires                 | 67                   | 63   |
| Logements vacants                      | 55                   | 64   |
| Ensemble des logements                 | 762                  | 939  |
| Nombre de logements livrés (2005-2015) | 194                  |      |
| Taux de croissance annuel (2005-2015)  | 2,3%                 |      |

|                        | Période 2005-2015 |
|------------------------|-------------------|
| Renouvellement         | 17                |
| Variations des RS + LV | 5                 |
| Desserrement           | 5                 |
| Point mort             | 27                |
| Point mort annuel      | 2,7               |
| Effet démographique    | 167               |
| Logements construits : | 194               |
| Construction annuelle  | 19,4              |

Source : AURCA

Dans le cas de Corneilla-la-Rivière, pour la période observée, environ 2,7 logements par an (sur 15 ans) sont nécessaires pour maintenir la population sur la commune.

## 2.3. L'OFFRE EN HEBERGEMENT TOURISTIQUE

En plus des 44 résidences secondaires recensées en 2019 (INSEE), la commune de Corneilla-la-Rivière compte 1 gîte, 1 maison de village ainsi qu'un hôtel :

- Gîte « l'autre maison » (4 chambres) situé au niveau de la cave à vin « ici, halte Rivesaltes » au niveau de la RD614.
- Maison de village Junoy Rose Marie (1 chambre) situé au 5 rue du 19 Août.
- Hôtel Triple Hop situé au 22 place de la République.



## Les hébergements touristiques sur la commune de Corneilla-la-Rivière



Hôtel triple hop

Gîte l'Autre Maison

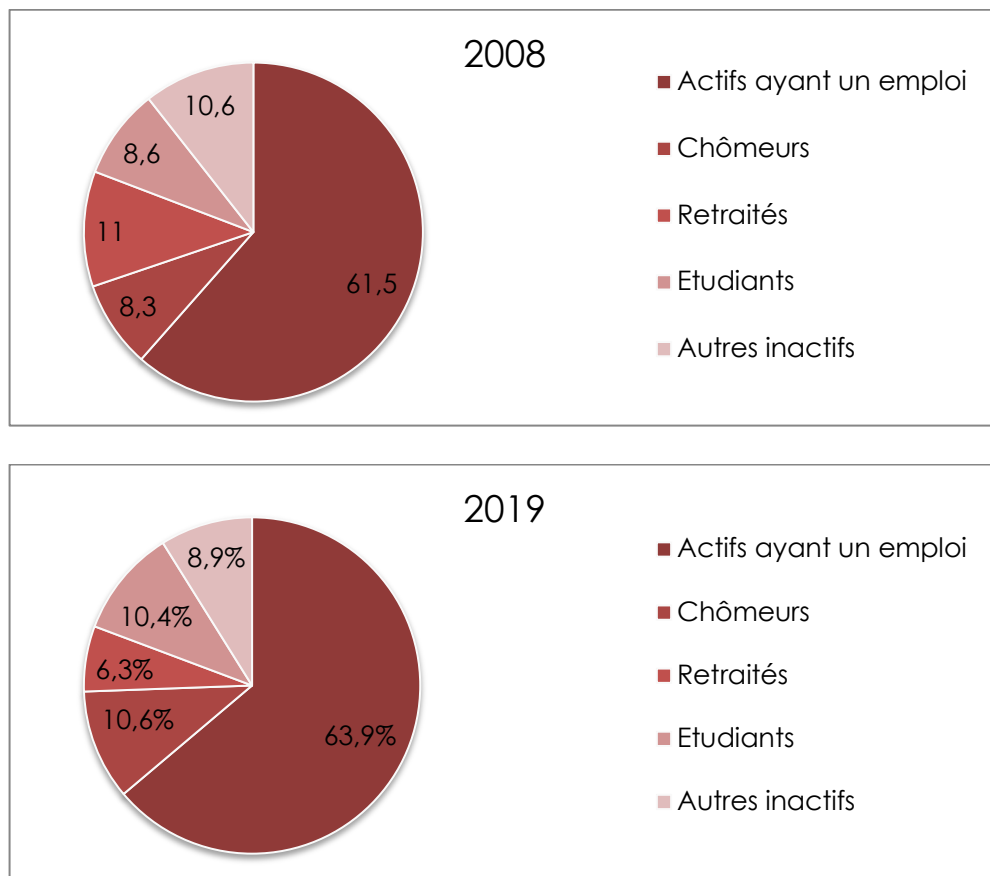
Maison de village  
Junoy Rose Marie

Source : ARCHICONCEPT

## 2.4. UNE POPULATION ACTIVE

### 2.4.1. Composition de la population active

Population de 15 à 64 ans par type d'activité sur Corneilla-la-Rivière en 2008 et 2019 en %



Source : INSEE 2019

En 2019, la commune de Corneilla-la-Rivière compte une population essentiellement active avec un taux d'actifs ayant un emploi en augmentation par rapport à 2010 (63,9% contre 61,5 % en 2008). Ce taux est

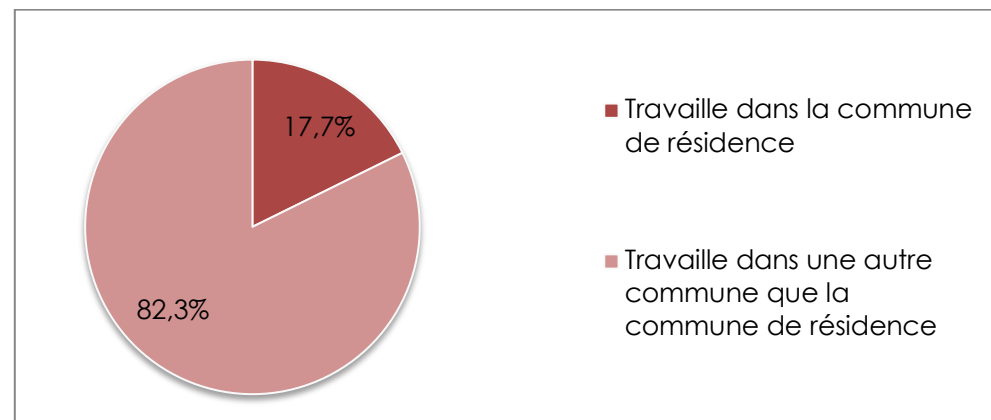
supérieur à celui de la Communauté de Communes Roussillon-Conflent (60,8 % en 2019).

La part des chômeurs a augmenté passant de 8,3 % à 10,6% en 2019. Ce taux reste inférieur à celui de la Communauté de Communes Roussillon-Conflent qui est de 12,4 %.

La part des retraités est en diminution depuis 2008 passant de 11 % à 6,3 % en 2019. Cette donnée confirme également un certain rajeunissement de la population.

### 2.4.2. Population active et lieu d'emploi

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2019 en %



Source : INSEE 2019

Parmi les actifs ayant un emploi en 2019, 17,7 % (142 personnes) exercent leur activité professionnelle sur le territoire corneillanais et 82,3 % (659 personnes) travaillent hors de la commune.

Cette forte proportion d'actifs travaillant dans une autre commune que Corneilla-la-Rivière est liée à la localisation géographique du territoire communal, au cœur d'un itinéraire économique intéressant pour les populations actives car :

- A proximité (15 km environ) de l'agglomération Perpignanaise (pôle économique central du département).



- A proximité (10 km environ) du pôle d'équilibre d'Ille sur Têt.

Le développement de l'offre en logements a permis à la commune d'attirer majoritairement des actifs, pour la plupart pourvus d'un emploi.

Il est à noter que cette déconnexion entre lieu de résidence et lieu d'emploi entraîne logiquement l'augmentation des migrations pendulaires.

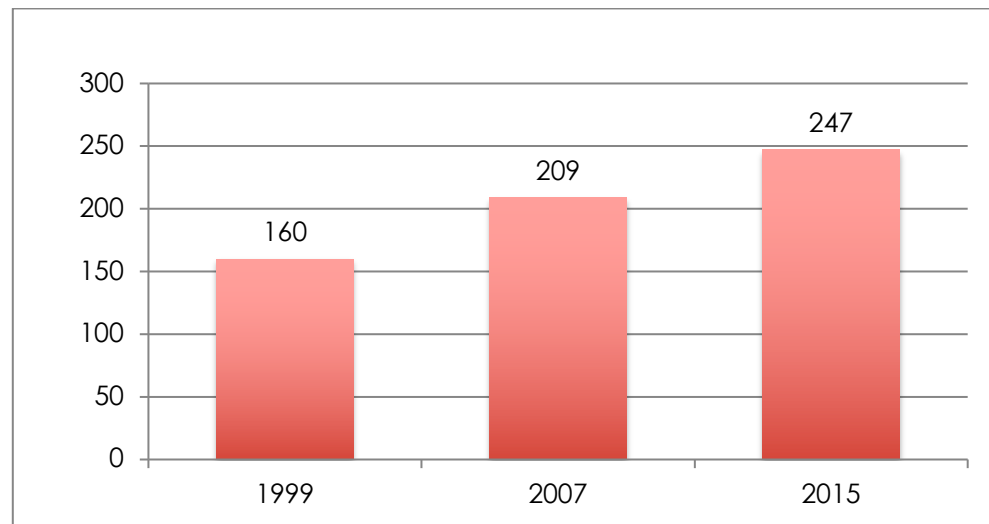
### 2.4.3. L'emploi porté par les secteurs du commerce et de l'administration

**NB :** Il convient de faire une **distinction entre la population active ayant un emploi**, et **les emplois** au lieu de travail c'est-à-dire les emplois comptabilisés sur la commune.

Les actifs ayant un emploi sont ceux résidant sur la commune et exerçant une activité professionnelle sur le territoire ou à l'extérieur de celui-ci.

La population active ayant un emploi est comptée au lieu de résidence et ne se confond pas avec les emplois au lieu de travail : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B.

**Nombre d'emplois dans la zone entre 1999 et 2015**



Source : INSEE 2015

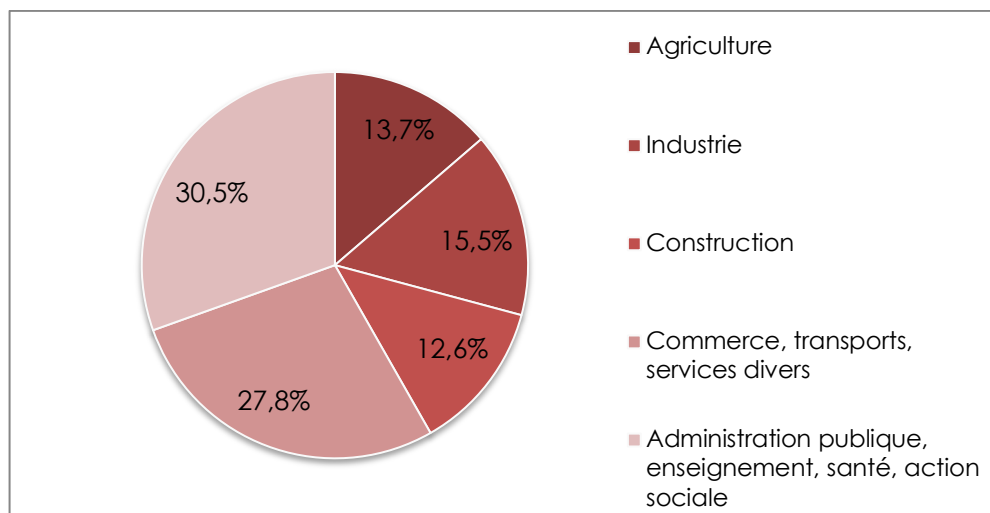
Sur la période 1999-2015, le nombre d'emplois sur la commune est passé de 160 à 247, soit une hausse de 54,37 %. La commune connaît donc une croissance économique notable.

En 2015, pour 807 actifs ayant un emploi, 247 emplois sont comptabilisés sur Corneilla-la-Rivière.

Le nombre d'emplois sur Corneilla-la-Rivière représente 6,4 % du nombre d'emploi sur la Communauté de Communes Roussillon Conflent.

La commune bénéficie d'une double attractivité à savoir la recherche d'un cadre de vie agréable, identitaire et identifiable, ainsi que l'opportunité professionnelle.

### Emplois selon le secteur d'activité en 2015 en %



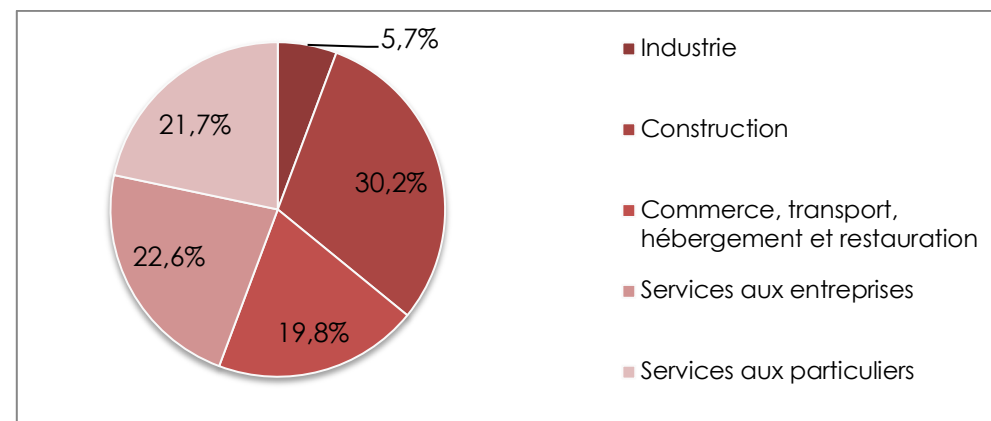
Source : INSEE 2015

Le secteur d'activité qui contribue le plus à l'emploi local est l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, représentant 30,5 %.

Le secteur d'activité regroupant le commerce, transports et services divers est le deuxième secteur d'activités de la commune, représentant 27,8 %.

Ces deux pôles contribuent pleinement au dynamisme de la commune de Corneilla-la-Rivière. Ce constat est similaire à l'échelle de la Communauté de Communes Roussillon Conflent et du Département.

### Nombre d'entreprises par secteur d'activités au 31 décembre 2015



Source : INSEE 2015

En revanche, ce sont les entreprises de constructions qui sont les plus nombreuses sur le territoire communal représentant 30,2 % suivi des entreprises de services aux entreprises avec une part de 22,6 %.

## 2.5. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Le tissu économique de la commune de Corneilla-la-Rivière regroupe des commerces et services en centre, quelques professions libérales, des entreprises du bâtiment, des artisans que l'on peut répartir de la façon suivante :

- **Des activités de services automobiles :**
  - ✓ 3 entreprises de réparations automobiles.
- **Des artisans du bâtiment et des travaux publics :**
  - ✓ 6 entreprises de maçonnerie ;
  - ✓ 8 entreprises d'électricité générale ;
  - ✓ 5 entreprises de menuiserie ;
  - ✓ 9 entreprises de plomberies/couvreurs/chauffagistes.
- **Des activités liées à l'alimentation :**
  - ✓ 1 boulangerie ;
  - ✓ 1 épicerie.
- **Des activités d'hébergement et de restauration**
  - ✓ 2 restaurants ;
  - ✓ 1 pizzeria ;
  - ✓ 1 hôtel ;
  - ✓ 2 gites ;
  - ✓ 2 bars ;
  - ✓ 1 traiteur.
- **Des activités de services généraux :**
  - ✓ 1 bureau de poste ;
- Des activités de services médicaux et paramédicaux :**
  - ✓ 2 médecins ;
  - ✓ 2 orthophonistes ;
  - ✓ 4 infirmiers ;
  - ✓ 1 diététicien ;
  - ✓ 1 masseur/kinésithérapeute.

- **Des activités liées à l'agriculture :**
  - ✓ 6 domaines viticoles.
  - ✓ 1 horticulteur ;
  - ✓ 1 entreprise de production d'huile ;
  - ✓ 1 tonnelier ;
  - ✓ 1 ferme ;
  - ✓ 1 entreprise de réparation de matériels agricoles.
- **Autres services :**
  - ✓ 1 expert immobilier ;
  - ✓ 3 agences immobilières ;
  - ✓ 2 salons de coiffures ;
  - ✓ 1 agence d'assurance ;
  - ✓ 1 librairie ;
  - ✓ 1 agence de presse ;
  - ✓ 1 entreprise de taxi ;
  - ✓ 1 base ULM ;
  - ✓ 1 entreprise de réparation informatique.

Afin de maintenir le dynamisme de la commune, il est nécessaire de pérenniser l'activité des commerces et services.

### 3. REQUALIFIER ET PLANIFIER L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La zone d'activité économique (ZAE) « Las Famadas », est située en entrée Est de la commune. La superficie de la zone est d'environ 4 hectares.

*Vue aérienne sur la zone d'activité « Las Famadas »*



Cette zone d'activité à vocation artisanale est unique sur le territoire communautaire. La volonté communautaire est de retenir l'activité professionnelle sur ce secteur en répondant aux besoins en logements exprimés par les artisans désireux de s'implanter sur la commune.

Elle compte une dizaine d'entreprises.

La Communauté de Communes Roussillon Conflent a travaillé sur une extension de la zone d'activité. Une voie en attente a été réalisée dans ce but. Au regard de la connaissance actuelle du risque inondation, cette extension ne se fera pas à court terme.



## Localisation de la zone d'activité sur la commune de Corneilla-la-Rivière



ZAE "LAS FAMADAS"



Source : ARCHICONCEPT

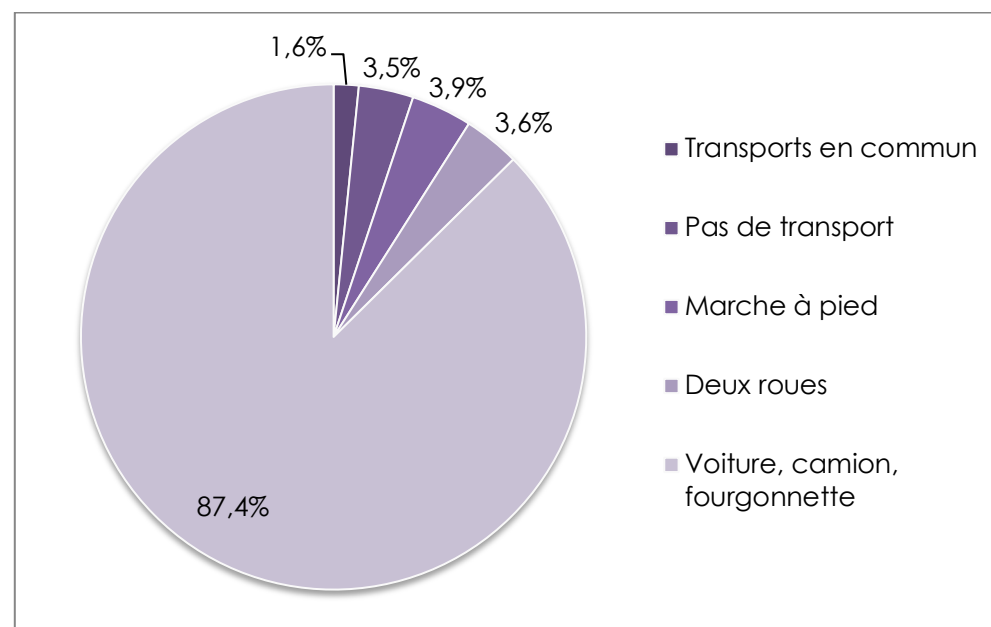
## **PARTIE 3 – L'ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE**

# 1. DEPLACEMENTS ET MOBILITE

## 1.1. LES DEPLACEMENTS EN QUELQUES CHIFFRES

Comme indiqué précédemment, 80,6 % des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi travaillent en dehors de la commune. Ces actifs se déplacent principalement par le biais de la voiture particulière pour exercer leur activité professionnelle.

*Moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2015 (%)*



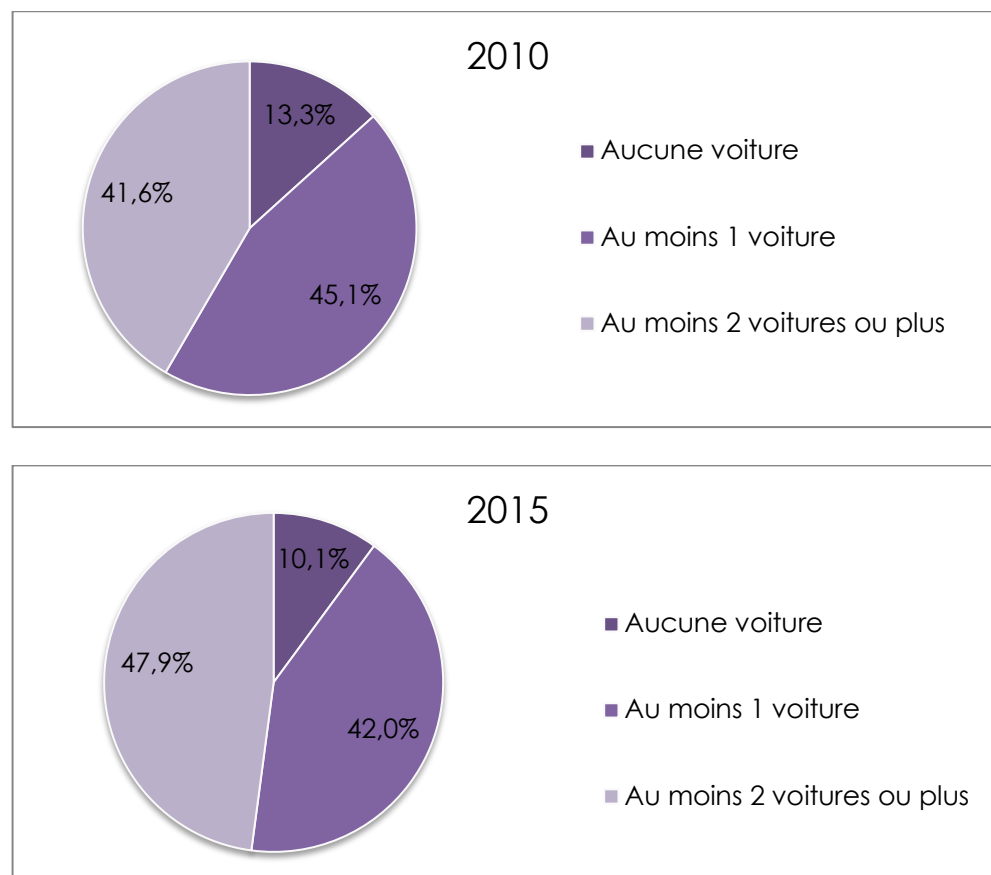
Source : INSEE 2015

La suprématie de la voiture individuelle (ou assimilé) est largement mise en avant dans les déplacements domicile-travail, de même que la faiblesse des transports en commun. Cette place prise par l'automobile dans les modes de vie est de plus en plus marquée, habitude difficilement substituable dans les mentalités depuis lors acquises. Cette tendance n'est

pas propre au territoire communal, elle est élevée également à l'échelle départementale (81,1 %) et au niveau de la Communauté de Communes (84,3 %).

Face à ce constat, le maintien d'une offre satisfaisante en commerces, services et équipements de proximité sur le territoire communal est primordial pour tenter de faire évoluer les comportements et favoriser le recours aux modes de déplacements doux.

### **Équipement automobile des ménages en 2010 et 2015 en %**



Source : INSEE 2015

La place majeure de la voiture est confirmée par l'analyse de l'équipement des ménages.

En 2015, seulement 10,1% % des ménages ne disposent pas de voiture (13,3 % en 2010). Les ménages ayant une seule voiture représentent une part de 42 % en 2015 contre 45,1 % en 2010 et les ménages ayant deux voitures ou plus correspondent à 47,9 % en 2015 contre 41,6% en 2010. Ces chiffres illustrent le fort taux d'équipement automobile des ménages de Corneilla-la-Rivière.

A la différence du taux de motorisation exprimant la proportion de ménages possédant au moins un véhicule, le taux d'équipement présenté dans ce graphique exprime, quant à lui, le nombre de véhicules dont disposent les ménages. Il illustre ainsi la croissance générale du parc automobile et démontre que depuis 2010, la majorité des ménages de la commune possède au moins un véhicule.

Si ces taux sont une des conditions au développement de ces villages qui, comme Corneilla-de-la-Rivière, peuvent faire rapprocher les modes de déplacements à ceux des habitants péri-urbains, ils sont également une source de problèmes et de nuisances (circulation, pollution, stationnement, etc.) dont le PLU doit se faire l'écho.

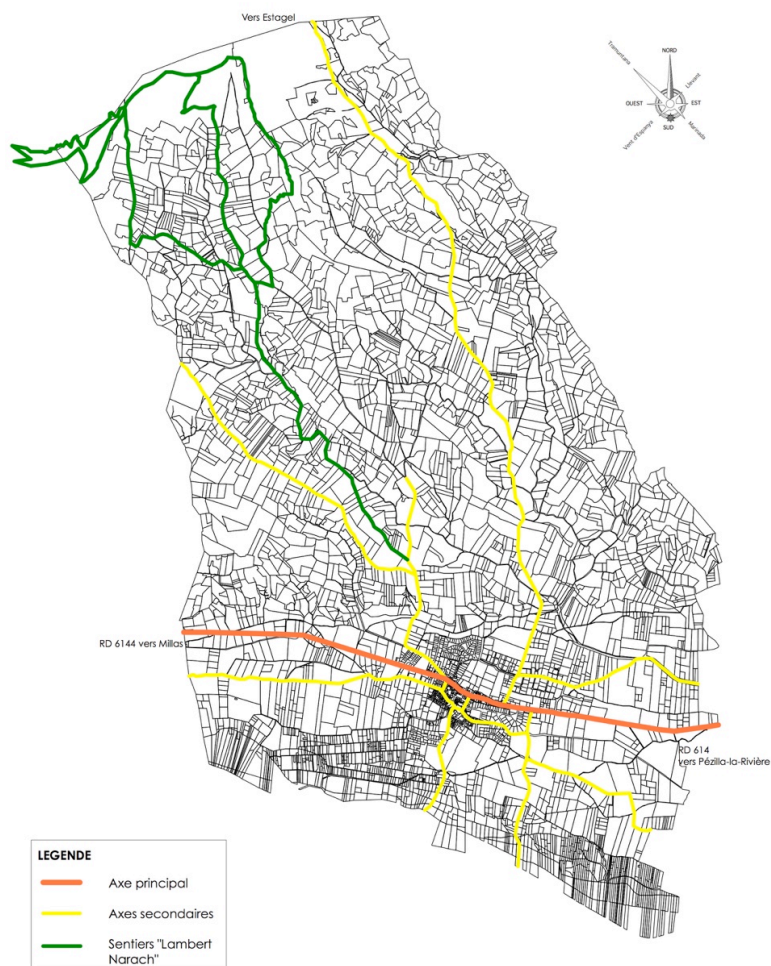
Si la bonne desserte automobile dont bénéficie la commune a soutenu l'attractivité de Corneilla-de-la-Rivière, il n'en demeure pas moins que la dissociation croissante entre les pôles d'emplois, d'habitat et de loisirs, s'est traduite par un changement des habitudes dans l'utilisation des modes de transport et les déplacements. Cette condition au développement répond donc à une logique supra-communale.



## 1.2. POUR QUELLE OFFRE DE TRANSPORT

### 1.2.1. Un axe principal très emprunté

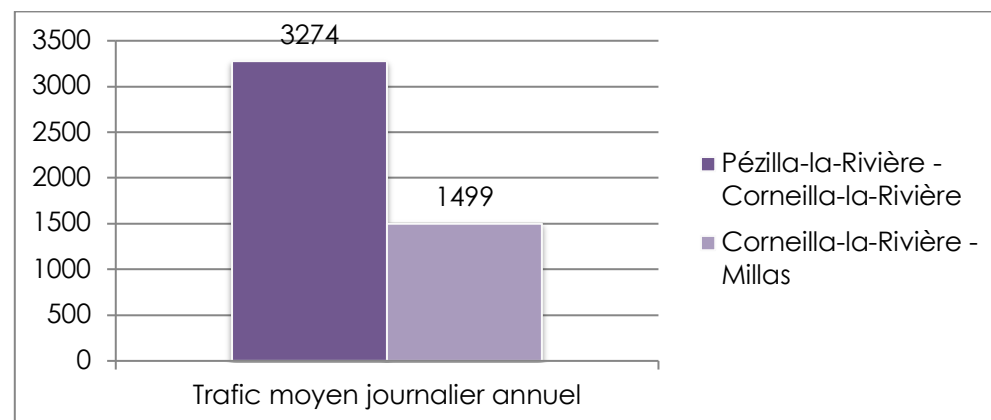
#### Le réseau viaire de Corneilla-la-Rivière



Source : ARCHICONCEPT

La commune bénéficie d'un accès rapide, via un axe principal, la RN 116 puis la RD 614 qui traverse le village en le coupant en deux entités. Ces voies placent la commune en situation privilégiée quant à l'accessibilité des axes majeurs du département.

#### Trafic sur la RD614



Source : Conseil Départemental 2017

La RD 614, axe départemental majeur du périmètre corneillanais, concentre des flux automobiles importants. En ce sens, elle draine les populations locales et de passage en direction des pôles d'attractivité (Ille sur Têt à l'Ouest, Perpignan à l'Est). D'après le graphique, les flux automobiles sont plus importants en direction de Perpignan.

En effet, cette artère principale est quotidiennement empruntée, la commune étant concernée par de fortes migrations journalières pour les déplacements liés à la localisation des bassins d'emplois principaux, des lieux d'activité, de consommation, qui privilégient inévitablement l'utilisation de la voiture particulière.

### 1.2.2. Des axes secondaires relativement fréquentés

Les axes secondaires que sont le chemin d'Estagel, la rue de Força Réal et la voie de desserte agricole qui fait office de contre allée de la RD 614 en entrée Est, sont relativement fréquentés puisqu'ils connectent la commune aux villages voisins et représentent des itinéraires alternatifs à l'axe

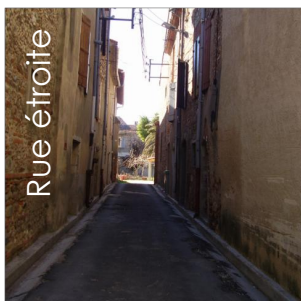
principal (RD 614) où la circulation, souvent dense, peut être rendue difficile notamment à hauteur du centre ancien (stationnements anarchiques...).

Le réseau intérieur est en partie hérité du maillage de chemins ruraux pour desservir le terroir agricole.

### 1.2.3. La trame viaire du village

Concernant les voies internes de desserte, on retrouve un fonctionnement urbain rendu par endroits délicat.

Ces voies peuvent constituer de réelles difficultés à surmonter tant pour les piétons que pour les véhicules motorisés. Elles sont souvent étroites, débouchant parfois en impasse, partiellement doublées de places de stationnement (stationnements longitudinaux sur chaussées, stationnements anarchiques). Cette absence de ségrégation de l'espace entache par ailleurs la lisibilité du territoire.



Source : INFOCONCEPT

Dans les voies internes situées au niveau des parties plus récentes de la commune, des extensions et lotissements, on retrouve des « raquettes de retournement », des voies en impasses, des servitudes privées, des voies insuffisamment dimensionnées, traduisant une absence de liaison et de connexion avec l'existant et un défaut de lisibilité dans le fonctionnement urbain.

Cette absence de liaison fonctionnelle entre les quartiers engendre de l'isolement (notons qu'un quartier d'habitat social est uniquement desservi

par une raquette de retournement) et une perte de lisibilité du fonctionnement routier du village. Ce constat est d'autant plus avéré que la place laissée aux piétons est minime et les espaces de stationnements collectifs sont rares (nombreux sont les stationnements anarchiques rencontrés).

De plus, le passage de la RD 614 scindant le village en deux entités (urbanisation au Nord de l'axe, urbanisation au Sud de l'axe) accentue davantage les difficultés de circulation viaire sur la commune de Corneilla-de-la-Rivière. En effet, la majorité des commerces, services et lieux de vie se situent au Sud de cet axe majeur, obligation donc pour les usagers de traverser la voie départementale. Il en est de même concernant les migrations pendulaires et traversées ponctuelles du village qui nécessitent automatiquement un débouché sur la RD 614.

La somme de toutes ces difficultés permet de qualifier le réseau viaire villageois, comme un réseau délicat, manquant de lisibilité, de partage et de qualification spatiale. Cette réalité doit servir de levier pour l'amélioration du fonctionnement interne du territoire.

L'enjeu pour la commune est de porter une attention particulière au fonctionnement viaire des futurs secteurs de développement et à leur connexion cohérente avec la trame existante. Le maillage viaire doit être continu et doit éviter la multitude des raquettes de retournement pour une meilleure optimisation du fonctionnement urbain.



## La trame viaire du village à hauteur des extensions et de la RD 614



### 1.2.4. Une desserte des transports en commun organisée par le département

La commune est desservie par la ligne de bus 210 (Perpignan-Millas) du Conseil Départemental.

Trois arrêts de bus sont comptabilisés sur la commune : « Clave verte », « Cimetière » et « Cave ».

#### Horaires ligne de bus 210 Millas-Perpignan

| Arrêts      | Perpignan => Millas |       |       |       |
|-------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Clave verte | 11:45               | 13:50 | 17:25 | 18:20 |
| Cimetière   | 11:47               | 13:52 | 17:27 | 18:22 |
| Cave        | 11:48               | 13:53 | 17:28 | 18:23 |

| Arrêts      | Millas => Perpignan |       |       |  |
|-------------|---------------------|-------|-------|--|
| Cave        | 07:07               | 09:07 | 13:07 |  |
| Cimetière   | 07:08               | 09:08 | 13:08 |  |
| Clave verte | 07:10               | 09:10 | 13:10 |  |

Source : Conseil Départemental 66

La ligne circule quotidiennement du lundi au samedi ainsi que pendant les périodes et vacances scolaires (au départ de l'arrêt Clave verte).

Un circuit de transport à la demande est également mis en place au départ des communes du canton de Millas.

### Ligne de bus 210





### 1.2.5. Des modes de déplacements doux à développer

#### Cheminements piétons dans l'ensemble bâti :

Le territoire corneillanais accueille des voies douces, certaines matérialisées au sol (rue du ruisseau), d'autres empruntées davantage par l'usage que par leur destination initiale.

Ces voies sont de différents types :

- Elles peuvent longer les voies viaires. Dans ce cas, elles sont caractérisées majoritairement par des trottoirs, ou une matérialisation au sol.
- Ou bien elles peuvent être uniquement dédiées aux déplacements doux. Ce sont des ruelles étroites en centre non accessibles aux automobiles, des ouvrages de franchissement des canaux existants, des connexions douces ponctuelles et discontinues...

Certains secteurs de la commune mériteraient une qualification en tant que tel afin de favoriser un maillage sécurisé sur le territoire ainsi qu'une lecture spatiale plus cohérente.

Corrélativement, celles dont la configuration le permet (la morphologie du centre ancien ne le permettant pas de manière évidente) pourraient être rendues accessibles aux personnes à mobilité réduite.

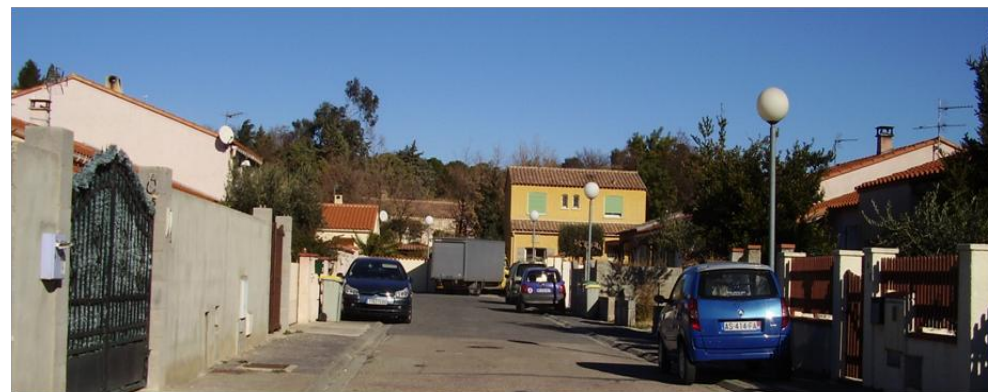
#### *Les circulations douces sur Corneilla-la-Rivière*



Source : Infoconcept

A l'heure actuelle, la plupart des voies douces sur la commune de Corneilla-la-Rivière cohabitent avec les véhicules motorisés sans ségrégation spatiale des déplacements. La voiture particulière domine et s'impose avec force dans l'espace public communal qui n'est alors pas ou plus partagé.

#### *Place laissée aux piétons relativement faible*



Les voies douces sont insuffisantes sur le territoire corneillanais, et l'absence de maillage doux continu du territoire fait aujourd'hui défaut à la commune, malgré les potentialités dont elle dispose. De plus, l'espace piéton est fortement concurrencé par la voiture particulière qui impose sa place au détriment d'une gestion partagée des espaces collectifs accessibles à tous.

La requalification de la RD 614, principale traversée du village, réalisée en 2020, a permis d'élargir certains trottoirs, les rendant accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cet aménagement a également permis de traiter le stationnement qui rendait difficile l'accès pour les piétons aux commerces et services existants.



Source : Infoconcept

L'enjeu pour la commune est de porter la réflexion sur les potentialités de voies douces, afin de permettre les liaisons, les échanges intra muros, la découverte du patrimoine historique, architectural, naturel et paysager, faciliter les déplacements alternatifs à l'automobile et réduire l'émission de gaz à effet de serre.

### Cheminements piétons en dehors de l'espace bâti :

Les voies secondaires, chemins d'exploitation ainsi que la voie de desserte agricole existants constituent par ailleurs des alternatives potentielles aux modes doux de déplacement, drainant les populations vers les parties plus agricoles et naturelles du territoire (sentiers Lambert Norach offrant la possibilité de ballades vers le Massif Força Réal). Ces voies permettent aux usagers de circuler sur le territoire dans un cadre sécurisé et champêtre permettant d'apprécier le patrimoine et le paysage local.

Les sentiers Lambert Narach permettent de retracer l'histoire du massif de Fronça Réal : la culture de l'olivier, le Castell de Força Réal et les orris conservés. La présence de ces sentiers peut permettre une valorisation du territoire communal.

### Piste cyclable

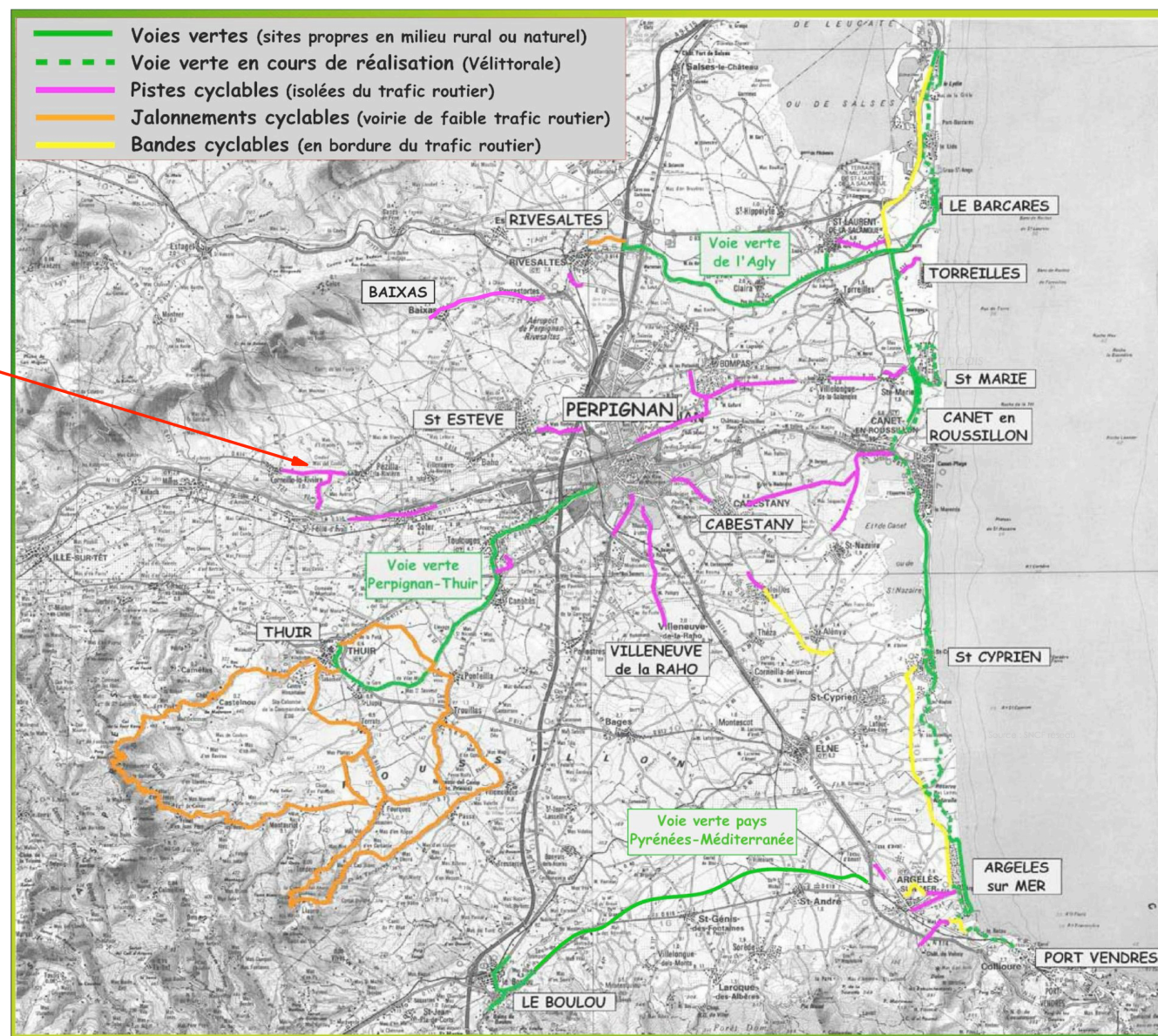
Une piste cyclable est présente sur la commune de Corneilla-la-Rivière, et relie la commune à Pézilla-la-Rivière, en bordure de la RD 614. Cette piste est isolée du trafic routier.



Cf carte : « Les pistes cyclables dans les Pyrénées-Orientales », page suivante.



## Pistes cyclables dans les Pyrénées-Orientales



Source : Conseil départemental 66



## 1.3. LES ENTREES DE VILLAGE A VALORISER

L'entrée de village est un véritable lieu de transition entre l'espace naturel ou cultivé et l'espace bâti, les portes et les linéaires d'accès sont des espaces de référence où se joue l'image du village. A ce titre, tant les entrées dans le village que sa traversée, nécessitent une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles.

La commune de Corneilla-la-Rivière se compose de deux principales entrées de ville, « Ouest » (vers Millas) et « Est » (vers Pézilla-la-Rivière), à partir de l'axe de communication principal qui est la RD 614. Il est à noter que la RD 614 est doublée par une contre allée constituant une voie de desserte agricole en entrée Est.

Susceptibles d'être impactées par l'évolution de l'urbanisation ou les orientations du projet communal, la réflexion corneillanaise pourrait se positionner sur le devenir de ces portes d'accueil dans le bourg.

### 1.3.1. Entrée de ville principale Ouest depuis Millas

Séquence 1



La dimension rurale/agricole est décelable, avec d'un côté de l'axe un alignement de platanes et de l'autre des alignements d'arbres qui soulignent les différentes cultures. Un alignement de cyprès vient dissimuler de grandes villas.

Cet axe présente des aménagements simples, et un espace exclusivement dédié aux véhicules motorisés. Cet axe est propice à la vitesse puisqu'il est en ligne droite.

Séquence 2



Les constructions du village, et particulièrement le château d'eau, commencent à être perçues.

A ce niveau, la signalétique démontre l'entrée dans le village. On passe donc d'une dimension rurale/agricole qui n'est presque plus perceptible à une dimension urbaine. L'entrée est notamment marquée par des friches agricoles.



### 1.3.2. Entrée de ville principale Est depuis Pézilla-la-Rivière

Séquence 1



Tout comme l'entrée de ville Ouest, la dimension rurale/agricole est présente. En effet depuis cette entrée, l'automobiliste peut apercevoir dans le paysage lointain le piémont viticole de Força Réal.

Cet axe est bordé de part et d'autre par un alignement de platanes, élément structurant du paysage et repère d'accès dans l'enceinte bâti.

Derrière l'alignement de platanes se distingue une contre allée qui est en fait une voie de desserte agricole reliant Pézilla-la-Rivière et Corneilla-la-Rivière. Cette dernière sert également de piste cyclable.

Séquence 2



Des friches agricoles sont perceptibles en premier plan et renvoient une image peu attrayante de la commune.

En deuxième plan, cette entrée de village est marquée par la zone d'activité économique « Les Famadas ». Les façades de cette zone d'activité se caractérisent par des hangars en tôle peu harmonieux avec le caractère rural du village. Des panneaux de signalétique indiquent le nom de la commune en catalan sur le chemin agricole.

Séquence 3



L'entrée du village est véritablement marquée par le giratoire qui mène à la zone d'activité, à la traversée principale du village et aux lotissements au Sud.

Les deux entrées principales du village sont peu attrayantes. Cependant, elles sont bordées par des platanes qui contribuent à leur valorisation.

## 2. LES EQUIPEMENTS

### 2.1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE LA PETITE ENFANCE

Les équipements d'enseignement présents sur la commune de Corneilla-la-Rivière concernent l'enseignement maternelle et primaire.

*Groupe scolaire « Les Tilleuls »*



En 2018, le groupe scolaire les Tilleuls accueille 162 élèves dont une soixantaine de maternelle et plus de 100 élèves en école primaire. Cela représente plus de 8% de la population de la commune de Corneilla-la-Rivière (valeur de référence : 1978 habitants en 2018, donnée INSEE).

A savoir, le groupe scolaire actuel est aujourd'hui vétuste, peu fonctionnel et ne répond pas aux besoins des enfants et des enseignants. L'absence de bureaux ou de salles communes, les escaliers étroits et raides, la mauvaise isolation des murs portes et fenêtres, l'état de l'infrastructure dans son ensemble et sa situation géographique amène la commune à réfléchir sur le déplacement du groupe scolaire vers un site plus adapté et moins impacté par le risque inondation.

Il conviendra, de plus, de faire évoluer les besoins scolaires en adéquation avec le scénario démographique retenu.

Cette dernière aura des retombées positives en termes d'emplois (intervenant de l'enseignement), de vie sociale et collective (espace fédérateur au sein du village) et de rationalisation des déplacements (possibilité de s'y rendre à pied).

Le ramassage scolaire est organisé par la ligne 210 du Conseil Départemental concernant les collégiens et lycées dont les structures d'accueil sont situées en dehors du périmètre communal (Collège de Millas).



Le domaine de la petite enfance relève de la Communauté de Communes Roussillon Conflent. Ainsi, la cantine scolaire et les crèches sont de compétence intercommunale.

La crèche communautaire « la Farandole » est située sur la commune de Millas.

A noter sur ce point que sur la commune de Corneilla-la-Rivière, la Communauté de Communes assure une garderie périscolaire et un centre de loisirs pendant les vacances scolaires.

## 2.2. LES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

Les activités culturelles, sportives et de loisirs ont un rôle primordial dans l'animation de villes et des quartiers. Elles témoignent des dynamiques municipales, associatives et particulières.

### 2.2.1. Les établissements à caractère culturel

*La salle des fêtes*



La commune possède une salle des fêtes « Espace Força Réal » d'une capacité de 500 personnes, d'une autre salle des fêtes d'une capacité plus réduite de 80 personnes, ainsi que d'une salle « François Gaciot » d'une capacité de 80 personnes pour organiser les animations et qui sont en outre

misés à dispositions, notamment, des associations recensées sur Corneilla-la-Rivière.

La commune est particulièrement active grâce aux 32 associations culturelles, de loisirs, sportives et d'intérêt public présentes sur le territoire communal.

Comité d'animation  
Sempre Joves  
Tout pour les enfants  
Força Corneilla  
ESC XV  
Les Trois Corneilla

Neurones en folie  
Comité d'entente des Anciens Combattants  
Le souvenir Français  
SPORT CORNEILLA

Yoga club Força Réal  
ASC tennis de table

La chasse

Football Club de la Têt

La pétanque  
Stade Omnisport Corneillanais  
Club ULM Icare et les autres  
ASA canal d'arrosage  
ASA Força Réal  
Força Réal insertion  
Comité paroissial  
Amicale des donneurs de sang  
Les jardins familiaux  
Le chœur du Ribéral  
Els comediants  
Amicale Corneillanaise du 18 juin 40  
Tir à l'arc  
Viet Vo DAO  
Section Jeunes Sapeur Pompiers Millas  
Cuisinons ensemble  
Griot au cœur doré  
Brave'arts  
Les frères lumière

En parallèle, diverses manifestations festives, sportives et culturelles sont organisées. Elles permettent de dynamiser la commune, d'animer son territoire et de le rendre plus attractif.

La commune accueille également une médiathèque sur son territoire.

### 2.2.2. Les équipements sportifs

La commune comporte sur son territoire :

- Un stade
- Un terrain de tennis
- Un boulo-drome
- Un city stade,
- Des aires de jeux pour enfants,
- Un skate-park
- Un parcours sportif + remise en forme extérieur

L'Espace Força Réal fait également office de salle multi usage.

*Espace de jeux à côté de l'EFR*



*City stade*



*L'espace Força Réal et le stade*



### 2.2.3. Les équipements de loisirs

Quelques espaces de loisirs en plein air sont recensés sur la commune et répartis dans l'empreinte bâtie. Ils peuvent s'avérer néanmoins insuffisants par rapport à la taille de la commune.

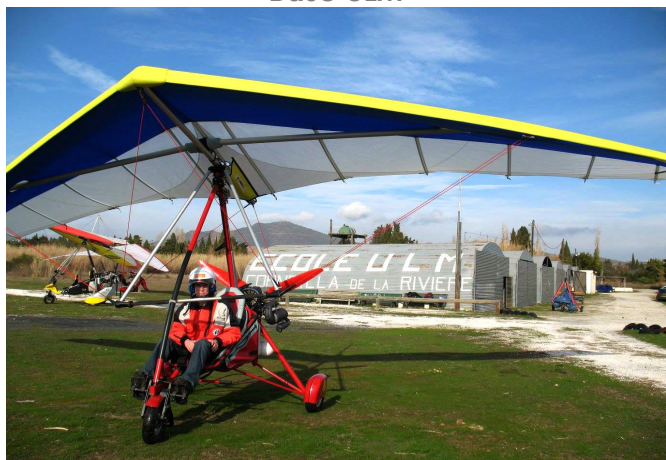
La représentation la plus importante en termes de loisirs est la base ULM étant située au Sud de la commune.



### Espace vert et de loisirs



Base ULM



Viennent compléter ce niveau d'équipement, les nombreux chemins de randonnées qui, en lien avec les communes voisines, parcourent le territoire de Corneilla-la-Rivière pour accéder au site de Força Réal.

Les équipements de superstructures à vocation culturelle et/ou sportive sont suffisants sur la commune. Il conviendra de se positionner sur la définition de nouveaux espaces fédérateurs, et la qualification de la poche vide d'urbanisation faisant office de jonction entre le vieux village au Sud et les lotissements au Nord.

### 2.2.4. Les équipements de services publics

La commune de Corneilla-la-Rivière regroupe 3 principaux équipements de services publics : la Mairie et la salle communale, la Poste ainsi que le cimetière.

La Mairie



La Poste



Le cimetière



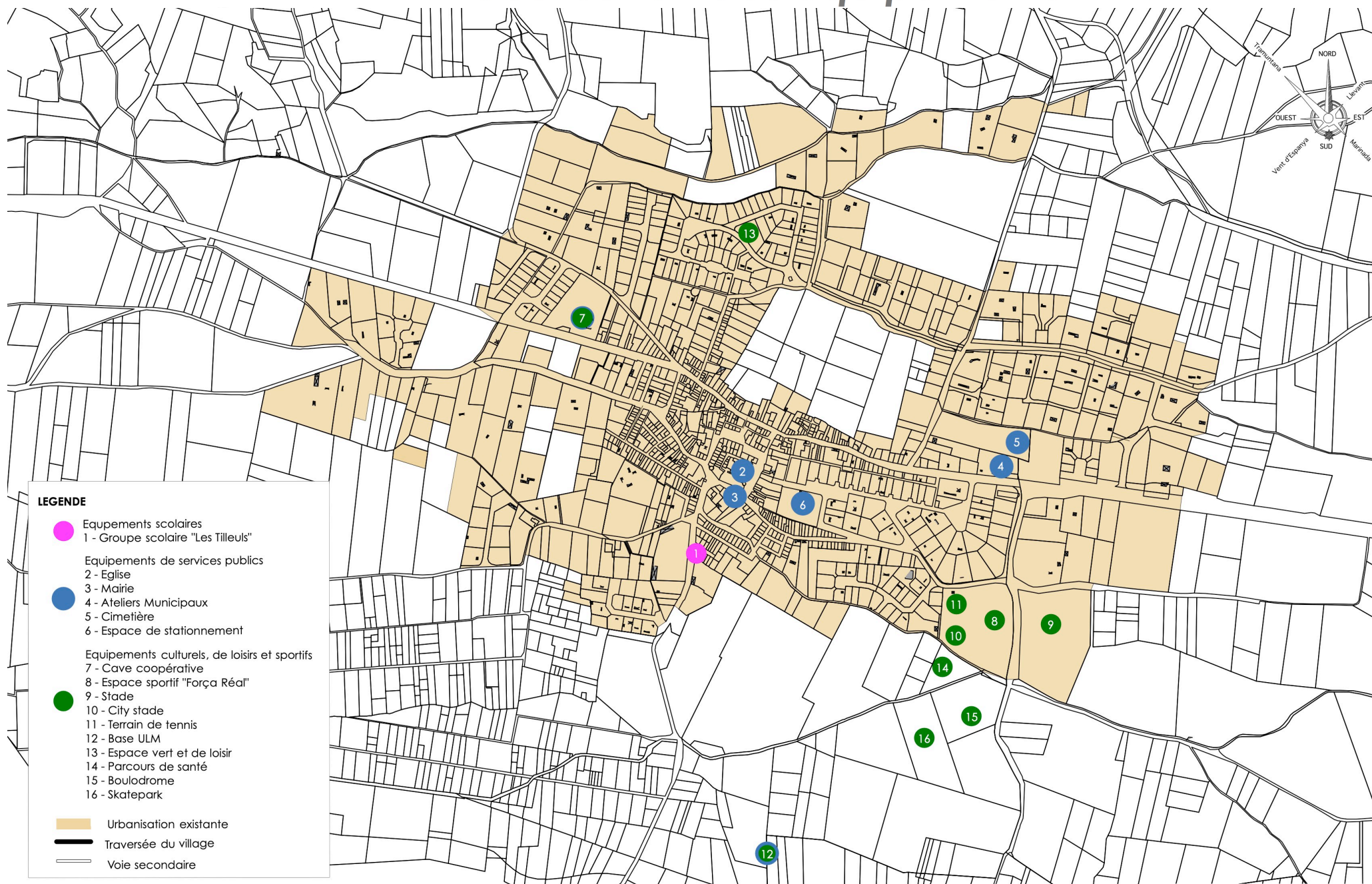


La commune de Corneilla-la-Rivière dispose d'un ensemble d'équipements relativement satisfaisant, mais leur localisation sur le territoire n'est pas optimale. En effet, l'état des lieux démontre que la majorité des équipements se situe sur la partie Ouest du village et autour du centre ancien.

Les enjeux pour la commune sont :

- D'aménager des espaces fédérateurs créant du lien social et favorisant la rencontre, en rééquilibrant le territoire, pour améliorer l'image du village, notamment dans la poche centrale.
- Poursuivre le dynamisme de la commune par le maintien et la diversification des équipements publics.
- Conforter les équipements sportifs et de loisirs autour de l'espace Força Réal.
- Implanter des équipements sur le territoire de manière plus équilibrée, en les rendant plus accessibles.
- Développer les équipements vers l'Est autour de l'espace Força Réal pour rééquilibrer les aménagements et équipements tout en répondant aux besoins futurs de la population et s'adapter à l'augmentation de la celle-ci.

# Localisation des équipements



### 3. RÉSEAUX SECS ET HUMIDES

#### 3.1.1. Les réseaux humides

##### 3.1.1.1. Réseaux d'eau usées

Le réseau d'assainissement de la commune de Corneilla la Rivière est en système séparatif. La gestion du réseau est effectuée en régie communale avec un linéaire de réseau d'environ 10 000 mètres linéaires.

La STEP, mise en service en janvier 1998, est d'une capacité nominale de 1950 EH. Les principaux ouvrages constituant cette installation fonctionnent en boues activées en aération prolongée.

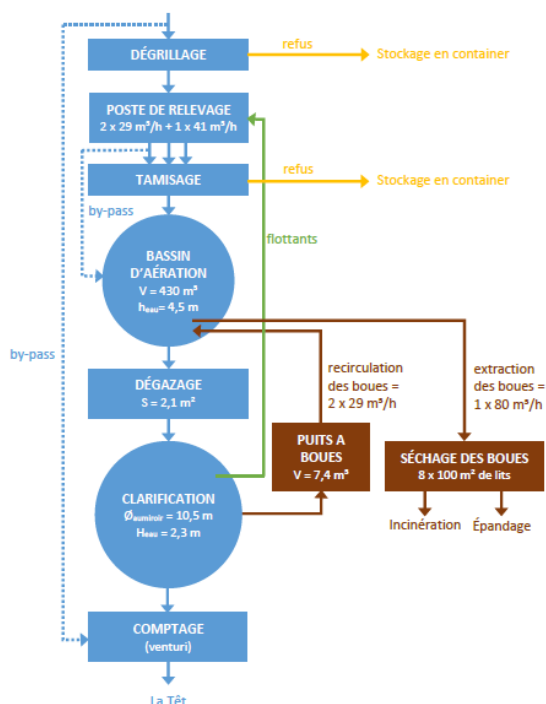
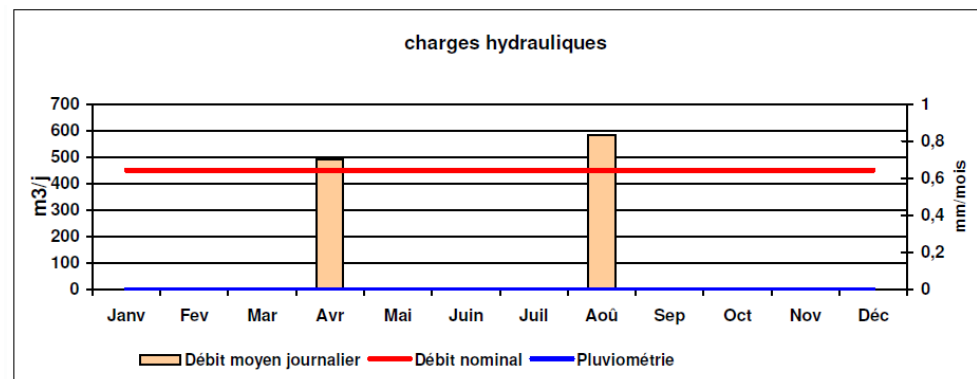


schéma de la filière de traitement

Les équipements annexes de la STEP sont :

- 1 déversoir d'orage en amont du Poste de relevage de la STEP
- 2 postes de relevage (en amont de la STEP et au niveau de la ZAC)

Selon le rapport de synthèse du SATESE en 2017, la station de Corneilla de la Rivière fonctionne bien à l'heure actuelle mais elle est en limite de capacité organique et en surcharge hydraulique.



Le taux de remplissage est de 119% en charge hydraulique, soit 263 l/j/habitant (ratio usuel entre 80 et 150 l/j/EH). Cela s'explique par l'arrivée importante d'eaux claires parasites résultant de la dégradation du réseau d'assainissement ainsi que l'ouverture du canal d'arrosage

Le taux de remplissage moyen est de 95,7% en charge organique, ce qui correspond à 1867 EH. (INSEE 2017 : 2 033 Hab)

En 2017, selon les bilans 24h, les résultats épuratoires sont conformes aux exigences réglementaires.

Le schéma directeur de Mai 2009 établit un programme de réhabilitation du réseau d'eaux usées communal fixant 3 projets :

- Projet n°1 : Réhabilitation de l'existant (réseau collectif et non collectif)
- Projet n°2 : Développement de l'urbanisation du village avec 6 zones pour l'assainissement collectif
- Projet n°3 : Extension de la capacité de traitement de la STEP



### Intervention sur le réseau :

- Supprimer les désordres structurels majeurs pouvant être à l'origine d'intrusions d'eaux parasites par temps secs et d'eaux parasites pluviales ;
- Supprimer les désordres structurels majeurs pouvant être à l'origine de problème d'écoulement

### Travaux réalisés :

- 2011 : réfection des lits de séchages des boues 1 et 3
- 2012 : réfection des lits de séchages des boues 2 et 4
- 2013 : création de 2 lits de séchage supplémentaires
- 2016 : création de 2 lits de séchage supplémentaires

L'ensemble des travaux de priorité n°1 a été réalisé ou sera très rapidement réalisé, ceux-ci permettront de réduire le volume d'ECPP de 48,4 m³/j.

En parallèle, les travaux à la charge des particuliers permettraient de réduire le volume d'ECPP de 10,85 m³/j et de réduire le volume d'ECPOM de 3,2 m³/j.

La commune a lancé un diagnostic de la station d'épuration existante réalisé par IngeProcess dans l'objectif de proposer différents scénarii de travaux sur les ouvrages de traitement permettant à la fois de répondre aux exigences réglementaires et à l'évolution démographique de la commune.

Deux scénarii ont été étudiés :

- Scénario n°1 : Extension de la station d'épuration existante,
- Scénario n°2 : Construction d'une nouvelle station d'épuration hors zone inondable.

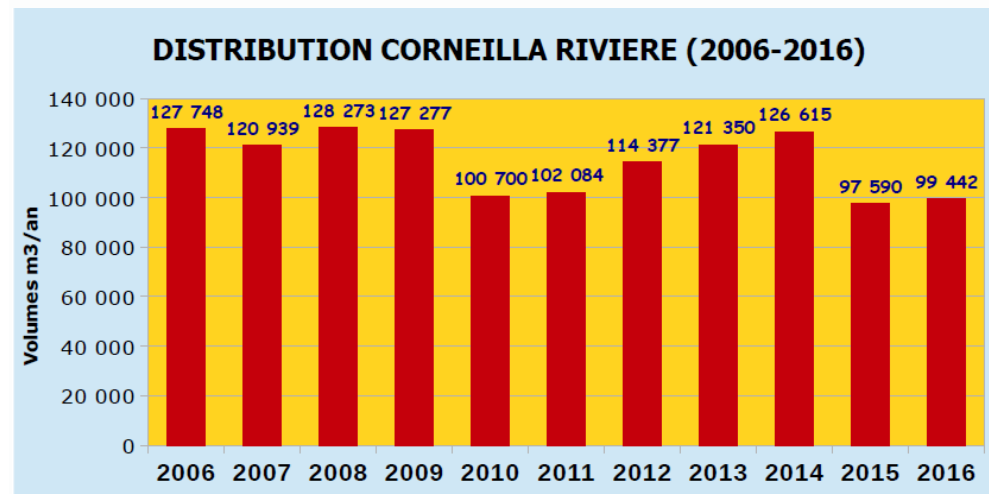
### **3.1.1.2. Réseaux d'eau potable**

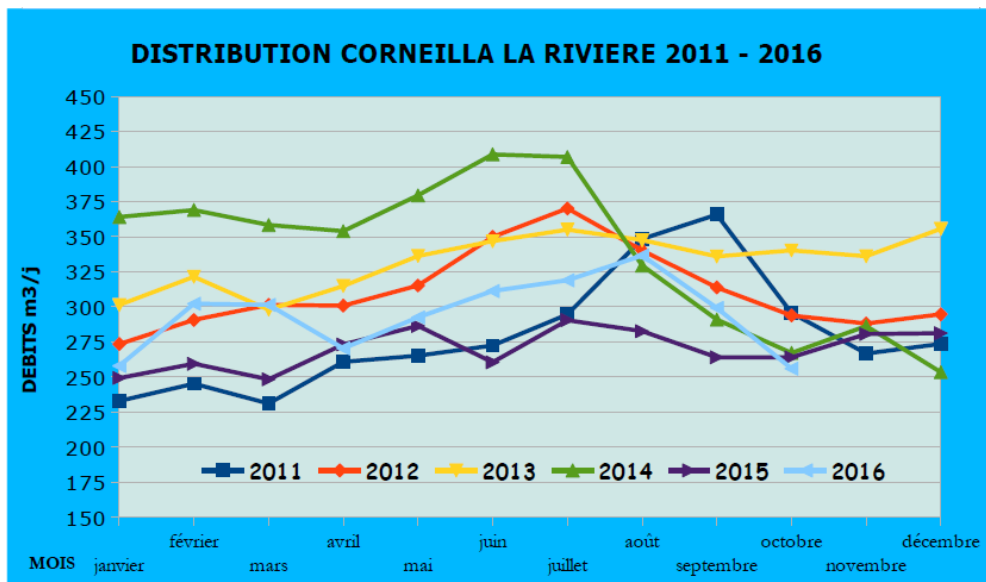
Le réseau d'Eau potable est en Régie directe communale avec une longueur totale de réseau de distribution de 10,32 km. Le réseau est alimenté par une **seule ressource : le Forage F2 Carrerade.**

La Déclaration d'Utilité Publique du 18 juin 2007 autorise actuellement un prélèvement de 520 m³/j.

Les eaux sont refoulées sur un réservoir sur tour d'une capacité de 300 m³.

Précisons que la commune de Corneilla-la-Rivière se situe en ZRE (Zone de Répartition des Eaux) pour l'aquifère des alluvions quaternaires du Roussillon et l'aquifère Pliocène du Roussillon.





Selon le SATEP, le service alimente 2021 habitants et 1 005 abonnés et 100 % de la production des ressources est d'origine souterraine.

L'indice de protection de la ressource en eau est de 60 %.

L'indice de connaissance de gestion patrimoniale affiché est de **85 point (\* 1)**

Le volume mis en distribution s'élève à 97 796 m<sup>3</sup>, pour une fourniture de 67 040 m<sup>3</sup> et un volume de service ou non compté de 340 m<sup>3</sup>.

Le rendement du réseau **(\* 2)** est de **68,6 %** avec un indice linéaire de pertes de 8,2 m<sup>3</sup>/j/km et un indice linéaire de volumes non comptés de 8,3 m<sup>3</sup>/j/km. Le taux moyen de renouvellement des réseaux en 5 ans est de 3,1 %.

**Le bilan sanitaire des eaux produites fait état d'une conformité de 100 % sur le plan bactériologique et sur le plan physico-chimique.** En revanche, la commune n'est pas autonome sur 24 avec le réservoir en associant la défense incendie.

#### Travaux réalisés :

- 7 secteurs fuyards ont été mis en évidence en 2013, ce qui représente 38% des pertes observées :
  - Réhabilitation du réseau AEP rues neuves et de la Forge en 2016 ;
  - Réhabilitation du réseau AEP route nationale (phase 1) au premier trimestre 2017 ;
  - Phase 2 Route nationale réalisée.
  - Phase 3 et 4 Route nationale réalisé en 2020-2021.
- Mise en place d'une télésurveillance sur les installations d'eau potable à réaliser



Même si un mauvais rendement de réseau a été observé en 2013, des travaux de réhabilitation ont été engagés pour les conduites fuyardes.

Le RPQS 2015 témoigne d'une amélioration significative de la situation avec un indicateur qui atteint le second seuil du décret (+0,001%).

Les réhabilitations programmées et celles en projet devraient permettre à la collectivité d'atteindre un objectif largement supérieur.

**La ZRE va impliquer une révision des DUP avec une autorisation de prélèvement à la baisse** (valeur de 2010), soit pour Corneilla une autorisation à 280 m3/j au lieu de 520 m3/j, ce qui correspond à environ 102 000 m3/an.

### 3.1.2. Déchets et ordures ménagères

La Communauté de Communes Roussillon Conflent gère la collecte et la valorisation des déchets et assimilés sur l'ensemble du territoire dont Corneilla la Rivière. La collecte s'effectue en bacs individuels au porte-à-porte ou en bacs collectifs.

En terme de fréquence, toutes les communes bénéficient pour la collecte d'ordures ménagères d'un passage hebdomadaires dans les zones pavillonnaires et les mas et de deux passages hebdomadaires dans le centre-ville.

La collecte du tri sélectif est effectuée une fois par semaine sur toutes les communes de la communauté de communes.

La déchetterie la plus proche se situe sur la commune d'Ille-sur-Têt.



## **PARTIE 4 – LE CONTEXTE URBAIN**

# 1. APERÇU HISTORIQUE

## 1.1. ETYMOLOGIE

La cité portera successivement le nom de *Cornelianum* en 898, puis *Cornelianum de Ribera* en 1128.

Les premières mentions historiques du village datent de 898, sous la forme de *Cornelianum*. Le nom, rattaché à la grande famille romaine des *Cornelli*, est formé à partir du gentilice romain *Cornelius*. Le patronyme de *Cornelianus* est évoqué dès le IX<sup>ème</sup> siècle à propos du ruisseau de *Millars* qui arrosait son territoire.

En fait, la première trace écrite de Corneilla dans un document, celle qui nous fait apparaître le village tel que nous le connaissons aujourd'hui, se trouve en 902 dans un acte permettant le creusement d'un canal d'irrigation des terres situées autour du village. Puis en 951 un autre document montre que la paroisse était une possession de l'abbaye de Lagrasse, en Languedoc.

## 1.2. LES ORIGINES

Corneilla-de-la-Rivière se trouve compris dans une donation, dès le X<sup>ème</sup> siècle, que Charlemagne fit de plusieurs lieux et église, à l'abbaye et au chapitre de Notre-Dame de Lagrasse, qui en conserva la seigneurie jusqu'à la Révolution.

L'abbé était au XII<sup>ème</sup> siècle seigneur temporel de Corneilla et la nomination du curé lui appartenait. La première église datant du XI fut incendiée au XVII<sup>ème</sup> par les Castillans et reconstruite. Elle a été consacrée en 1145 par Udalgar de Castellnou, évêque d'Elne, et fût agrandie au XIX<sup>ème</sup>

siècle. Il ne reste pas grand-chose de cet édifice, dévasté et brûlé en 1640 par les troupes castillanes, reconstruit presque entièrement aux XVII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, avec changement d'orientation de la nef. Restaurée en 1969, cette église, dédiée à Saint Martin, présente un caractère certain avec son beau portail de marbre blanc en plein cintre. Le retable du maître-autel (XIX<sup>ème</sup> siècle) comporte quelques statues du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le clocher tour caractérisant cet édifice a été élevé au début du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Au XII<sup>ème</sup> siècle, alors que le comté de Bésalu est intégré à celui de Barcelone. La Catalogne, commençant à se dessiner, Corneilla semble être un village rural ayant bien pris son essor. Il est protégé par un château, en fait une grande maison fortifiée, et au XII<sup>ème</sup>, puis au XIII<sup>ème</sup> siècle, on ceinturera le village d'une muraille flanquée de tours de défense, dont deux sont encore visibles aujourd'hui. Particularité villageoise, une maison de la même époque attenante à l'église, présente une entrée donnant directement dans l'édifice religieux.

L'eau amené par le canal n'était pas seulement destinée à l'irrigation mais servait de source d'énergie. Ainsi fut-il construit un moulin à huile, mû par la force hydraulique et dont on peut encore apprécier des vestiges.

Par la suite Corneilla suivra l'histoire du Roussillon. La commune passera à la France après l'occupation du territoire puis la signature du traité des Pyrénées qui officialisera la frontière entre les deux pays.

En 1793-1794, après la révolution Française, le département a vécu les aléas de la campagne militaire qui a opposé les armées espagnoles, soutenant l'ancien régime, aux troupes révolutionnaires Françaises.

Le général Ricardos commandant en Chef Espagnol essaye avec ses troupes de traverser la Têt au niveau de Millas pour couper par le Nord. La bourgade de Millas a soutenu les troupes royalistes. Les Français ont, eux, leurs postes sur la rive de Corneilla-de-la-Rivière, commune qui les soutient.

Ils seront balayés par Ricardos le 29 août 1794, qui finira par être définitivement battu par les troupes révolutionnaires conduites par le conventionnel Cassanyes, le 17 septembre 1794 à Peyrestortes.

En 1871, le mouvement communaliste touche tout le pays et fait des émules dans le département. En avril, alors que la Commune de Paris arrive

à sa fin, Corneilla-la Rivière sera la seule commune rurale de France à rejoindre ce mouvement révolutionnaire.

### Illustration de la Commune de Paris

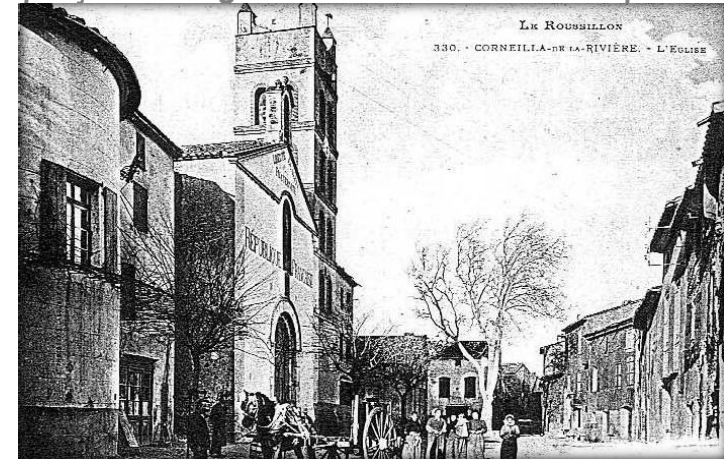


"La République sociale" tel était l'idéal du mouvement communaliste qui toucha aussi la province, Marseille, Narbonne, et Corneilla la Rivière qui fut la seule commune rurale de France à adhérer.

Source : article paru dans L'Indépendant le 31/05/01

Le village est resté un village agricole.

### Aperçu du village sur des anciennes cartes postales



Source : [www.cartes-et-patrimoine.com](http://www.cartes-et-patrimoine.com)



## 2. ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU BATI, ANALYSE URBAINE

### 2.1. LA DYNAMIQUE ET LA COMPOSITION URBAINE

Si dans le grand paysage, le village de Corneilla-de-la-Rivière apparaît comme homogène, notamment grâce à sa végétalisation, une analyse plus fine de sa morphologie bâtie permet de distinguer deux entités urbaines bien distinctes l'une de l'autre :

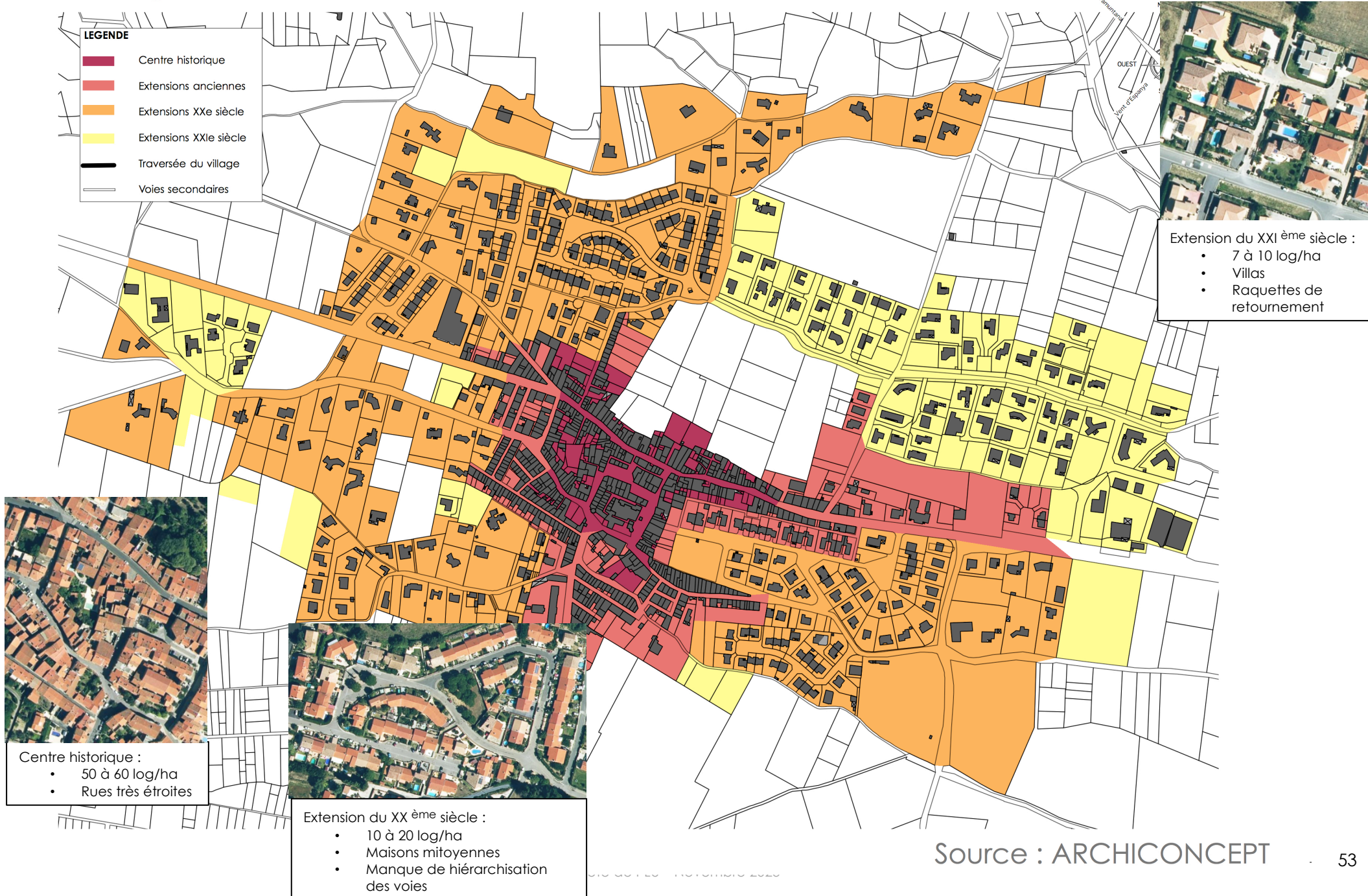
- Le village historique avec sa *Cellera*
- Les extensions urbaines nées au XIX<sup>ème</sup> sc. et au début du XX<sup>ème</sup> sc.
- Les extensions urbaines du XX<sup>ème</sup> sc à mettre en lien avec la croissance démographique qui s'est opérée sur le village ;
- Les extensions urbaines de la dernière décennie issues de l'attractivité du village.

*Un village allongé dominé par le Canigou*



Source : INFOCONCEPT

# L'organisation urbaine de la commune de Corneilla-la-Rivière





## 2.2. LE CENTRE HISTORIQUE

Le noyau fondateur de Corneilla-de-la-Rivière s'est organisé autour de l'église et de la Cellerà.

Cette forme urbaine originelle répond à un modèle centripète traditionnel organisé autour du centre historique, les maisons voisines dessinant autour de l'église une couronne fortifiée (« cellera »).

Les « Cellerà » datent du X<sup>ème</sup> siècle et sont une forme typique à l'origine des villages du Roussillon. De par leur caractère identitaire, ces « celleras » se doivent d'être préservées.

Malgré la disparition des portails, le centre ancien exprime encore assez précisément les contours de la ville close : présence de la cellera, des anciennes arches, et des anciennes tours rondes.

L'église, élément de repère par son clocher, puis la mairie construite plus récemment, donnent symboliquement le caractère de centre au village.

Les faubourgs se sont ensuite réalisés en continuité de cette « cellera », au Nord dans un premier temps tel qu'en atteste le cadastre Napoléonien de 1807 (cf. illustration page suivante) et au Sud selon une trame linéaire le long de l'axe de circulation principal, caractérisant une typologie de village particulière : « un village rue ».

Tours



Arches



Cellera





**Le cadastre Napoléonien (1807) : un noyau fortifié autour de l'église, un « village rue », amorcé sur sa partie Nord**



Source: Cadastre Napoléonien – InfoConcept

Cette morphologie est la première lecture offerte au visiteur dans la traversée du village, et constitue aujourd'hui une composante identitaire de la forme urbaine corneillanaise.

Le découpage des parcelles s'est opéré de manière perpendiculaire à l'axe. Les maisons sont implantées en alignement de voie offrant ainsi une image de front bâti continu. Des commerces sont implantés le long de l'axe, mais aucun espace public n'est directement perceptible

**Un village rue**



**Commerces implantés en alignement de voie**



Cette entité urbaine, noyau historique du village au tissu urbain très dense, est composée de constructions anciennes traditionnelles.

En Roussillon comme dans les autres régions de France, les constructions ont été réalisées avec les matériaux locaux et le plus souvent

en pierres, galets de rivière (rappelons utilement que la Têt fait office de limite administrative au Sud) et caïroux.

Quels que soient les matériaux employés, on peut distinguer trois types de maisons dans les villes et villages :

- Les hôtels particuliers ou maisons de maître bâtis sur un plan proche du carré s'organisant autour d'un espace central, présentant des travées ainsi que des bandeaux régulièrement alignés, et dont les éléments de modénature témoignent du ressort d'une caste plus élevés que la moyenne.
- Les immeubles de rapport : jusqu'à trois ou quatre niveaux ceux-ci sont construits suivant une trame rectangulaire avec un logement par niveau.
- Les « maisons unifamiliales » ou maisons de village dépassant rarement quatre niveaux, bâties sur des plans moins figés, plus étroites pour la plupart, et dont les ouvertures ne sont pas alignées, se présentent souvent de manière aléatoires, et dont les détails d'architectures relèvent d'intervention plus simples.

Parmi les modèles décrits, la « *maison unifamiliale* » ou maison de village est évidemment le plus répandu à Corneilla-de-la-Rivière. On y trouve à l'origine une remise ou la cave viticole au rez-de-chaussée et le logement sur un ou deux niveaux souvent surmontés d'un grenier. D'abord transformées en garages, les remises ont progressivement rejoint les parties habitables. Rappelons sur ce point qu'entre 1999 et 2000, 24 permis de construire ont été déposés en vue d'un changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation.

L'analyse du patrimoine architectural communal ne saurait être d'intérêt sans le rappel des deux tours rondes, d'importance dans l'affectif collectif local et points de repères du vieux village. Reconvertie en maison d'habitation pour l'une, et en service public pour l'autre, les deux tours de l'enceinte médiévale ont bénéficiées d'interventions respectueuses.

*Des maisons de Maître*



*Des maisons unifamiliales*





### *Les deux tours rondes*



de l'ordonnancement des façades, des enduits de façades, avec la présence de nombreuses de poulies, de corniches moulurées...

Ces détails vernaculaires font la part belle à l'identité du centre historique corneillanais et participent pleinement au côté pittoresque qui s'en dégage.

### *Exemple d'architecture début du XXème siècle*



L'habitat dévoile des caractéristiques architecturales traditionnelles, tant au niveau des ouvertures, des menuiseries, des ferronneries, des toitures,



## Un siècle d'architecture



Place de la République, harmonie d'ensemble identitaire

Le centre ancien de Corneilla-de-la-Rivière porte de nombreuses marques d'un fort héritage agricole avec la présence de nombreux bâtiments typiques de la fin du XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup> siècle. Nombre d'entre eux ont été rénovés, souvent avec soin d'ailleurs, mais beaucoup méritent encore d'être réhabilités et adaptés à un mode de vie contemporain, et donc à un changement de destination et de vocation.

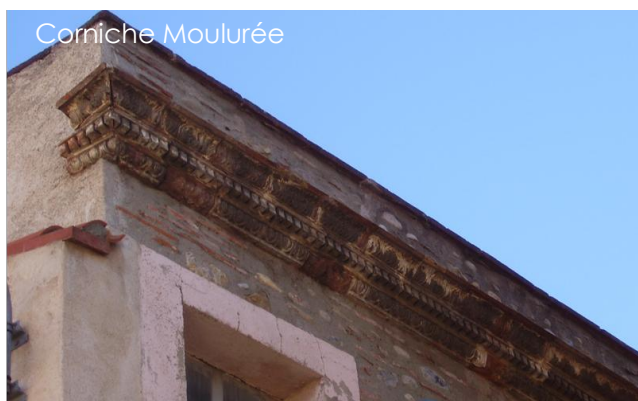
Beaucoup d'efforts ont été entrepris pour une image qualitative du vieux village ; efforts qu'ils convient de poursuivre.

Dans ce même esprit, il convient de noter que dans ces parties les plus pittoresques, le réseau de distribution téléphonique, d'électricité, certaines antennes paraboliques en façades ou conduits de climatisations sont nettement perceptibles du domaine public et viennent quelque peu en contradiction avec l'image qualitative communale.

## Une lecture « brouillée » par les réseaux de communication



Ce noyau historique et son faubourg dans la continuité, sont desservis par un réseau de petites rues étroites, des ruelles débouchant parfois en impasse. Cette composition urbaine est le cœur de vie du village avec ses services et ses commerces, ses repères symboliques et ses espaces fédérateurs.



Corniche Moulurée



Poullie,  
Corniche moulurée



Enduit traditionnel  
(chaux, badigeon  
coloré dans les tons  
ocre jaune et rouge),  
poullie



Galets de  
rivière, Cairoux



Passé agricole,  
volume imposant

## 2.3. LE XX<sup>EME</sup> SC. ET L'AVENEMENT DU LOTISSEMENT

Du point de vue de la morphologie urbaine, l'évolution démographique analysée *infra*, s'est accompagnée d'une révolution culturelle dans le sens où l'urbanisation qui en découle s'est traduite par une importante consommation d'espace que symbolise l'image du lotissement. Comme dans de nombreuses communes de la Plaine du Roussillon, le mouvement de périurbanisation (voire de rurbanisation) s'est ainsi matérialisé par un fort étalement urbain que nous démontre la carte présentée sur l'historique du développement urbain.

### Trois décennies de développement des lotissements



Entendu comme une forme de bâti quasi-universelle, le lotissement s'est imposé comme un mode développement quasi-obligatoire pour les communes. Le rêve partagé par un grand nombre de la maison individuelle a d'ailleurs largement porté ce mouvement. Et si celui-ci, fruit d'une époque, peut, contrairement au centre ancien, répondre aux exigences contemporaines des modes de vie, notamment en matière de transports, il tend à une uniformisation du bâti entre les régions françaises. Sans remettre en cause la qualité, et dans certains cas l'originalité des constructions il est important de prendre la mesure d'un phénomène qui en à peine trois décennies a considérablement fait évoluer la morphologie urbaine du village.

Reflets de la société actuelle, les constructions récentes traditionnelles présentent des caractéristiques communes dans l'aspect extérieur général, avec une unité dans les matériaux utilisés.

Les lotissements se caractérisent par un habitat pavillonnaire individuel; mais on retrouve dans les typologies d'habitat des maisons mitoyennes caractérisées par des bâtisses une face, deux faces ou trois faces.

De manière globale, le parcellaire est plus grand, et la bâtisse n'occupe pas la totalité de la parcelle.



L'homogénéité du bâti et du parcellaire participe ainsi à une certaine banalisation de l'espace (le terme « banalisé » s'entend au sens large et ne remet pas en cause la personnalisation des maisons individuelles).

Cette évolution urbaine sous forme de lotissement perdure dans la dernière décennie.

Au final, les différentes époques de construction ont généré différentes façons de construire.

Le tissu pavillonnaire développé dans le cadre des lotissements s'est parfois réalisé au détriment d'une vision d'ensemble, avec une absence de limites franches, un fonctionnement urbain délicat et une absence organisationnelle.

Consommatrice d'espace, cette composition urbaine a également eu pour effet le maintien, à l'Ouest du chemin d'Estagel, d'une poche vide d'urbanisation s'apparentant à une dent creuse. Sa localisation présente enjeu majeur dans le devenir de Corneilla-de-la-Rivière, tant d'un point de vue de l'urbanisation, des centralités, de la gestion hydraulique, du paysage, que des liaisons transversales entre les quartiers au Nord et le noyau ancien.

#### ***Poche vide d'urbanisation au Nord du village : un enjeu majeur***



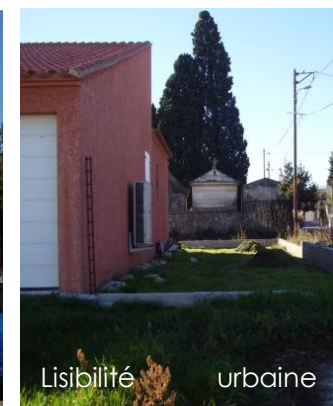
***Aperçu des extensions de l'urbanisation***



Lecture difficile des franges urbaines



Place laissée aux piétons relativement faible



Lisibilité urbaine



Fonctionnement urbain délicat



Uniformité des paysages, Clôtures



Partage de la rue pour tous les usagers



## 2.4. LES PRINCIPALES FORMES URBAINES PRESENTES SUR LA COMMUNE

*La maison de village : 60 log/ha*



Dans le « vieux village » le tissu urbain est dense et l'espace de la rue correspond à l'espace non bâti à l'avant des maisons.

Les habitations ne détiennent pas ou peu d'espaces extérieurs, les parcelles sont irrégulières, étroites et peu profondes. Le bâti est d'un seul tenant et souvent aligné sur la voie avec des hauteurs variant entre R+1 et R+2 avec une dominante en R+1 (+combles).

Ce tissu cohérent et lisible participe à l'image du village dans l'imaginaire social

*La maison unifamiliale : 50 log/ha*



Le qualificatif de « maison unifamiliale » est ici employé pour désigner les bâtiments nés au temps de l'âge d'or de l'agriculture et du temps d'une troisième république bâtiesseuse.

Le bâti est encore dense mais le parcellaire est plus ordonné que durant les périodes précédentes. L'habitat est caractérisé par des hauteurs plus importantes (dominante de R+2) et des architectures plus massives.

Ce type de bâtiments s'est pour l'essentiel développé en continuité du centre ancien.

### *Le logement individuel libre : 5 log/ha*



Il s'agit de l'espace pavillonnaire produit par une addition successive de maisons individuelles auquel on rattachera les lotissements.

Le bâti est implanté au centre de la parcelle en recul par rapport à la voie. Les clôtures marquent alors la limite entre l'espace public et privé le long des voies. Le traitement des clôtures est alors primordial même si souvent négligé.

Les parcelles ont souvent une surface supérieure à 900 m<sup>2</sup> et les voies ne sont pas hiérarchisées et l'absence de ségrégation.

### *Le logement individuel, mitoyen aux lotissements*



Le découpage parcellaire est rationnel et homogène. Les parcelles sont comprises entre 300 et 500 m<sup>2</sup>.

La maison posée au cœur de la parcelle ne laisse pas d'espaces extérieurs confortables, mais des "bandes sur les côtés" difficilement aménageables. La version de maisons mitoyennes est dès lors plus favorable pour l'organisation du jardin.

Les voies ne sont pas hiérarchisées et souvent labyrinthiques.

### 3. LES PLACES, ESPACES PUBLICS ET LIEUX DE VIE

La commune de Corneilla-de-la-Rivière compte sur son territoire des espaces publics, structures municipales, équipements sportifs et de loisirs, intervenant comme véritables pôles fédérateurs, de centralité, et créateurs de liens sociaux.

Ces lieux de vie participent inévitablement au dynamisme corneillanais. Toutefois, la majorité de ces espaces sont situés au Sud de la RD 614, à hauteur du noyau historique et de ses abords. En ce sens, l'espace vide d'urbanisation au Nord mérite une attention particulière quant à son devenir.

Parmi les places rencontrées sur le village, on relève la Place de la République, la Place du 19 mars 1962 (cessez le feu en Algérie), ainsi que la Place Arago (en continuité immédiate de la Mairie).

Ces espaces de vie jouent des rôles de centralité dans la composition urbaine de la commune de Corneilla-de-la-Rivière.

*La Place de la République*

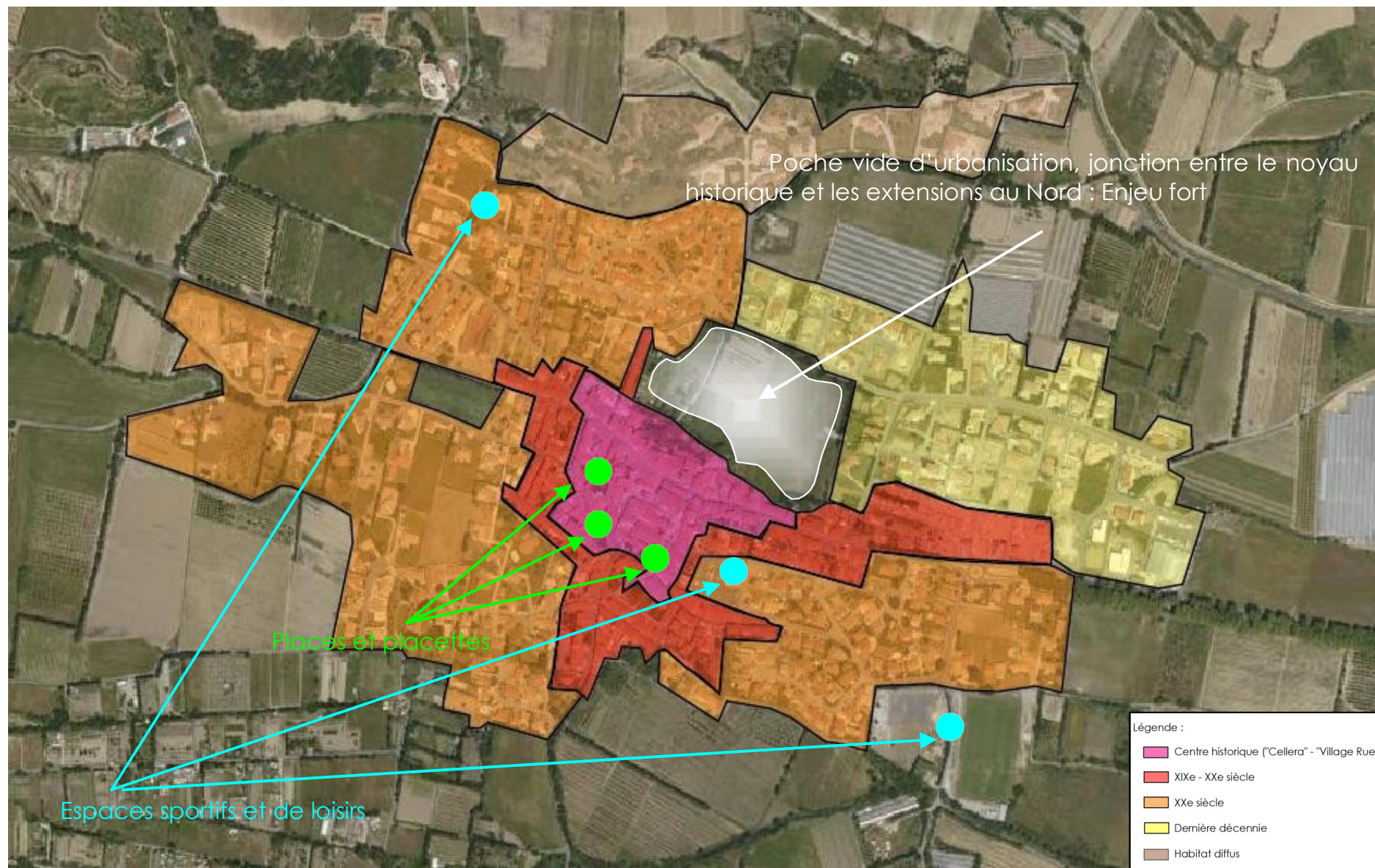


*La Place Arago*





## Aperçu des espaces et lieux de vie



Source : INFOCONCEPT

## **PARTIE 4 – LE CONTEXTE AGRICOLE**



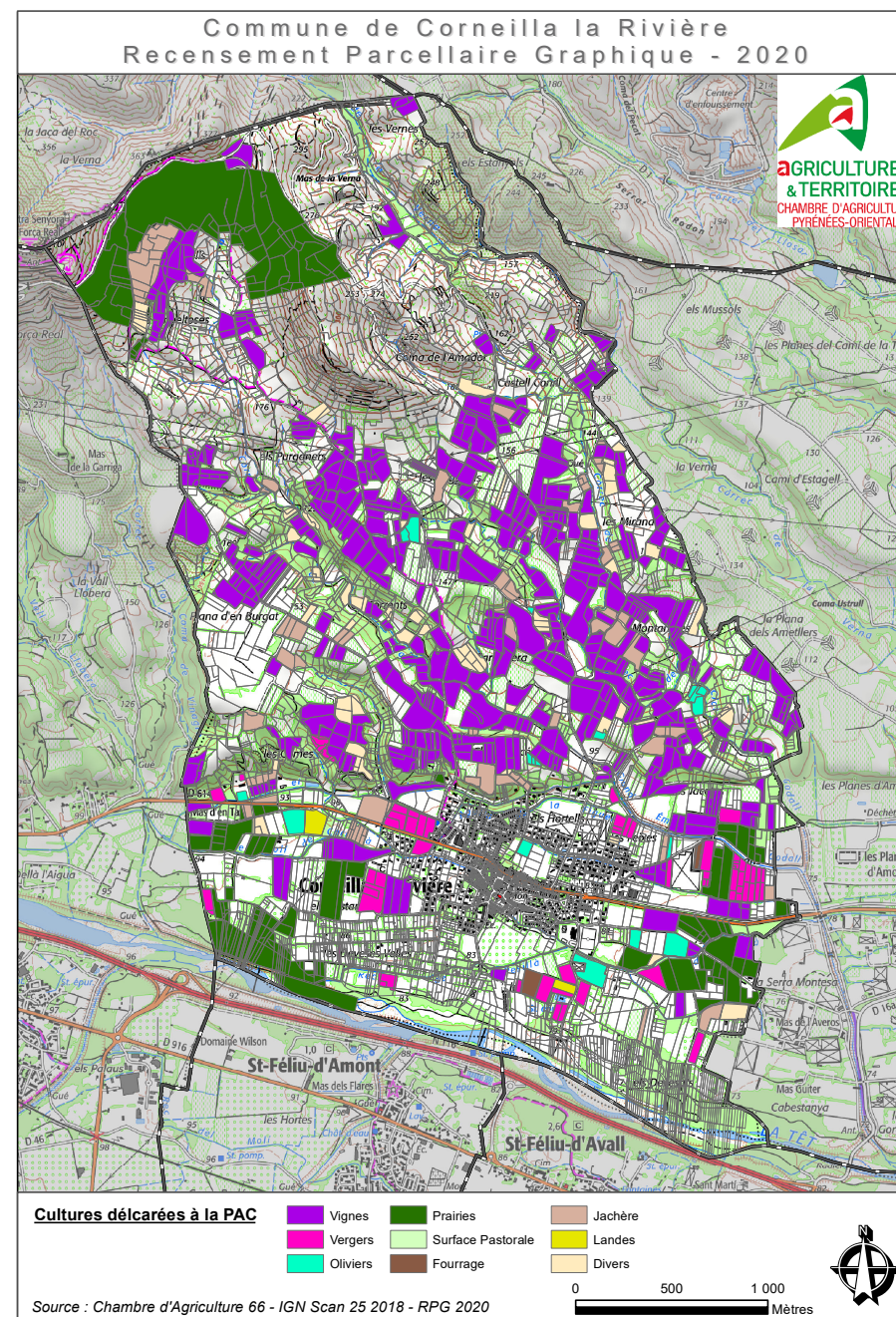
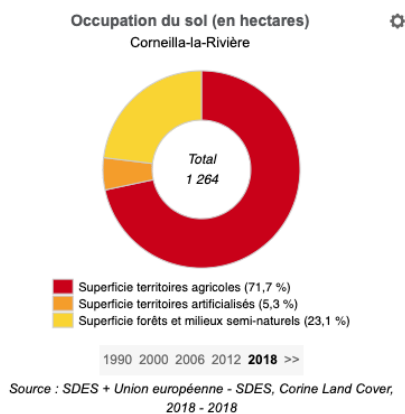
Le contexte agricole est abordé dans ce diagnostic territorial à travers une analyse quantitative de l'agriculture sur le territoire communal, puis de l'occupation des sols dans les espaces aujourd'hui identifiés comme agricoles.

Ce rapport fait ensuite état des zones de protection agricole existantes sur le territoire communal.

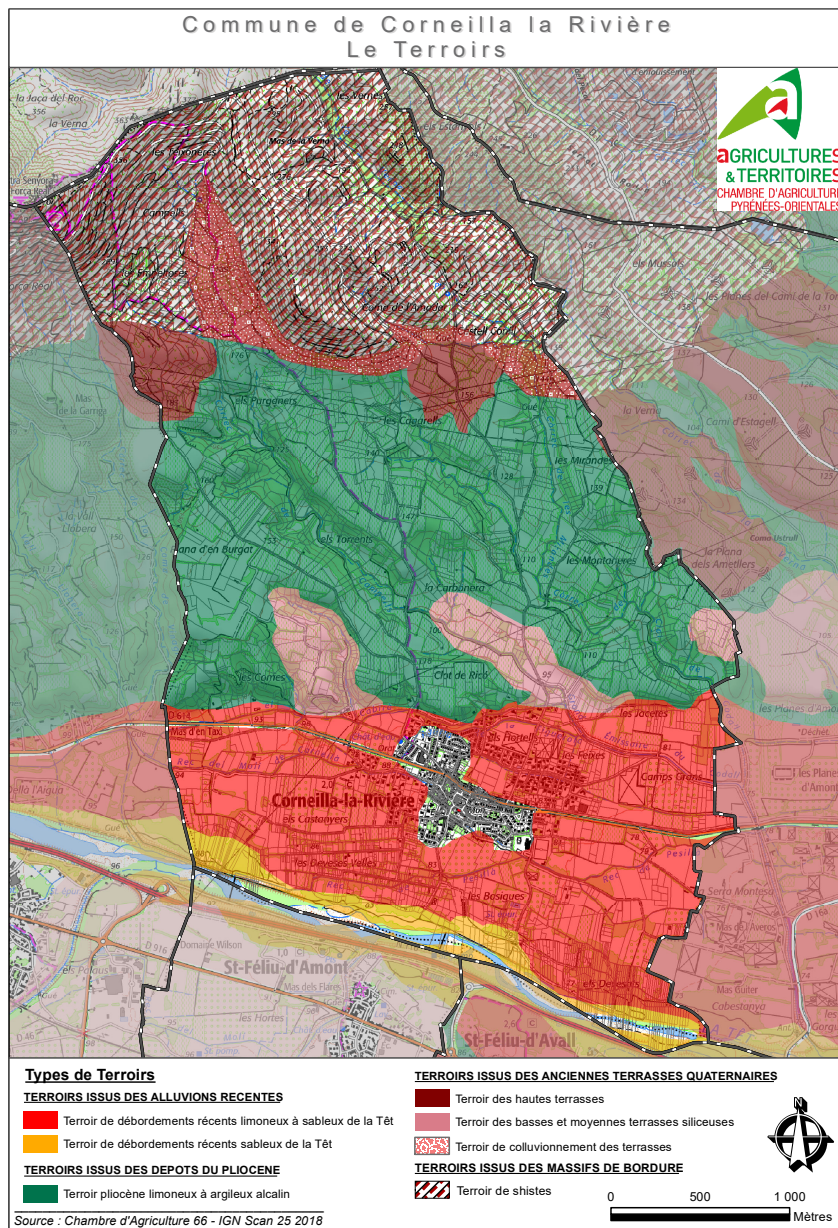
### 3.1. L'OCCUPATION DES SECTEURS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Aujourd'hui, avec plus de 900 hectares, soit environ 71,7% du territoire corneillanais, sont exploités majoritairement par des vignes, concentrés principalement sur les coteaux du Massif de Força Réal sur un terroir issu du pliocène. On y retrouve également des verges (amandiers notamment), des oliveraies et des prairies.

A noter qu'à hauteur des « Campeils », certaines oliveraies aujourd'hui à l'abandon, demeurent d'anciennes cultures familiales autrefois complémentaires à l'exploitation de la vigne.







Selon les bases de la chambre d'agriculture, la commune compte, en 2022, 26 entreprises agricoles professionnelles qui ont leur siège sur la commune.

### 3.2. LES ZONES DE PROTECTION AGRICOLE

L'Appellation d'Origine Protégée (AOP) ou Contrôlée (AOC) est un label officiel qui garantit l'origine de produits alimentaires traditionnels.

En ce sens, les AOP identifient un produit, l'authenticité et la typicité de son origine géographique. Elles sont garantes de ses qualités et de ses caractéristiques, de son terroir d'origine, du savoir-faire du producteur (vins, cidres, fromages, fruits et légumes, produits laitiers, miels,...), de l'antériorité et de la notoriété d'un procédé et de son nom qui sont trop anciens pour faire l'objet d'un brevet.

La quantité et le contrôle d'étiquetage des produits sous AOC répondent à un cahier des charges validé en France par l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO).

Selon l'INAO, les produits pouvant être produits sur tous les terrains de la commune sont les suivants :

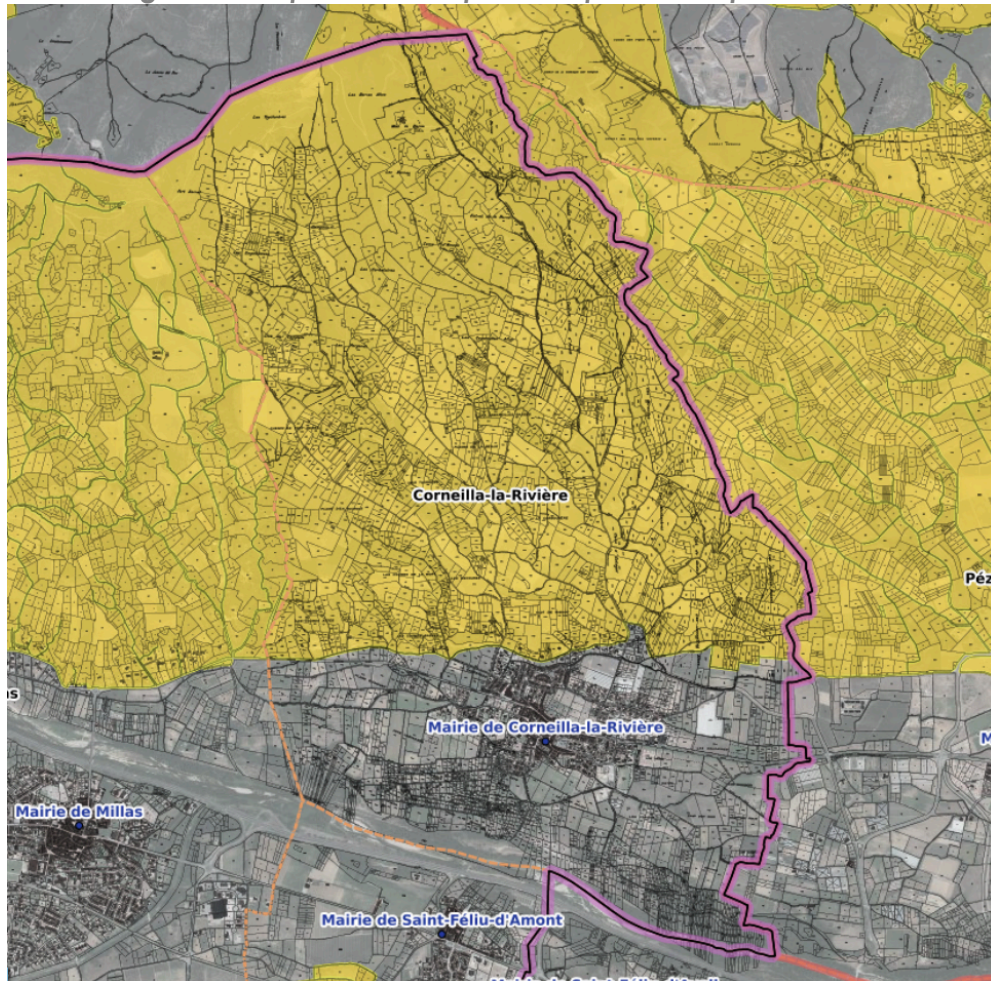
- Abricots rouges du Roussillon AOC - AOP
- Artichaut du Roussillon IGP
- Bêa du Roussillon AOC - AOP
- Côtes Catalanes IGP
- Côtes du Roussillon AOC – AOP
- Côtes du Roussillon Villages AOC – AOP
- Eau-de-vie de vin originaire du Languedoc ou Fine du Languedoc ou Eau-de-vie de vin du Languedoc IG
- Grand Roussillon AOC – AOP
- Jambon de Bayonne IGP
- Languedoc AOC – AOP
- Marc du Languedoc ou Eau-de-vie de marc du Languedoc IG
- Muscat de Rivesaltes AOC – AOP
- Pays d'Oc IGP
- Rivesaltes AOC – AOP
- Terres du Midi AB – IGP



Les produits ne pouvant être produits que sur des parcelles délimitées dans un zonage spécifique sont les suivants (voir carte ci-après) :

- Languedoc AOC - AOP
- Côtes du Roussillon AOC - AOP
- Côtes du Roussillon Villages AOC - AOP

**Produits agricoles ne pouvant être produits que sur des parcelles délimitées**



| Vins: type de produit                               | superficie |
|-----------------------------------------------------|------------|
| IGP ( blanc,rouge,rosé)                             | 25         |
| AOP Cotes du Roussillon ( blanc,rouge,rosé)         | 70,5       |
| AOP Cotes du Roussillon-Villages( rouge uniquement) | 38,5       |
| AOP Muscat de Rivesaltes (vin doux naturel)         | 83,5       |
| AOP Rivesaltes(vin doux naturel)                    | 86         |
| Vins sans IG                                        | 5,5        |
|                                                     | 309        |

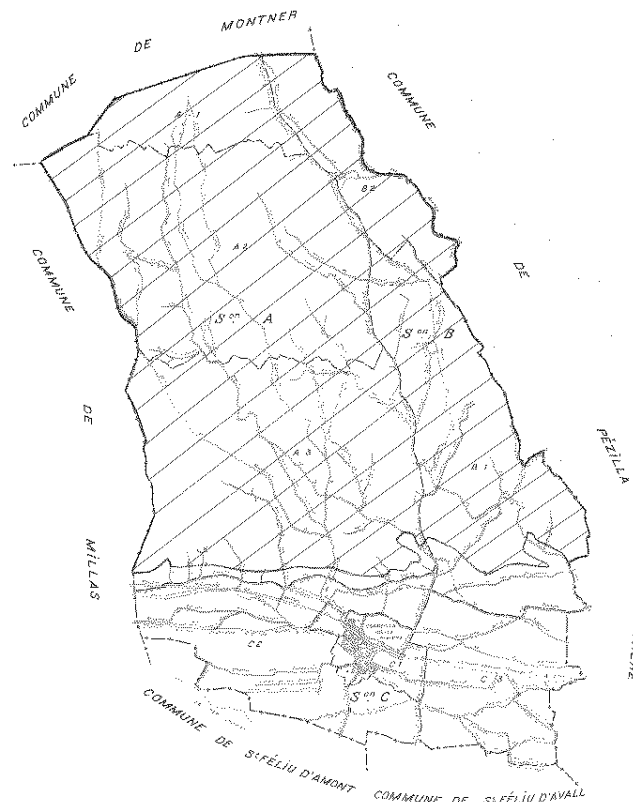
(source CVI 2018)

309 ha plantés en vigne sur la commune

La carte suivante localise les AOP suivantes au Nord de la commune :

- Grand Roussillon AOC - AOP,
- Muscat de Rivesaltes AOC – AOP,
- Rivesaltes AOC – AOP.

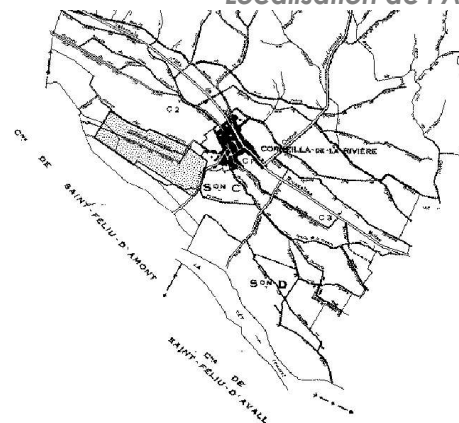
## Localisation des A.O.P. Grand Roussillon, Muscat de Rivesaltes et Rivesaltes



AVERTISSEMENT : Ce plan est le fruit d'un travail de terrain effectué par le Service de l'Équipement Rural de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Pêche de la Pyrénées-Orientales. Il ne saurait être considéré comme une carte officielle. Les limites communales sont indiquées à titre indicatif. Les limites cadastrales sont indiquées à titre indicatif. Les limites des A.O.P. sont indiquées à titre indicatif. Les limites des A.O.P. sont indiquées à titre indicatif.

L'appellation Béma du Roussillon AOC - AOP est très localisée sur la commune.

## Localisation de l'A.O.P. Béma du Roussillon



CORNEILLA-DE-LA-RIVIÈRE  
(PYRÉNÉES-ORIENTALES)

TABLEAU D'ASSEMBLAGE

à l'échelle de 1/10 000

Cadastre révisé pour 1953

Édité à Paris pour 1953

1:10 000

66 0 000 CORNEILLA-DE-LA-RIVIÈRE T.A.



# TABLE DES MATIERES

|               |   |
|---------------|---|
| SOMMAIRE..... | 2 |
|---------------|---|

## **PARTIE 1 – LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF ..... 3**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE..... | 3 |
|----------------------------------|---|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF..... | 6 |
|-----------------------------------|---|

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| 2.1. Son appartenance au scot plaine du roussillon..... | 6 |
|---------------------------------------------------------|---|

|                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2.2. Son appartenance à la communauté de communes<br>Roussillon Conflent..... | 8 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|

## **PARTIE 2 – L'ORGANISATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE..... 11**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES..... | 11 |
|----------------------------------|----|

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1.1. Evolution de la population permanente ..... | 11 |
|--------------------------------------------------|----|

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.2. Structure de la population permanente et taille moyenne<br>des ménages..... | 12 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2. CONSTRUCTION ET HABITAT..... | 15 |
|---------------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2.1. Le parc de logements ..... | 15 |
|---------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 2.2. L'étude du point mort ..... | 19 |
|----------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 2.3. L'offre en Hébergement touristique ..... | 20 |
|-----------------------------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2.4. Une population active..... | 22 |
|---------------------------------|----|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 2.5. Le tissu économique local..... | 25 |
|-------------------------------------|----|

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. REQUALIFIER ET PLANIFIER L'EXTENSION DE LA ZONE<br>D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ..... | 26 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|

## **PARTIE 3 – L'ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE..... 28**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. DEPLACEMENTS ET MOBILITE..... | 28 |
|----------------------------------|----|

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1.1. Les déplacements en quelques chiffres ..... | 28 |
|--------------------------------------------------|----|

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1.2. Pour quelle offre de transport..... | 30 |
|------------------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 1.3. Les entrees de village à valoriser ..... | 37 |
|-----------------------------------------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 2. LES EQUIPEMENTS ..... | 39 |
|--------------------------|----|

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Les équipements scolaires et de la petite enfance.... | 39 |
|------------------------------------------------------------|----|

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 2.2. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs ..... | 40 |
|--------------------------------------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 3. RÉSEAUX SECS ET HUMIDES ..... | 45 |
|----------------------------------|----|

## **PARTIE 4 – LE CONTEXTE URBAIN ..... 49**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. APERÇU HISTORIQUE..... | 50 |
|---------------------------|----|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1.1. Etymologie ..... | 50 |
|-----------------------|----|

|                        |    |
|------------------------|----|
| 1.2. Les origines..... | 50 |
|------------------------|----|

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 2. ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU BATI, ANALYSE<br>URBAINE ..... | 52 |
|------------------------------------------------------------------|----|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 2.1. La dynamique et la composition urbaine ..... | 52 |
|---------------------------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 2.2. Le centre historique..... | 54 |
|--------------------------------|----|

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3. Le XX <sup>ème</sup> sc. et l'avènement du lotissement..... | 59 |
|------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.4. Les principales formes urbaines présentes sur la commune<br>..... | 61 |
|------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 3. LES PLACES, ESPACES PUBLICS ET LIEUX DE VIE ..... | 63 |
|------------------------------------------------------|----|

## **PARTIE 4 – LE CONTEXTE AGRICOLE..... 65**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 3.1. L'occupation des secteurs agricoles du territoire ..... | 66 |
|--------------------------------------------------------------|----|

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 3.2. Les zones de protection agricole..... | 67 |
|--------------------------------------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| TABLE DES MATIERES ..... | 70 |
|--------------------------|----|