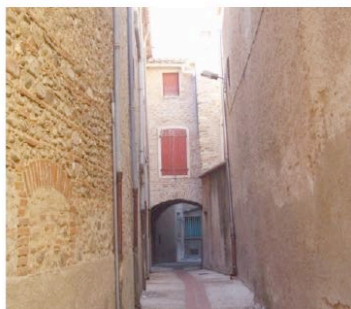
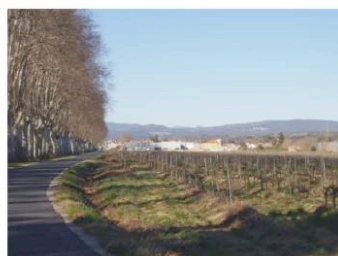


PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION 1

COMMUNE DE CORNEILLA-LA-RIVIÈRE



1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Projet arrêté de PLU – 2 novembre 2023



PARTIE 1 – LE CADRE DU PLU, LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS SUPERIEURS

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMME	4
--	---

PARTIE 2 – ETAT DES LIEUX

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
2. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10

PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	12
---	----

2. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	19
--	----

3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	21
--	----

4. ANALYSE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITÉS DE MUTUALISATION	22
---	----

PARTIE 4 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1. L'HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	24
--	----

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 26

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 30

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ... 34

5. RAPPORT DE COMPATIBILITE..... 50

PARTIE 5 –L'EVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR

TABLE DES MATIERES 59

PARTIE 1 – LE CADRE DU PLU, LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS SUPERIEURS

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMME

La hiérarchie des normes qui s'impose aux PLU forme un système relativement complexe. Les PLU, en tant que document d'urbanisme, s'insèrent dans la hiérarchie des normes d'urbanisme, mais également dans un ensemble plus vaste de normes plus ou moins éloignées du champ de l'urbanisme ou de l'aménagement de l'espace, pouvant avoir un impact en matière d'aménagement et ayant leur fondement dans d'autres codes que celui de l'urbanisme.

Cette hiérarchie se définit comme un principe qui commande les relations entre les différentes strates du système normatif. La norme supérieure s'impose à la norme inférieure, laquelle doit trouver son inspiration, non seulement dans les particularités du territoire et dans le projet envisagé, mais également dans les sources de commandement et d'encadrement qui s'imposent à elle.

1.1. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE EST EXIGE

Article L 131-4 du Code de l'urbanisme

Conformément aux articles L131-4 du code de l'urbanisme et suivants, le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les documents suivants :

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	Concerné
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Non concerné

Les Plans de Déplacements Urbains	Non concerné
Le Programme Local de l'Habitat	Non concerné

1.2. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE EST EXIGE

Article L 131-5 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'[article L. 229-26 du code de l'environnement](#), les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l' [article L. 1214-30 du code des transports](#).

Il n'y a pas actuellement de PCAET sur le territoire de la Communauté de Communes Roussillon Conflent.

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial complet fait l'objet d'un document annexe.

1.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

1.1.1. Constats

Située dans la vallée de la Têt, entre Perpignan et Ille-sur-Têt, Corneilla-la-Rivière bénéficie d'une bonne desserte routière qui fait de son positionnement un atout indéniable lui offrant un potentiel de développement.

La commune de Corneilla-la-Rivière appartient à différentes structures supra-communales dont notamment :

- Le SCoT Plaine du Roussillon.
- La Communauté de Communes Roussillon Conflent.

1.1.2. Enjeux

- **Le PLU de Corneilla-la-Rivière doit être compatible non seulement avec le SCoT Plaine du Roussillon en vigueur mais aussi avec les orientations et objectifs du SCoT Plaine du Roussillon, en cours de Révision et dont le projet a été arrêté le 26 septembre 2023.**

PARTIE 2 – ETAT DES LIEUX

1.2. L'ORGANISATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

1.2.1. Tendances Démographiques

1.2.1.1. Constats

Depuis 1975, la population de Corneilla-la-Rivière a plus que doublé, connaissant une évolution de +111,0 %. Elle est passée de 936 habitants en 1975 à 1049 habitants en 2019, connaissant une croissance permanente de la population. Celle-ci tend à davantage se stabiliser aujourd'hui.

La population de Corneilla-la-Rivière est relativement jeune. 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 matière de nombre de personnes par ménage, leur taille est restée stable depuis 1990 avec un nombre moyen de 2,5 personnes par ménage. Toutefois, une légère baisse est visible depuis 2013 avec un nombre moyen de 2,36 personnes par logement en 2019.

1.2.1.2. Enjeux

- **Poursuivre l'accueil d'une population jeune, gage de dynamisme sur la commune et maintenir cette population sur le long terme.**

1.2.2. Construction et Habitat

1.2.2.1. Constats

L'évolution du parc de logements de la commune de Corneilla-la-Rivière est en progression continue depuis 1975, connaissant une augmentation de 121,3 % depuis cette date pour atteindre un nombre de 989 logements en 2019.

Le parc de logements de la commune connaît une part très importante de résidences principales (84,3 %) et de propriétaires (75,6 %) en 2019. La part de logements sociaux sur le territoire est de 8,0 % malgré le fait que la commune ne soit pas concernée par une obligation d'une part minimale de logements sociaux.

1.2.2.2. Enjeux

- **Favoriser la requalification des logements vacants.**
- **Favoriser la diversification des types d'habitations et poursuivre notamment le développement des logements sociaux.**

1.2.3. Contexte Économique

1.2.3.1. Constats

La commune de Corneilla-la-Rivière connaît une population essentiellement active avec un taux d'actifs ayant un emploi en augmentation, 65,9 % en 2014 contre 61,5 % en 2009. Ces actifs travaillent en grande majorité, plus de 80 %, dans une autre commune que Corneilla-la-Rivière.

L'emploi est porté sur la commune par les secteurs du commerce et de l'administration.

La zone d'activités économiques « Las Famadas » est présente sur le territoire depuis 2003. Cette zone, à vocation artisanale, se situe à l'entrée Est de la commune et compte une dizaine d'entreprises, mais également des habitations.

1.2.3.2. Enjeux

- **Pérenniser l'activité des commerces.**
- **Assurer le maintien la zone d'activités économiques « Las Famadas ».**

1.3. L'ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

1.3.1. Déplacements et Mobilité

1.3.1.1. Constats

La commune bénéficie d'un accès rapide depuis Perpignan, via un axe principal, la RN 116, puis la RD 614 qui traverse le village. Celle-ci fait l'objet d'un aménagement en cours (mise en sécurité, continuités piétonnes...). 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.

Une desserte par les transports en commun est organisée par le Département via une ligne de bus reliant Millas à Perpignan.

Corneilla-la-Rivière a amélioré son offre de stationnement mais les stationnements anarchiques sont encore présents. De même, peu de voies douces sont présentes, l'espace piéton étant fortement concurrencé par la voiture. Enfin les deux entrées principales du village sont peu attrayantes avec la présence, à l'Est, des hangars de la zone d'activités et à l'Ouest, de friches agricoles. L'enjeu des entrées est accru du fait de la morphologie de « village rue » de Corneilla-la-Rivière.

1.3.1.2. Enjeux

- **Mettre en valeur la traversée du village.**
- **Valoriser les entrées de ville.**
- **Promouvoir les voies douces.**
- **Améliorer le stationnement.**
- **Faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite.**

1.3.2. Équipements

1.3.2.1. Constats

La commune de Corneilla-la-Rivière dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant sur son territoire. Ces derniers sont majoritairement situés au Sud et à l'Ouest du village, autour du centre ancien.

1.3.2.2. Enjeux

- **Pérenniser les équipements existants.**
- **Planter des équipements sur le territoire de manière plus équilibrée, en les rendant plus accessibles.**
- **Développer le niveau équipements pour répondre aux besoins futurs de la population et s'adapter à une augmentation continue de cette population.**

1.3.3. Réseaux

1.3.3.1. Constats

Le constat du mauvais rendement du réseau en 2013, a poussé la commune à engager des travaux de réhabilitation des conduites fuyardes.

Le RPQS de 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

1.3.3.2. Enjeux

Poursuivre les travaux engagés pour améliorer les réseaux et programmer l'extension de la STEP pour permettre un accroissement de la STEP.

1.4. LE CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

1.4.1. Le Paysage

1.4.1.1. Constats

Corneilla-la-Rivière est situé à cheval entre la plaine du Ribéral et le piémont de Força Réal, sur la rive gauche de la Têt. Au Nord du territoire, les reliefs des contreforts des Corbières sont constitués en partie de garrigues et de vignes. Le reste du territoire est constitué de secteurs agricoles

essentiellement viticoles. Les secteurs au Sud de la RD 614 sont structurés par des haies délimitant des sentiers agricoles, maraichers ou arboricoles.

Le réseau hydrographique de la commune est organisé autour du lit de la Têt. Des canaux et correchs structurent également le territoire.

1.4.1.2. Enjeux

- ***Préserver et valoriser les berges de la Têt.***
- ***Préserver et valoriser les cours d'eau et leur ripisylve.***
- ***Mettre en valeur les paysages.***

1.4.2. Le patrimoine

1.4.2.1. Constats

Le patrimoine de Corneilla-la-Rivière est riche et varié, témoin de son histoire. Ce patrimoine est agricole, cultuel ou encore militaire.

La commune possède sur son territoire six sites archéologiques relevés par la DRAC. En revanche, aucun édifice n'est protégé au titre des Monuments Historiques.

1.4.2.2. Enjeux

- ***Poursuivre l'entretien et la préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti.***
- ***Mettre en valeur les espaces naturels remarquables.***
- ***Maintenir ou mettre en valeur le patrimoine vernaculaire.***

2. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

COMPOSANTES	THEME	SOUS-THEME	SYNTHESE	ENJEUX
COMPOSANTES ABIOTIQUES	Paysage		Deux unités de paysage : le piémont viticole du Força Real et la plaine du Ribéral	Mettre en valeur le patrimoine paysager : Força Réal et les berges de la Têt
	Sol	Relief	Territoire à cheval dans la plaine du Ribéral et le piémont viticole de Força Real	Paysage d'intérêt
		Topographie	Altitudes maximales de 507 m N.G.F. (Força Real) et pente progressive jusqu'à 74 m N.G.F. vers la Têt	Risque d'inondation fluviale
		Géologie	Dépôts mio-pliocènes recouverts au Quaternaire par des épanchages caillouteux	Potentialités agricoles et écologiques Mouvements de terrain et argile gonflante
	Eaux	Hydrogéologie	<ul style="list-style-type: none"> Nappes profondes dans des terrains du Pliocène, Nappes superficielles dans les terrains du Quaternaire. 	Sources d'alimentation en eau potable
		Chevelu hydrographique	Fleuve La Têt Plusieurs ravins et canaux	Drainage des terres à préserver
		Hydrologie	Crues de la Têt	Risque d'inondation fluviale
	Facteurs climatiques et atmosphériques	Climat	Climat méditerranéen	Potentiel important de développement d'énergies renouvelables
		Changements climatiques	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des températures (+ de canicules) Diminution des pluies (+ de sécheresses) 	Risques sanitaires et socio-économiques Risques naturels augmentés
		Qualité de l'air	Dépassements des seuils réglementaires de qualité de l'air à proximité des routes à fort trafic	Risques sanitaires Nécessité de gestion du trafic routier
	Risques naturels	Risque sismique	Zone 3 (aléa modéré) Normes parasismiques nécessaires	Conformité des constructions
		Mouvements de terrain	Risque faible à moyen de retrait et de gonflement des terrains (car argileux)	Conformité des constructions (étude géotechnique avant travaux)
		Inondation	Risque important d'inondation	Respect du P.G.R.I. du P.P.R.n. et prise en compte de l'étude ARTELIA
		Incendie	Risque faible au village et moyen sur le piémont situé en zone DFCI	Respect des obligations de débroussailllements
	Risques technologiques	ICPE Barrage TMD	Rupture des barrages de Vinça et des Bouillouses	Connaissance des Plans Particuliers d'Intervention des deux barrages

COMPOSANTES	THEME	SOUS-THEME	SYNTHESE	ENJEUX
COMPOSANTES BIOTIQUES	Protection européenne	Natura 2000	Z.P.S. Basses Corbières à 700 m au Nord-Est de limite communale	Faune protégée au Nord du territoire communal
	P.N.A.	Espèces protégées nationales	Lézard ocellée, Aigle de Bonelli, Aigle Royal, Desman des Pyrénées, Emyde Léprieuse et Loutre.	Faune protégée au sein du territoire communal
	Zones écologiques patrimoniales inventoriées	Z.N.I.E.F.F.	Z.N.I.E.F.F. de type I Massif de Força Réal Z.N.I.E.F.F. de type I Vallée de la Têt de Vinça à Perpignan	Zones d'intérêt écologiques notables au droit de ces secteurs
	Faune, flore et habitats naturels	Faune	Espèces patrimoniales au droit des linéaires arborés de Chênes, linéaires de Platanes, fossés, agouilles et friches buissonnantes	Préserver ces habitats d'espèces patrimoniales
		Flore et habitats naturels	Pas d'habitat patrimoniaux au sein des zones de projet hormis les linéaires boisés précités	Protéger les linéaires boisés
	T.V.B.	Trame Verte	La Têt et deux corridors à l'Est et à l'Ouest du village	Protéger et renforcer la Trame Verte et Bleue
		Trame Bleue	La Têt et le Ravin de la Berne	
Occupation des sols	Agriculture	4 filières : viticulture, maraîchage, arboriculture et élevage Surfaces agricoles utiles =49% du territoire communal SAU et nombre d'exploitation sont en diminution depuis 1988 : en particulier la viticulture, l'arboriculture et à un degré moindre le maraîchage	Préserver le territoire agricole Valoriser les filières agricoles	

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément à l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'article 191 de la loi apporte un engagement programmatique : atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050 et en réduisant dans les dix années suivant la promulgation de la loi de moitié la consommation d'ENAF observée sur les dix années précédant cette date, soit sur la période 2011-2021. Une deuxième analyse a donc été réalisée sur cette période à l'échelle du village.

Le PLU doit ainsi analyser la consommation de l'espace sur les deux périodes : 2011-2021 et 2013-2023 pour faire la démonstration, au regard des consommations passées qu'il s'inscrit dans une dynamique vertueuse, en matière de modération de la consommation d'espaces.

Ces analyses sont basées sur un état des lieux, « une image », de la répartition desdits espaces en deux instants « T » du passé. Ces deux états des lieux, représentant chacun la situation en une année, ont pu être effectués par un travail d'analyse cartographique. Cette analyse cartographique a consisté en une photo-interprétation d'orthophotoplans de deux années. En sus de l'analyse visuelle des deux orthophotoplans, les données ont été actualisées en fonction des données de ce qui était

PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES

observable directement sur le terrain lors de la réalisation de l'étude de sorte à constituer un état des lieux représentatif de l'état actuel.

La première étape de l'analyse consiste à définir l'enveloppe urbaine dont la date de référence est celle de 2011. Dans un second temps, une analyse de la consommation d'espace sera effectuée par comparaison de l'enveloppe urbaine définie avec la photo aérienne de 2021.

3.1. IDENTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine correspond à une photographie, à l'instant T, de l'urbanisation d'une commune. Elle se définit de la manière suivante :

- Elle est définie autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.
- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale.
- Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, les jardins publics aménagés, voiries...

La base de travail de délimitation de l'enveloppe urbaine a consisté à l'élaboration d'une tache urbaine, c'est-à-dire l'agglomération des bâtis cadastrés le plus proche. Cette analyse a été réalisée sur la base du plan parcellaire superposé à la photographie aérienne de 2009.

N'ayant pas la photo aérienne de 2011, date de référence pour la définition de l'enveloppe urbaine, un travail de vérification avec la commune a été réalisé pour prendre en compte les évolutions possibles entre 2009 et 2011.

Ont été inclus dans l'enveloppe urbaine :

- Toute surface ou parcelle qui a fait l'objet soit d'une construction, soit d'un aménagement.

- Toutes parcelle de jardin associée visuellement à une construction à usage d'habitation.
- Les parcelles partiellement artificialisées et en limite de la tache urbaine sont découpées lorsqu'elles font plus de 3000 m². Si ce n'est pas le cas, elles sont intégrées entièrement dans l'enveloppe urbaine.
- Les équipements sportifs (stade), les ouvrages de rétention.
- Les parcelles libres de construction à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, excepté lorsqu'un ensemble de parcelles libres de construction représentent une surface de plus de 5 000 m².



DÉLIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Dossier 21769	Echelle	Format A4
Source(s)/Elaboration ARCHI CONCEPT	Fond(s) de plan Photo aérienne / Cadastre	



3.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011-2021

La consommation d'espace a été analysée en comparant la photographie aérienne de l'IGN de 2021 et l'enveloppe urbaine prédéfinie sur la photographie aérienne de 2011, soit une période de 10 ans.

Pour calculer la consommation d'espace, les nouveaux secteurs construits entre les deux dates ont été identifiés par rapport à ceux constatés en 2011. Une superposition des surfaces urbanisées de 2011 par rapport à celle de 2021 a ainsi permis d'identifier l'espace consommé au cours de la période.

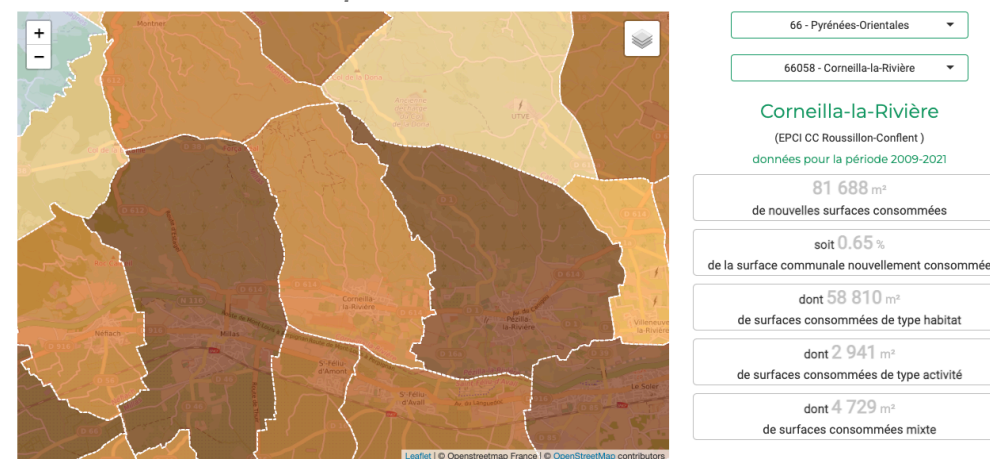
Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace a été de 7,1 hectares, soit 0,7 hectare par an, toutes occupations confondues.

Sur les 62,1 hectares consommés en 2011, cela représente une hausse de 11,4 % d'espaces consommés.

Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette. **Les données ont été établies sur la période 2009-2021.**

Les chiffres de l'analyse précédente (7,1 ha sur la période 2011-2021) concordent à 1 ha près avec les données du portail de l'artificialisation des sols issu du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (8,1 ha sur la période 2009-2021).

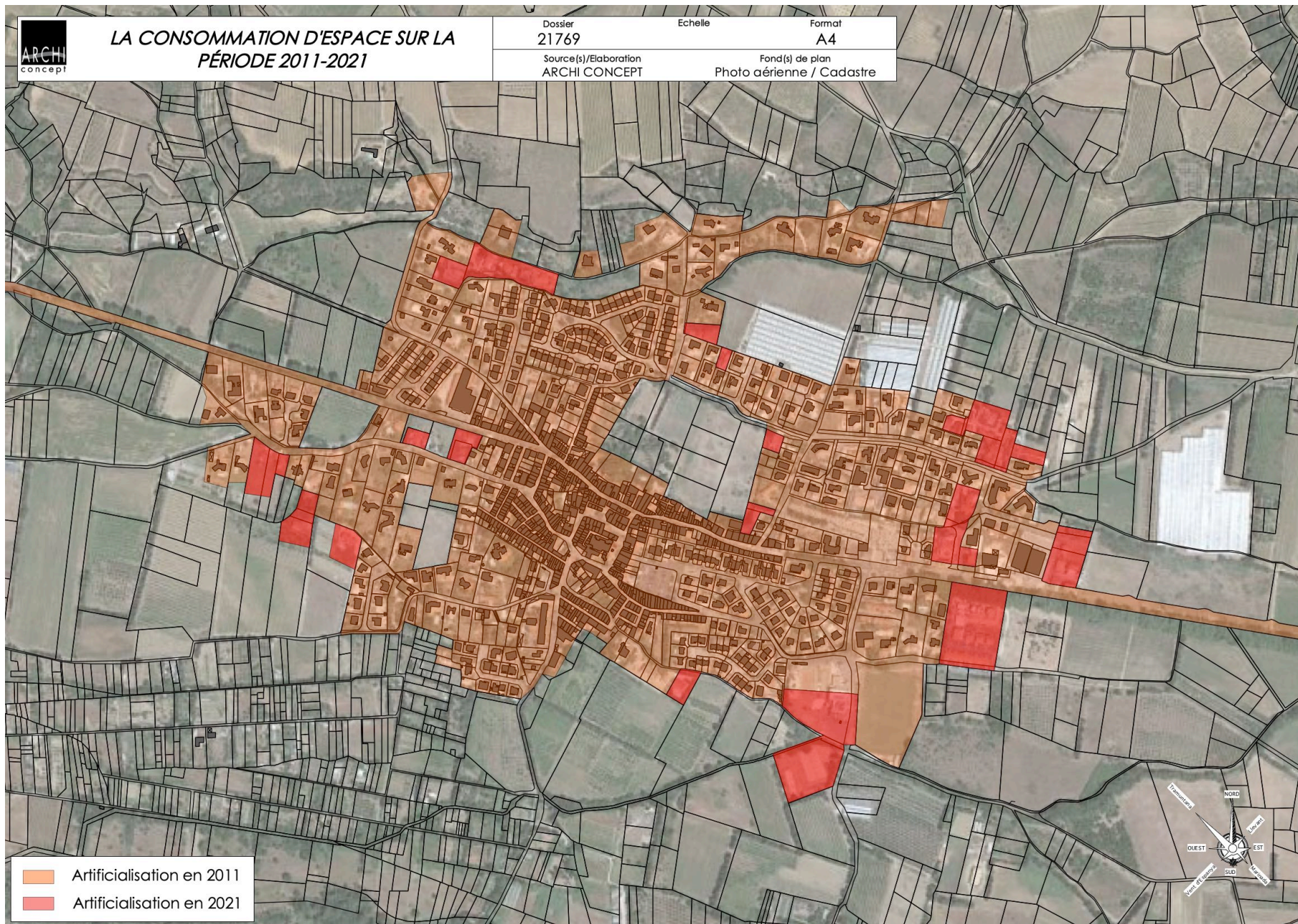
Extrait du portail de l'artificialisation des sols



Consommation d'espace pour la période 2009-2021 (m²)

légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

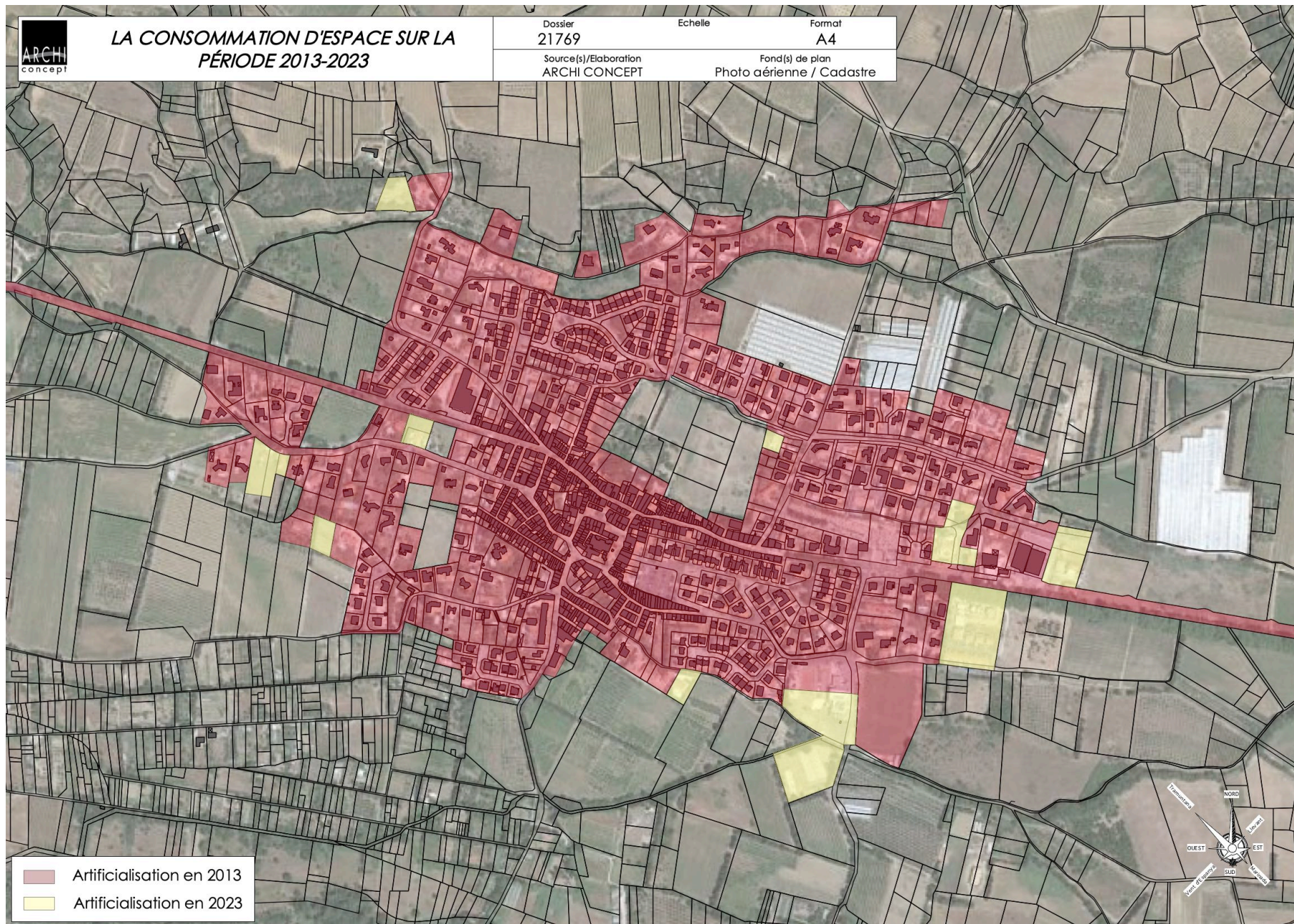


3.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2013-2023

Sur la période 2013-2023, la consommation d'espace a été de 5,1 hectares, soit 0,5 hectare par an, toutes occupations confondues.

Sur les 64,8 hectares consommés en 2013, cela représente une hausse de 7,9 % d'espaces consommés.

Cette analyse montre une diminution de la consommation d'espace entre la période 2011-2021 et 2013-2023.



1. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Les études visant à élaborer le PLU doivent permettre d'étudier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Afin de promouvoir la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres, le SCOT Plaine du Roussillon analyse le potentiel de densification des zones déjà urbanisées sur les communes de plus de 3 500 habitants. Corneilla-la-Rivière possède un nombre d'habitants inférieur à ce seuil mais cherche à densifier son territoire.

Les capacités de densification ont été étudiées à partir du cadastre, de la photo aérienne et des données mairie.

Les dents creuses

La commune de Corneilla-la-Rivière dispose de nombreuses dents creuses à l'intérieur du tissu aggloméré mais la plupart sont inondables d'après le PPR et l'étude Artélia ou sont enclavées.

Une importante dent creuse d'environ 3,7 hectares est située entre la Rue du Ribéral et la Route Nationale. Ce secteur s'étend sur une surface non construite à l'intérieur de l'emprise bâtie du village et en continuité du centre ancien. Environ 1,5 ha se situe en zone d'aléa modéré pour le risque inondation, le reste se situant en aléa fort à très fort rendant inconstructible cette partie. En prenant une densité de 25 logements/ ha, 37 constructions possibles peuvent être estimées.

Cette zone fait notamment l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation « Secteur Dent creuse ».

Trois parcelles de petites tailles sont présentes à l'Est du village et peuvent potentiellement accueillir 3 nouveaux logements.

Au Nord du village, il existe plusieurs parcelles qui peuvent également accueillir plusieurs logements. Elles sont néanmoins exposées à différentes contraintes : Le relief est très prononcé sur ce secteur qui est identifié par le PPR comme une zone exposée à un risque mouvement de terrain. Dans les zones de talus exposées au risque mouvement de terrain, les constructions sont autorisées soit en respectant des règles forfaitaires d'éloignement du pied et du haut de talus soit en se fondant sur une étude géotechnique. De plus, les problématiques de desserte viaire et d'assainissement compliquent la constructibilité de cette zone. Au vu de ces différents éléments, ces parcelles ne pourraient accueillir qu'environ 12 logements.

La densification des dents creuses sur l'ensemble du territoire bâti de la commune de Corneilla-la-Rivière pourrait donc permettre au final la réalisation de 52 potentiels nouveaux logements.

Les logements vacants

A côté de ces différentes dents creuses, il convient de prendre en compte les logements vacants présents sur le territoire de Corneilla-la-Rivière.

Grâce à un recensement précis effectué par la commune, le nombre de logements vacants est évalué à 66. En prenant comme hypothèse un objectif de mobilisation de 70 %, c'est environ 46 logements qui pourraient permettre d'accueillir la population.

Le potentiel estimé de densification dans l'enveloppe urbaine est potentiellement de 98 logements.

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La volonté de Corneilla-la-Rivière est de planifier un développement urbain équilibré pour les 15 ans à venir, de dynamiser le développement économique, tout en préservant l'environnement par une gestion économe des ressources nouvelles.

Sur la période étudiée de 2011 à 2021, l'enveloppe urbaine a augmenté de 7,1 hectares, soit 0,7 hectare par an.

La volonté dans les quinze prochaines années est de développer en premier lieu l'offre en logement sur les parties actuellement urbanisées, au travers du potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine.

Dans un second temps, une zone d'urbanisation future en extension a été définie à l'horizon de 15 ans.

Dans les quinze prochaines années, le projet de développement de la commune de Corneilla-la-Rivière prévoit la consommation de 5,4 hectares, soit 0,36 hectare par an.

Avec une consommation d'espace de 0,36 hectare par an sur quinze ans contre 0,7 hectare par an au cours de la période analysée (2011-2021), le projet porté par la commune propose une réduction significative de la consommation de l'espace.

Ces objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se sont appuyés sur un taux de croissance démographique potentiel de 1,0% par an. Ce taux a été fixé

en cohérence avec le taux de croissance démographique constaté depuis 10 ans sur le territoire du SCoT Plaine du Roussillon.

De plus au regard de la loi Climat et Résilience et de l'article 191, sur les 10 prochaines années, le projet de la commune respecte la diminution par deux du rythme de la consommation d'espace naturels agricoles et forestiers d'ici 2031.

Le projet est compatible avec les objectifs chiffrés du PADD.

3. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION

3.1.1. Éléments de définition

La loi ALUR, promulguée en mars 2014, a intégré dans le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-4, que le rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme doivent établir : **« un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »**

Un parc de stationnement est un espace public ou privé situé en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Il peut se trouver dans un immeuble bâti en superstructure en infrastructure, sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur la terrasse d'un immeuble ou sous un immeuble bâti.

Cela exclut donc de l'inventaire le stationnement sur chaussée qu'il soit longitudinal, en bataille ou en épis ainsi que celui sur l'espace public de type square, raquette de retournement ou placette de lotissement.

Il est intégré, dans le comptage, les parkings ouverts au public qu'ils soient publics ou privés (ex : parkings des petites, grandes et moyennes surfaces, parkings de cimetières ...).

3.1.2. L'inventaire

La commune de Corneilla-la-Rivière comptabilise 311 places de stationnement.

Détail chiffré de la consommation projetée (en hectare)

Au sein de l'enveloppe bâtie :

Habitat : Zone 2AUh - Secteur « Dent creuse » : 3,7 ha avec seulement 1,5 hectare urbanisable

En extension de l'urbanisation :

Habitat : Zone 2AUh - Secteur Ouest : 1,3 ha

Équipement : Emplacement réservé pour une extension de la station d'épuration : 0,4 ha.

TOTAL : 5,4 hectares

Inventaire du nombre de places de stationnement



Eglise	20	1
Ecole	12	
TOTAL	311	12

Un emplacement réservé situé en centre-ville sur les parcelles C 2497, C 2498, C 2499 et C 2500, d'une superficie de 627 m² est destiné à la création d'un parking. Il permettra d'accueillir environ 25 places.

Les parkings situés autour de l'Espace Força Réal, du stade et des équipements publics sont mutualisés.

N°	LIEU	NOMBRE DE PLACES	NOMBRE DE PLACES PMR
	Parking du cœur de ville	80	3
	Parking Espace Força Real	77	5
	Impasse Los Partes	7	
	Parking du cimetière	29	
	Cami de Baixas	6	
	Rue Joseph Pons	10	2
	Impasse des Garotxes	6	
	Rue du Conflent	6	
	Rue de la Tramontane	3	
	Impasse des Hortes	6	
	Cave coopérative	36	
	Rue du Ruisseau	13	1

PARTIE 4 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1. L'HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

1.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS – HISTORIQUE ET BILAN

La commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols par approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05 mai 1986.

Le POS approuvé en 1986 a subi par la suite plusieurs évolutions :

- POS révisé le 19 décembre 2001
- POS modifié le 31 juillet 2007
- POS révisé le 17 décembre 2009
- POS modifié le 19 septembre 2013

Zones du POS	Vocation des zones	Superficies en Ha
-----------------	--------------------	----------------------

ZONES U (URBAINES)		
UA	Partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu	7,02
UAr	Sous-secteur de la zone UA inondable par la Têt	2,96
UB	Zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel	9
UBr	Sous-secteur de la zone UB inondable par la Têt	9,48
UBar	Sous-secteur de la zone UB inondable par la Têt	2,86
UBbr	Sous-secteur de la zone UB inondable par la Têt	1,71
TOTAL ZONE U		33,03

ZONES NA (A URBANISER)		
1NA	Zone d'urbanisation future affectée principalement à l'habitat, aux services, et activités nécessaires à cette urbanisation, selon des densités variables	3,18
1NAa	Sous-secteur de la zone 1NA inondable par les ravins et canaux	17,17
1NAb	Sous-secteur de la zone 1NA inondable par les ravins et canaux	2,38
1NAr	Sous-secteur de la zone 1NA inondable par la Têt	4,06
2NAb	Zone d'urbanisation future affectée à l'habitat, aux services, et aux activités nécessaires à cette urbanisation	3,9
3NA	Zone à caractère mixte destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées à caractère artisanal, commercial de stockage à nuisance faible et de lotissements d'habitation	3,74
3NAa	Secteur correspondant aux terrains situés à l'Est du cimetière	0,36
4NA	Zone destinée à recevoir à court terme un quartier à vocation d'habitat réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement après réalisation des équipements nécessaires à celles-ci	2,4
TOTAL ZONE NA		37,19

ZONE NB		
NB	Zone correspondant à une urbanisation aérée qui n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement	5,22
TOTAL ZONE NB		5,22

ZONES NC (ZONES AGRICOLES)		
NC	Zone à protéger en raison de la valeur agricole des terrains ou de la richesse du sol ou du sous-sol	717,5
NCR1	Sous-secteur de la zone NC inondable par la Têt	101,6
NCR2	Sous-secteur de la zone NC inondable par les ravins et canaux	67,68
TOTAL ZONE NC		886,78

ZONES ND (ZONES NATURELLES)		
ND	Zone naturelle constituée par les parties du territoire communal présentant des caractéristiques de site qui nécessitent une protection particulière en raison de la qualité du site et de l'existence de risques divers	276,56
NDr	Sous-secteur de la zone ND inondable par la Têt	34,48
NDAr	Sous-secteur de la zone ND inondable par la Têt	4,74
TOTAL ZONE ND		315,78

La commune est essentiellement occupée par des zones NC et ND désormais qualifiées de zones Agricoles et Naturelles dans les PLU. Elles représentent 94 % du territoire communal de Corneilla-la-Rivière, soit plus de 1 202 hectares.

1.2. LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LA DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA REVISION DU PLU

Le Plan d'Occupation des Sols qui était en vigueur sur la commune de Corneilla-la-Rivière ne s'applique plus aujourd'hui. Cette dernière est donc couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne permet pas à la commune de planifier son urbanisation et d'organiser le développement de son urbanisation.

Par une délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015, la commune annule la précédente procédure de Révision (délibération du 12 mars 2009) en raison du Plan de Prévention des Risques nouvellement approuvé et de l'insuffisance des objectifs fixés.

Elle prescrit à nouveau la Révision du POS en PLU avec pour objectifs :

- Dessiner une trame urbaine cohérente en modérant la nécessaire consommation d'espace tout en maintenant une croissance démographique moyenne.
- Favoriser la cohérence du développement urbain.
- Préserver l'identité corneillanaise.

- Accompagner les développements économiques en s'appuyant sur les dynamiques existantes.
- Améliorer les déplacements et la lisibilité urbaine.
- S'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement.

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL TRADUIT DANS LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Au titre de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

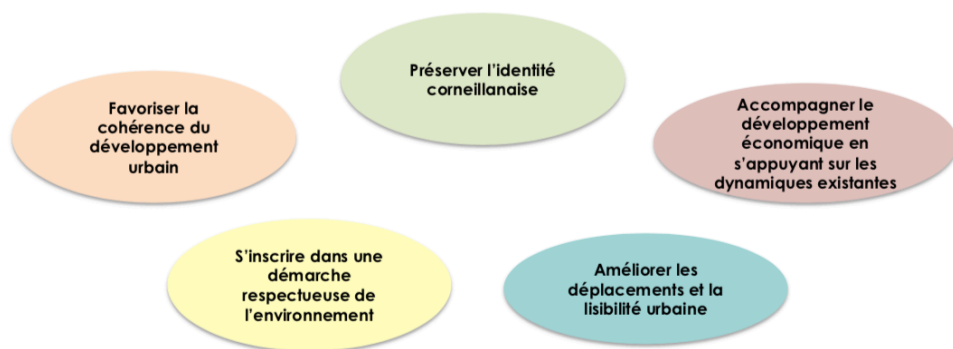
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de

modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas un document directement opposable aux projets et autorisations d'urbanisme. En revanche, le règlement et les OAP doivent être cohérents avec lui.

En réponse aux enjeux définis dans le diagnostic et aux objectifs inscrits dans la délibération de lancement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré en cinq axes majeurs. Ils constituent le canevas principal des interventions de la municipalité pour les prochaines années, à savoir :

- Préserver l'identité corneillanaise
- Favoriser la cohérence du développement urbain
- Accompagner les développements économiques en s'appuyant sur les dynamiques existantes
- Améliorer les déplacements
- S'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement



Axe 1 : Préserver l'identité corneillanaise

La commune de Corneilla-la-Rivière possède un patrimoine riche et varié, témoin de son histoire. La cellera constitue la trame urbaine historique du village qu'il faut préserver. La commune dispose également d'un

patrimoine agricole, culturel ou militaire qu'il convient de maintenir et valoriser.

La préservation des terres agricoles est un atout majeur pour la qualité du territoire et il convient de promouvoir ce terroir agricole. Il est nécessaire de maintenir une dynamique agricole sur le territoire, notamment envers les filières historiques telles que la viticulture. Il est également intéressant de promouvoir le potentiel de ce terroir agricole, notamment au travers des jardins familiaux qui constituent des espaces fédérateurs mais qui contribuent également à la valorisation et au développement des circuits de proximité.

Força-Réal constitue un massif emblématique de la Plaine du Roussillon qu'il faut mettre en valeur. La préservation des points de vue remarquables sur ce massif doit être maintenue. La vue sur le Canigou et les berges de la Têt contribuent aussi à la qualité des paysages qu'il convient de mettre en valeur.

Axe 2 : Favoriser la cohérence du développement urbain

Corneilla-la-Rivière possède des contraintes sur son territoire et notamment un risque inondation important. Le développement de l'urbanisation doit prendre en compte l'ensemble de ces contraintes et respecter et valoriser le paysage corneillanais. Ce développement doit être maîtrisé et cohérent.

La commune a la particularité de disposer d'une importante poche centrale. L'urbanisation de cette poche avec des habitats mais aussi des commerces et des espaces de loisirs s'inscrit dans une logique de reconquête du cœur de village. La préservation des vues sur le Canigou ou le clocher contribue à la valorisation du paysage et du patrimoine catalan.

La commune de Corneilla-la-Rivière a vu sa population doubler depuis 1975. Cette forte croissance démographique s'est traduite par une uniformisation du parc de logement. Ce parc est, par exemple, constitué de près de 92,5 % de maisons individuelles et à peine 8 % de logements sociaux. Le fait de favoriser une mixité urbaine et sociale s'inscrit alors totalement dans

la logique du développement et de l'adaptation de l'offre en logement. Cette offre de logements doit être cohérente et adaptée aux besoins.

La commune dispose d'un nombre d'équipements satisfaisant mais leur localisation sur le territoire n'est pas toujours optimale. Le fait de développer les équipements de proximité en les maintenant sur la commune et en proposant un meilleur maillage de ces lieux sur le territoire contribue à promouvoir la proximité et à la reconquête des cœurs de villages.

Axe 3 : Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes

Corneilla-la-Rivière dispose sur son territoire de la présence de la zone d'activités économiques « Las Famadas ».

Cette ZAE est notamment à vocation artisanale. Pour cette raison, la commune souhaite développer l'artisanat tout en veillant à réussir leur intégration afin d'éviter les nuisances pour les riverains.

Au-delà de la ZAE « Las Famadas », Corneilla-la-Rivière se caractérise par la présence de commerces de proximité, essentiellement dans le centre ancien. Ces commerces participent à la vie économique du village mais surtout à sa vie sociale. La commune souhaite pérenniser et développer ces commerces de proximité. Cette volonté s'inscrit dans la reconquête des cœurs de village et de la valorisation de la proximité.

Les petites exploitations agricoles ont diminué sur le territoire de la commune. Pour remédier à cette tendance, Corneilla-la-Rivière souhaite développer l'activité agricole en encourageant la diversification mais aussi en mettant en avant le terroir et le patrimoine agricoles.

Corneilla-la-Rivière souhaite également conforter l'attrait touristique du village. Cela s'inscrit dans le développement du tourisme rural. Ce dernier se traduit par le développement d'hébergements qualitatifs tels que des gîtes ou des chambres d'hôtes, par la promotion des sentiers de randonnée ou encore avec l'aénotourisme. La commune dispose de ce potentiel qu'elle doit conforter et développer.

Axe 4 : Améliorer les déplacements

Corneilla-la-Rivière a la spécificité d'être traversée par la route départementale. La commune s'est développée avec cette contrainte. Il en résulte des dysfonctionnements internes avec certains axes qui s'avèrent insuffisants au regard des nombreux déplacements sur la commune. L'amélioration des déplacements s'inscrit dans la restructuration du réseau viaire.

Les entrées de ville constituent un enjeu fort de par leur fréquentation et leur rayonnement. Il s'agit de la première image de la commune. Or les deux entrées de Corneilla-la-Rivière se révèlent peu attrayantes. D'où l'intérêt de les valoriser.

La présence de stationnements anarchiques est importante sur Corneilla-la-Rivière. D'où la nécessité d'améliorer le stationnement, notamment dans le cœur du village. La reconquête des cœurs de villages ou encore l'amélioration des mobilités passent par une meilleure offre en stationnement.

Aujourd'hui, la commune de Corneilla-la-Rivière ne dispose que de peu de voies douces matérialisées continues. Afin de conforter un meilleur maillage des établissements publics et un accès facilité vers certains sites paysagers ou éléments du paysage vernaculaire, la commune souhaite promouvoir les voies douces sur l'ensemble de son territoire.

Axe 5 : S'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement

Corneilla-la-Rivière dispose d'un patrimoine environnemental notable avec deux ZNIEFF de type I, la Têt et sa ripisylve, de nombreux canaux d'irrigation et de cours d'eau abritant une faune et une flore locales participant pleinement à la richesse de la biodiversité du territoire. Il est primordial de protéger cette richesse environnementale.

La commune souhaite prendre en compte le développement durable au travers des futurs aménagements. Cela se justifie par une volonté d'intégrer et anticiper les nouveaux enjeux environnementaux, tout en intensifiant la transition énergétique.

2.2. LE PROJET DE PLU D'ACCUEIL DE POPULATION

La commune de Corneilla-la-Rivière est une commune très attractive qui a connu un accroissement de la population important ces dernières années. Avec un taux de croissance de 2,4 % par an sur la période 2008-2013, et ayant connu des taux jusqu'à 3,0 % par an sur des périodes plus anciennes, l'attractivité de la commune n'est pas à démontrer. (La période 2013-2019 n'est pas révélatrice de l'attractivité de la commune puisqu'elle ne dispose presque plus de foncier aujourd'hui).

Les différentes études menées au travers du PLU, mais également les études liées notamment au PAPI, le PGRI, sont venues poser des problématiques qui permettent aujourd'hui d'avoir une vision globale et transversale du devenir possible de Corneilla-la-Rivière.

La croissance démographique passée n'a pas vocation à être reproduite dans les années à venir. Le projet de PLU présenté permet une synthèse des différents enjeux et de voir se dessiner le potentiel de Corneilla-la-Rivière dans les années à venir.

En prenant la population actuelle de 1975 habitants (INSEE 2019), l'évolution démographique projetée au terme du PLU a été étudiée en considérant un taux de croissance de **1,0% par an**. Ce taux a été fixé en cohérence avec le taux de croissance démographique constaté depuis 10 ans sur la Plaine du Roussillon. En termes de projection démographique pure, la population envisagée serait **de 2 293 habitants** d'ici à 2037, soit **318 habitants** supplémentaires.

Avec *2,36 personnes par ménage sur le territoire (INSEE 2019)*, **134 logements** sont nécessaires.

Ce taux de 1,0% de croissance, plus faible que le taux de croissance passé sur le territoire, est toutefois conditionné à la réalisation effective de travaux sur la STEP.

Le potentiel d'accroissement de la population attendu a été analysé également au regard de l'ensemble des études connues et réalisées sur le risque inondation (PPRI, étude ARTELIA et carte de synthèse de ces deux études). Des échanges avec les services de l'Etat à ce sujet ont permis de mieux appréhender le risque et de déterminer avec soin les terrains mobilisables pour permettre un accueil futur de population.

Afin d'accueillir cette population, plusieurs éléments ont été pris en considération. Tout d'abord, dans une volonté de maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace, le PLU a étudié le potentiel de mobilisation des logements vacants.

Avec un chiffre de 66 logements vacants d'après un recensement précis de la commune, il est pris comme hypothèse un objectif de mobilisation de 70%, soit **46 logements** permettant d'accueillir la population.

L'analyse des capacités de densification du territoire a permis de mettre en exergue une densification du tissu relativement restreinte, notamment au regard du risque inondation. **Environ 15 logements** sont réalisables dans le tissu aggloméré ; ainsi qu'une dent creuse significative dans le village représentant un potentiel certain. Cette zone, classée 2AUh, est partiellement touchée par un aléa fort à très fort venant grever cette parcelle. La surface constructible de la dent creuse située en aléa moyen d'une surface d'environ 1,5 hectare, avec une densité prise de 25 logements par hectare, permet d'envisager la création de **37 logements en plus**.

En densification, **98 logements sont projetés** (réhabilitation et construction), **soit 231 habitants**.

En extension urbaine, un secteur est identifié dans le projet de PLU, permettant la création à terme de **32 logements, soit 76 habitants**.

Résorption des logements vacants et densification dans l'enveloppe urbaine

Secteurs	Nombre de logements potentiels	Nombre d'habitants potentiels (2,4 personnes par ménage)
Logements vacants	46	109
Densification	15	35
Secteur Dent creuse	37	87
	98	231

Extension de l'urbanisation

Secteurs	Nombre de logements potentiels	Nombre d'habitants potentiels (2,4 personnes par ménage)
Secteur Ouest - Los Pares	32	76
TOTAL	130	307

Le projet présenté avec environ 75% de la capacité future totale en densification, propose une réelle ambition de maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU permet la création (comprenant la réhabilitation) de 130 logements pour une population accueillie de 307 habitants supplémentaires.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent **« en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies en complémentarité avec le règlement et en cohérence avec les grands principes du PADD.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de

réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces.

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager.

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#)

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

3.1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMPLEMENTAIRES AVEC LE REGLEMENT

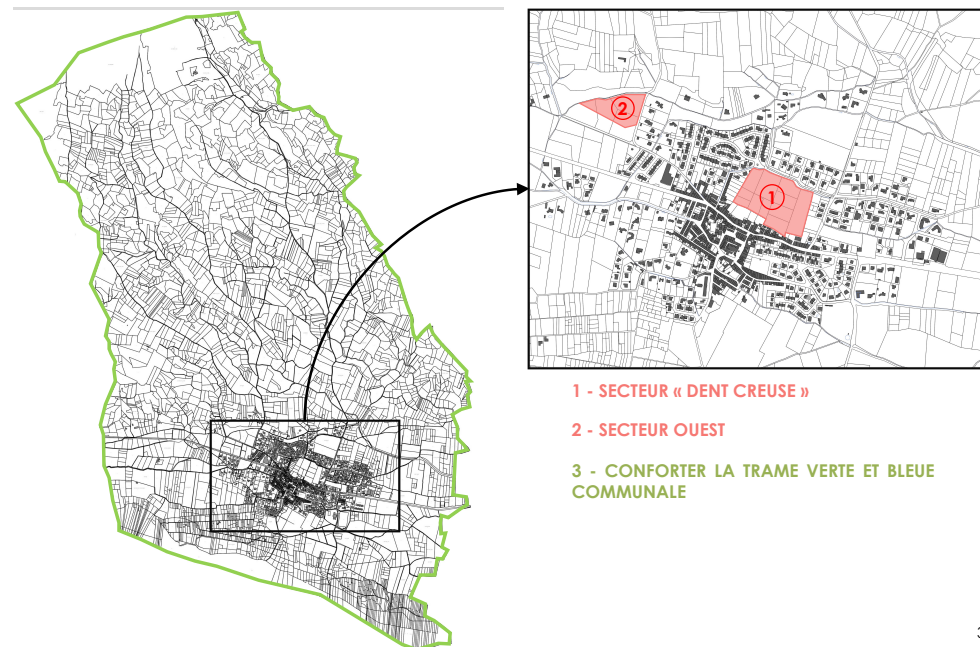
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur des secteurs de la commune sur lesquels il y a une volonté de structurer l'implantation des futures constructions et de préserver des éléments du paysage. L'objectif pour la commune est de définir des orientations qui permettront de maîtriser les futures évolutions.

Ainsi, toutes les constructions qui sont dans un périmètre identifié dans les OAP devront les respecter dans un rapport de compatibilité. Elles permettent par exemple de décrire l'organisation et la hiérarchisation de la voirie dans le cadre de secteur de développement urbain mais aussi de présenter la volonté municipale sur des projets communaux.

Certains des principes retenus dans les OAP sont traduits en termes de prescriptions réglementaires dans le règlement écrit et/ou graphique.

3.2. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COHERENTES AVEC LE PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Corneilla-la-Rivière ont été élaborées sous la forme d'OAP sectorisées et d'OAP thématiques. Chacune de ces OAP a été établies en cohérence avec les orientations du PADD.



OAP sectorisées :

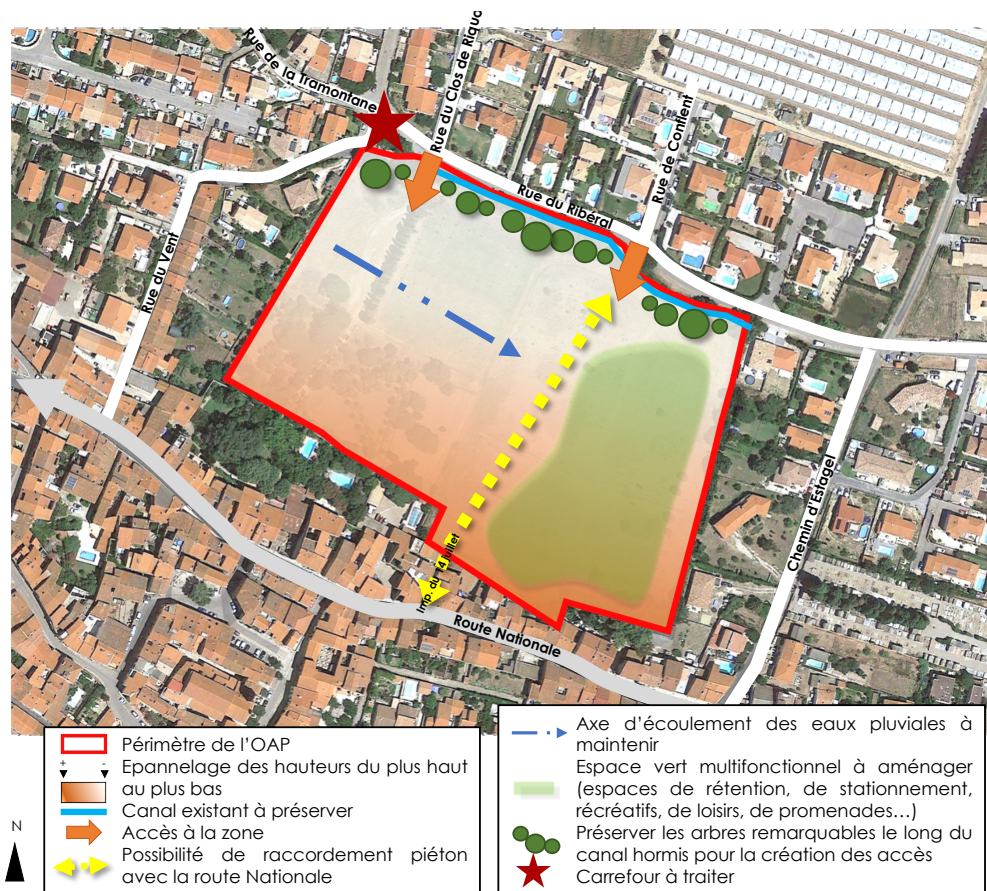
- Secteur « Dent creuse »
- Secteur « Ouest »

OAP thématiques :

- Conforter la trame verte et bleue communale.

3.2.1. Les OAP sectorisées

Secteur Dent creuse (3,7 hectares)



En cohérence avec les articles R.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP visent à :

- Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.

- Assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'OAP « Dent creuse » se situe entre la Rue du Ribéral et la Route Nationale et s'étend sur une surface non construite à l'intérieur de l'emprise bâtie du village et en continuité du centre ancien. Ce secteur est principalement accessible depuis la rue du Ribéral. Il est destiné à recevoir de l'habitat et doit permettre de créer un poumon vert en centre-ville.

En termes d'offre en logement, ce nouveau secteur propose une densité de 25 logements par hectare tenant compte du risque inondation et du contexte urbain et devra offrir une mixité dans le type de logement pour accueillir divers catégories de population.

Les orientations prévoient un épannelage des hauteurs des constructions du plus bas à la Rue du Ribéral au plus haut vers le centre ancien.

Deux accès à la zone sont prévus depuis la Rue du Ribéral. En termes de liaisons piétonnes, un raccordement avec la route Nationale est envisagé, permettant une continuité piétonne traversant le secteur vers la rue Ribéral.

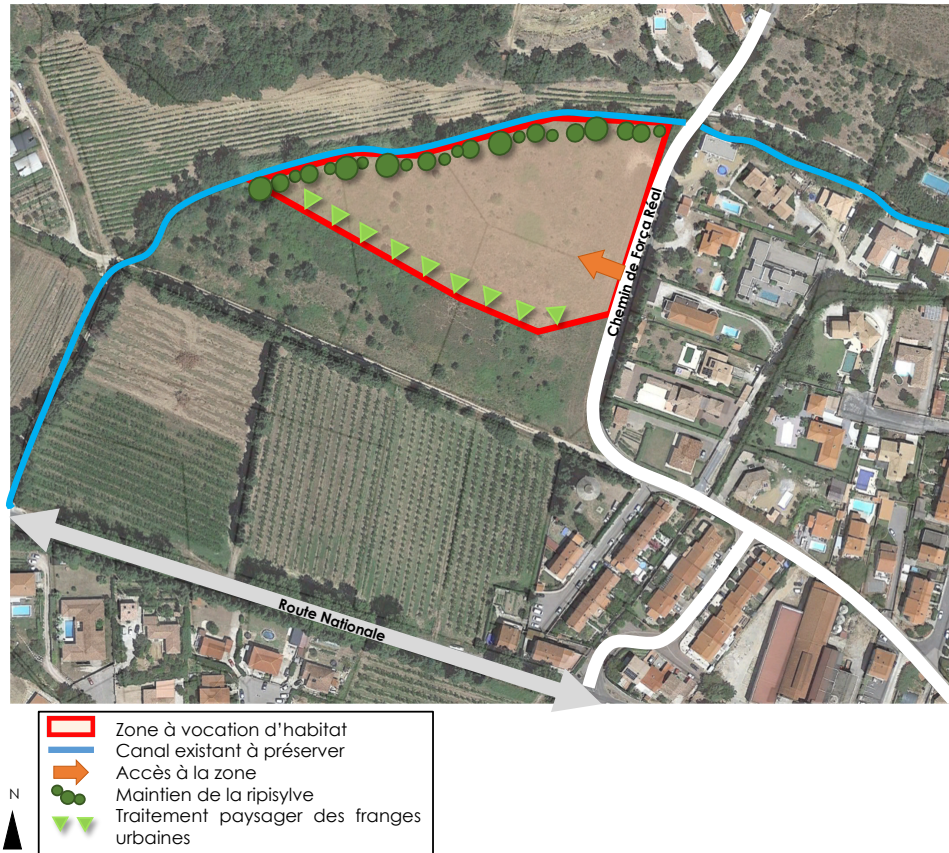
L'aménagement de ce secteur devra prévoir un espace vert multifonctionnel pouvant servir d'espaces de rétention, de stationnements perméables, d'espaces récréatifs et de loisirs... Les arbres remarquables présents le long du canal doivent être préservés.

Cette OAP répond aux orientations du PADD :

- Une poche centrale à promouvoir.
- Favoriser la mixité urbaine et sociale.
- Respecter le paysage corneillanais dans le développement de l'urbanisation.
- Mettre en valeur le patrimoine paysager.
- Protéger la richesse environnementale.
- Permettre la prise en compte du développement durable au travers des futurs aménagements.

- Promouvoir les voies douces au cœur du bâti et dans les parties les plus rurales.
- Améliorer le stationnement.

Secteur Ouest (1,3 hectare)



En cohérence avec les articles R.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP visent à :

- Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

- **Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.**
- **Assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'OAP « Secteur Ouest » est située au Nord-Ouest du village et est principalement destinée à de l'habitat.

L'OAP prévoit un accès depuis le Chemin de Força Réal.

La ripisylve présente en bordure du ruisseau, en limite Nord du secteur, doit être préservée.

En termes d'offre en logement, ce nouveau secteur propose une densité de 25 logements par hectare.

L'aménagement de ce secteur devra également préserver la qualité des milieux naturels et agricoles en limite d'urbanisation par un aménagement réfléchi de l'interface entre le front urbain et la frange rurale.

Cette OAP répond aux orientations du PADD :

- Favoriser la mixité urbaine et sociale.
- Respecter le paysage corneillanais dans le développement de l'urbanisation.
- Protéger la richesse environnementale.
- Permettre la prise en compte du développement durable au travers des futurs aménagements.
- Promouvoir les voies douces au cœur du bâti et dans les parties les plus rurales.
- Améliorer le stationnement.

3.2.2. L'OAP thématique

Conforter la trame verte et bleue communale

En cohérence avec les articles R.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP visent à :

- **Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.**

- **Assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux.**

Cette OAP répond aux dispositions du SCOT Plaine du Roussillon en matière de préservation de l'armature verte et bleue, de traitement des franges urbaines et rurales... mais également aux corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Cette OAP répond aux orientations du PADD :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager.
- Protéger la richesse environnementale.

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires inscrites dans le règlement ainsi que sur les documents graphiques répondent dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme au titre des articles L.151-8 et suivant.

4.1. UN DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan de Zonage du PLU a été établi en s'appuyant sur l'existant et notamment sur le plan de zonage du POS. En effet, le PLU reprend certains découpages du POS, qui collent encore au projet communal et en intègre de nouveaux pour répondre aux enjeux et objectifs communaux actualisés.

Le PLU divise ainsi le territoire en quatre catégories de zones, pour lesquelles un règlement sera applicable :

- Les zones urbaines définies par la lettre « U ».
- Les zones à urbaniser définies par les lettres « AU ».
- Les zones agricoles définies par la lettre « A ».
- Les zones naturelles définies par la lettre « N ».

4.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser

L'objectif recherché pour les zones U et AU a été d'apporter une simplification entre le zonage du POS et celui du PLU.

4.1.1.1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines, ou zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou dans lesquels la capacité des équipements publics et réseaux existants ou en cours de réalisation est suffisante pour y admettre

immédiatement les constructions. Sur le territoire communal, plusieurs zones « U » ont été définies selon leur destination, leur situation, la morphologie urbaine ou encore la typologie du bâti existant, des règles différentes devant y être appliquées.

Ainsi, leur zonage exprime la volonté communale d'identifier le centre historique, les extensions résidentielles et les zones à vocation d'activités économiques... Le choix a donc été de limiter à quatre le nombre de zones urbaines. Chacune de ces zones est différenciées par un index numérique.

Le centre ancien du village – Zone UA

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du centre historique du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé.

L'objectif sur cette zone est d'assurer la préservation de l'identité du centre-ancien de Corneilla-la-Rivière. Les principales caractéristiques réglementaires sont les suivantes :

- Les constructions doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,00 mètres.
- L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder : 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 mètre sur limites séparatives.
- Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou tuiles à emboîtement grandes ondes de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.
- Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture, qu'elles soient accessibles et sous réserve de conserver trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement ou de garage par logement.

L'urbanisation plus récente – Zone UB

La zone UB correspond aux extensions du village composées essentiellement d'habitat individuel. Cette zone comprend un secteur UBa, correspondant à une zone dédiée aux logements sociaux.

Les quartiers identifiés en zone UB possèdent de manière générale une typologie urbaine similaire. Il s'agit de zones pavillonnaires combinant des constructions individuelles et divers lotissements, réalisés au fil des décennies. La vocation de cette zone doit donc permettre de recevoir, en complément de l'habitat, les commerces, les activités de service, les équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Le règlement de la zone UB a pour objectif de préserver la typologie des constructions existantes. Ainsi, les principales caractéristiques réglementaires sont les suivantes :

- Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et en fond arrière à condition de ne pas dépasser 15,00 m² de surface de plancher et 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. 12,00 mètres dans le secteur UBa.
- L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder : 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 mètre sur limites séparatives.
- Les toitures pourront être réalisées soit en tuile canal ou tuile à emboîtement grande onde de teinte naturelle rouge unie avec

une inclinaison entre 25 et 33 %, soit en toiture terrasse accessible ou non.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

La délimitation de la zone UB intègre en tout ou partie les anciennes zones UB, 1NA, 3NA, 4NA et NB du POS.

Zone UC

La zone UC correspond à une urbanisation aérée située à l'extrémité Nord du village. Cette zone se caractérise par le non raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. Ainsi, dans le cadre de nouvelles autorisations d'urbanisme, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Cette zone se situe au pied des falaises. Elle est concernée par le risque mouvement de terrain. Cette falaise fait barrière naturelle au développement urbain de la commune.

Le règlement de la zone UC a pour objectif de préserver la typologie des constructions existantes. Ainsi, les principales caractéristiques réglementaires sont les suivantes :

- Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.
- L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder : 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 mètre sur limites séparatives.
- Les toitures pourront être réalisées soit en tuile canal ou tuiles à emboitements grandes ondes de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 33 %, soit en toiture terrasse accessible ou non.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

La délimitation de la zone UC correspond en partie à l'ancienne zone NB du POS qui est toujours non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

La zone mixte activités/habitat – Zone UE

La zone UE correspond à la zone d'activités économiques « Las Famadas ». C'est une zone accueillant principalement des activités artisanales et commerciales.

Le règlement de la zone UE a pour objectif de pérenniser la zone d'activités économiques, tout en évitant les conflits d'usage. Ainsi, les principales caractéristiques réglementaires sont les suivantes :

- Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres. Dans le respect des préconisations de l'étude « Entrée de Ville Est » pour sa partie Nord, les constructions devront être édifiées en alignement en arrière de la voie de desserte parallèle à la RD 614 à une distance imposée de 10,00 mètres.
- En limite séparative, les constructions pourront être réalisées soit en limite séparative, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres.
- L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder : 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 mètre sur limites séparatives.
- Les matériaux autorisés pour les façades sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) enduite et peinte, le mur rideau, les bardages métalliques.
- Les toitures pourront être réalisées soit en tuile canal ou tuiles à emboitements grandes ondes de teinte naturelle rouge unie

avec une inclinaison entre 25 et 33 %, soit en toiture terrasse accessible ou non. Uniquement pour les activités : Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte grise. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faitage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Pour les constructions destinées aux commerces et activités de service, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La zone UE correspond en partie à l'ancienne zone 3NA du POS.

4.1.1.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser, ou zones « AU », correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur le territoire de Corneilla-la-Rivière, deux zones 2AUh ont été identifiées. Elles sont bloquées à l'urbanisation dans l'attente d'une amélioration des réseaux qui permettra l'accueil d'une nouvelle population.

Elles ont été définies au regard du contexte environnemental, urbain, démographique et de la prise en compte des connaissances sur le risque inondation. A court terme, aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser, bloquées à l'urbanisation – Zones 2AUh

La zone 2AUh est une zone destinée à l'urbanisation à moyen/long terme. Elle est bloquée à l'urbanisation et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après justification de la capacité suffisante des réseaux et adaptation du document d'urbanisme. Certains secteurs font l'objet d'une OAP permettant ainsi de poser des bases pour une urbanisation ultérieure.

Les secteurs identifiés en zone 2AUh correspondent à la dent creuse situé en cœur de village et au secteur situé à l'Ouest du village qui se situe en dehors des risques inondations.

4.1.2. Les zones agricoles et naturelles

Pour les zones agricoles et naturelles, l'objectif recherché a également été de redéfinir les zones A et N en fonction de la qualité et de la nature des sols, les critères ayant été substantiellement modifiés par le Code de l'urbanisme par rapport à l'ancien POS.

4.1.2.1. La zone Agricole (A)

La zone est constituée des parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations agricoles et/ou possédant une valeur agronomique. Elles sont, de façon générale, destinées à être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le zonage a été travaillé en fonction des données agricoles disponibles. Un travail de repérage des parcelles a été réalisé et croisé avec la connaissance municipale de son territoire. Il a été redéfini par rapport au POS qui identifiait la quasi-totalité du territoire corneillanais en zone NC, alors que les massifs au Nord sont très boisés correspondant mieux à un classement en zone N.

La zone agricole est destinée à recevoir en particulier les exploitations agricoles et forestières ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics au titre de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend un secteur Aj, correspondant aux jardins familiaux situés au Sud du village où les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 15 m² de surface.

Le règlement de la zone A a pour objectif d'aider l'activité agricole, tout en protéger la richesse environnementale. Les principales caractéristiques réglementaires appliquées sont les suivantes :

- Une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 8,00 mètres pour les habitations, 3,00 mètres pour les abris de jardin et 10,00 mètres pour les silos.
- De manière générale, une implantation des constructions en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques à 15 mètres minimum. Par rapport à la RD614, cette distance est portée à 75,00 mètres. Elle est portée à 20,00 mètres de l'axe des voies pour les serres de culture.
- Une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à 4,00 mètres minimum.
- Les clôtures à moins de 5,00 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

4.1.2.2. La zone Naturelle (N)

La zone N correspond aux espaces sur le territoire communal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle est destinée à recevoir en particulier les exploitations agricoles et forestières ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone, tout aménagement ou construction est limité pour assurer la continuité écologique des espaces.

Une redéfinition du zonage a été faite par rapport au POS, permettant de délimiter la zone naturelle qui l'était de manière restreinte.

Concernant le règlement, il est identique à la zone A pour les possibilités de constructibilité.

4.1.2.3. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

A l'occasion de l'élaboration du PLU, cinq bâtiments ont été repérés dans la zone Agricole sur les plans de zonage. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments, au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme prévoit :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette disposition permet d'autoriser dans le cadre du PLU le changement de destination des constructions de certains bâtiments aux conditions suivantes :

- Que les bâtiments soient précisément identifiés dans le règlement.
- Que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'identification de ces bâtiments au titre de l'article R. 15-35 du Code de l'Urbanisme renforce la traduction réglementaire du PADD qui fixe comme orientation générale d'aménagement « Promouvoir le terroir agricole, patrimoine passé et actuel et potentiel à venir » et dont la volonté communale est de favoriser le dynamisme de l'activité agricole et de promouvoir l'attractivité du territoire.

Ainsi, cinq bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils se situent en zone agricole sur les plans de zonage. Ils disposent d'un potentiel agricole et leur changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments répertoriés sont les suivants :

ELEMENT IDENTIFIE	ZONE DU PLU CONCERNEE
Bâtiment cadastré C 1604, C 1992	A



ELEMENT IDENTIFIE	ZONE DU PLU CONCERNEE
Bâtiment A 1246	A



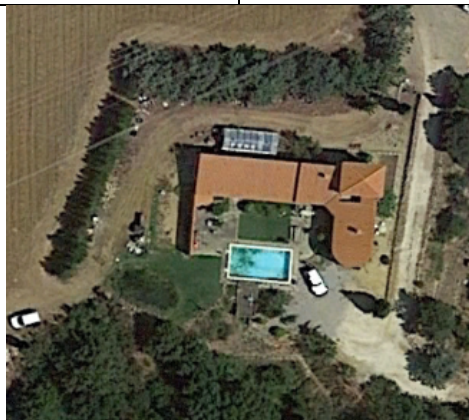
ELEMENT IDENTIFIE	ZONE DU PLU CONCERNEE
Bâtiment A 1553	A



ELEMENT IDENTIFIE	ZONE DU PLU CONCERNEE
La Ferme Catalane	A



ELEMENT IDENTIFIE	ZONE DU PLU CONCERNEE
Bâtiment A 1048	A



Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destinations pourront recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service (activités agritouristiques : gîtes, chambres d'hôtes...).

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination



4.1.2.4. Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). »

Les constructions à destination d'habitation pourront être étendues ou agrémentées d'annexes, dans la mesure où :

- Le règlement fixe (dans son article 2) des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité destinées à limiter l'impact de ces extensions en assurant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone ;

- Ces dispositions du règlement ont été soumises à l'avis de la CDPENAF.

Dans les règlements de la zone agricole et naturelle, des conditions sont fixées pour permettre les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes. Le but recherché est de laisser la possibilité aux constructions existantes à destination d'habitation de pouvoir

s'agrandir de manière restreinte sans créer de nouveau logement tout en ne dénaturant pas la qualité des sites et ne compromettant pas l'activité agricole.

Les règles fixées dans les règlements des zones Agricoles et Naturelles sont les suivantes pour les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes :

Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :

- Pour les extensions :

- Ne pas créer de logement supplémentaire.
- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque.
- Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
- Ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30 %.
- Ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et 250 m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).
- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.

- Pour les annexes :

- Une seule annexe par habitation à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
- Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- Ne pas représenter une surface de plus de 15 m².
- Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.

4.2. LES AUTRES DELIMITATION DE ZONES

4.2.1. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La mise en place d'un emplacement réservé a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination serait différente de celle prévue pour l'emplacement réservé.

La notion d'emplacements réservés est donc circonscrite par la destination. Un emplacement peut être généralement réservé si le bien est par exemple destiné à recevoir :

- Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement).
- Des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques. Sont ici visés les canaux, les voies ferrées, les aérodromes, les réservoirs, les stations d'épuration, les grands collecteurs d'assainissement, les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs, les programmes de réalisation de logements sociaux...
- Des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver correspondent aussi à une destination conforme au classement d'un emplacement réservé, en raison de l'intérêt général.

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est généralement une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale). Cela peut être un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

La contrepartie de cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol porte sur la possibilité offerte au propriétaire, de mettre la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer le bien.

La Municipalité a choisi de mettre en œuvre quatre emplacements réservés sur le territoire communal afin d'atteindre divers objectifs que le PADD a déterminé.

La nouvelle liste des emplacements réservés figure dans le tableau ci-dessous :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Symbole	Définition	Destinataire	Surface
①	Aménagement d'un parking	Commune	640 m ²
②	Liaison entre la Rue du Ruisseau et la Route Nationale - 10 mètres d'emprise	Commune	866 m ²
③	Extension de la station d'épuration	Commune	3 597 m ²

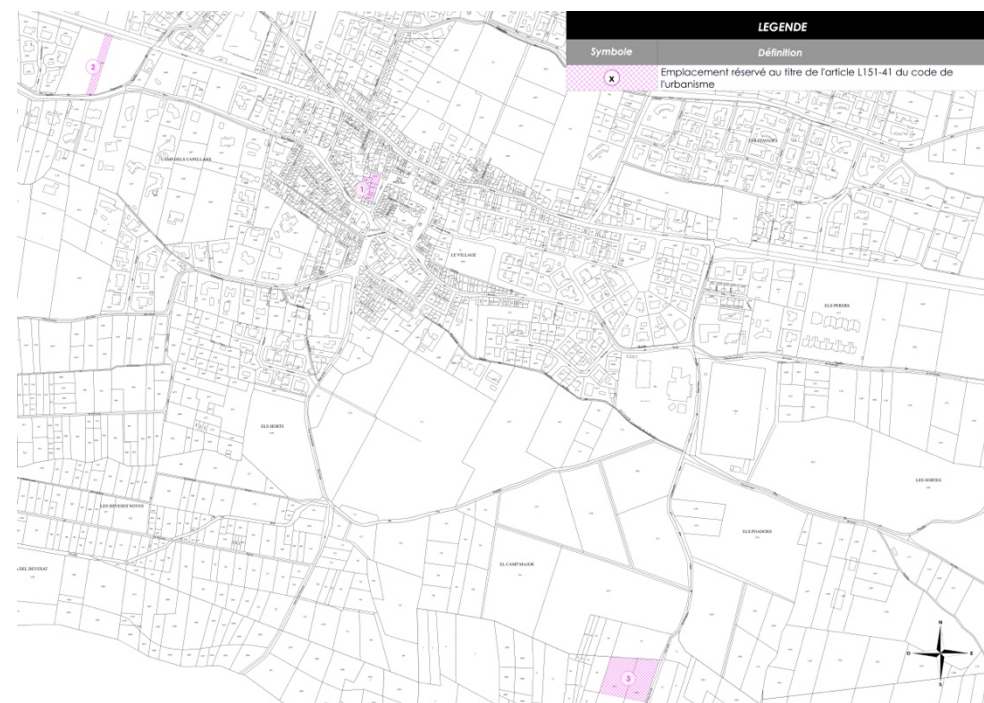
L'**emplacement réservé n°1** est destiné à la réalisation d'un parking. Il répond à l'orientation générale du PADD « Améliorer les déplacements » et plus spécialement l'axe concernant l'amélioration du stationnement.

L'**emplacement réservé n°2** est destiné à la réalisation d'une liaison entre la rue du Ruisseau et la rue Força Réal d'une largeur de 10 mètres. Il répond à l'orientation générale du PADD « Améliorer les déplacements » et en particulier l'orientation relative à la promotion des voies douces au cœur du bâti.

Enfin, l'**emplacement réservé n°3** est destiné à l'extension de la station d'épuration existante. Elle permettrait d'améliorer la capacité de traitement de celle-ci pour atteindre les 3 000 EH.

Ces emplacements réservés sont tous destinés à la commune. Ils représentent une emprise totale d'environ 5 103 m².

Localisation des emplacements réservés



4.2.2. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Par arrêté en date du 26 décembre 2012, le Préfet des Pyrénées-Orientales a classé la Route Nationale au regard des nuisances sonores qu'elle génère. Cet arrêté détermine également l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.

Sur la commune de Corneilla-la-Rivière, la RN 116 est répertoriée au titre des nuisances sonores. Elle est classée en catégorie 3, imposant une bande de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée dans laquelle les constructions doivent respecter certaines règles acoustiques.

Cette bande qui figure sur les plans de zonage n'impacte aucune zone habitée de Corneilla-la-Rivière.

Classement sonore des infrastructures de transport sur la commune de Corneilla-la-Rivière



4.2.3. Les bandes ou les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme sont applicables (amendement Dupont)

Ces périmètres sont issus du rapport Dupont sur l'état de dégradation des paysages des entrées de Ville préconisant l'intervention des pouvoirs publics afin de contrôler le processus d'urbanisation de ces zones qui est l'origine de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme. La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, dite « loi Barnier », a introduite l'article L. 111-6 dans le Code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Conformément aux articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme,

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »*

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La commune de Corneilla-la-Rivière est concernée par ces dispositions aux abords de la RD 614 qui traverse d'Est en Ouest le village.

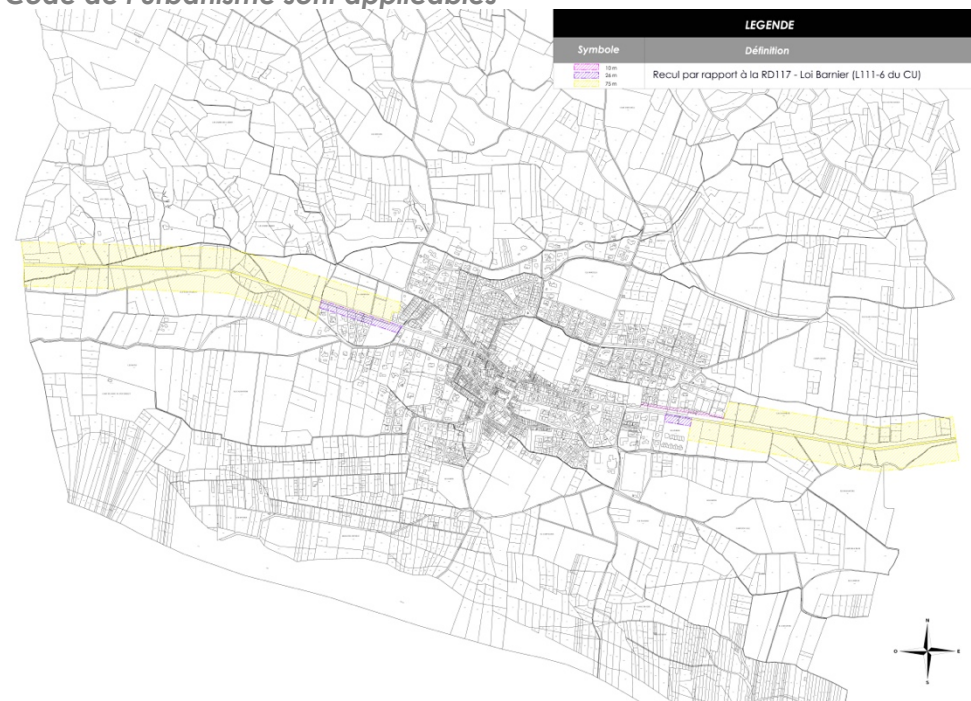
A l'Est et à l'Ouest du Village jusqu'en limite communale de la commune de Corneilla-la-Rivière, les constructions ou installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 614 sont interdits.

En revanche, les entrées Est et Ouest ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville annexé au PLU. Les règles de reculs définies dans cette étude ont été maintenues dans le PLU :

En partie Sud de la RD 614, dans le respect des préconisations de l'étude « d'entrée de ville Est et Ouest », les constructions devront être implantées à 26,00 mètres minimum de l'axe de la RD 614.

Dans le respect des préconisations de l'étude « Entrée de Ville Est », en partie Nord de la RD 614, les constructions devront être édifiées en arrière de la voie de desserte parallèle à la RD 614 à une distance imposée de 10,00 mètres.

Localisation des bandes où les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme sont applicables



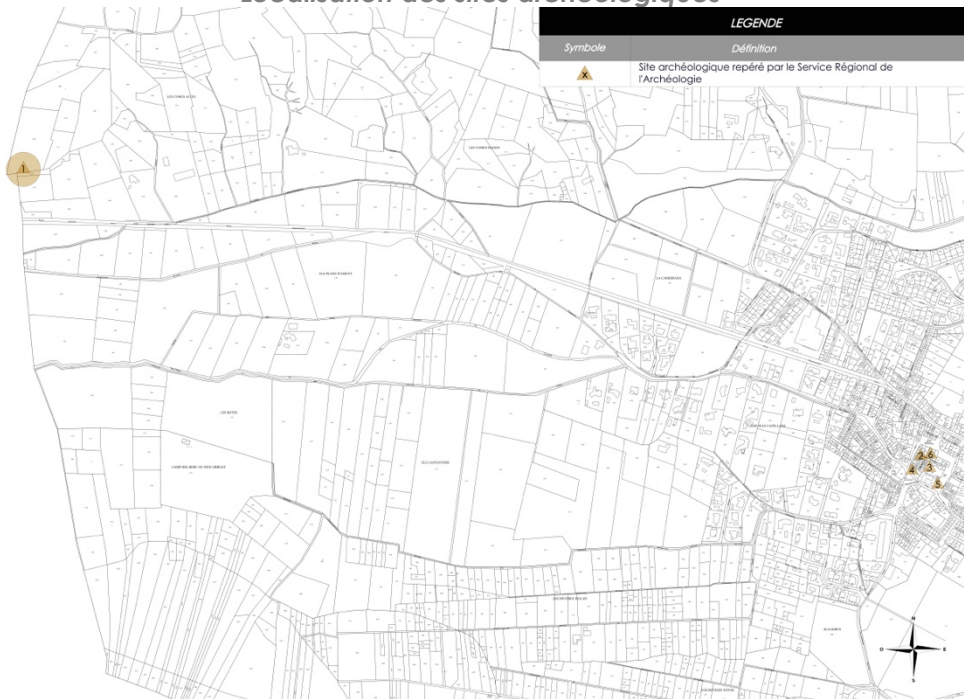
4.2.4. Les périmètres archéologiques

La cartographie des inventaires archéologiques transmise par les services de l'Etat figure sur les plans de zonage. Elle permet de porter à la connaissance de tous, les lieux où un enjeu de préservation est présent.

Le projet de PLU ne vient pas planifier d'activités sur ces périmètres archéologiques identifiés.

Afin de renforcer la connaissance de chacun dans ce domaine et ainsi d'alerter les porteurs de projet sur le territoire, le règlement dans sa partie Dispositions générales, consacre un paragraphe sur la prise en compte du patrimoine archéologique.

Localisation des sites archéologiques



4.2.5. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à préserver

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Corneilla-la-Rivière a souhaité mettre en place plusieurs éléments du paysage qui s'avèrent intéressants pour la commune dans le but de conserver son patrimoine naturel et bâti. Ceci répond ainsi aux orientations générales des politiques de paysage ainsi que des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques du PADD.

Ces éléments du paysage et du patrimoine bâti sont répertoriés sur les plans de zonage.

4.2.5.1. Les éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de Corneilla-la-Rivière, un élément du patrimoine bâti a été identifié au document graphique du règlement au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme. C'est un élément **patrimonial et culturel**.



L'église Saint-Martin de Corneilla-la-Rivière est construite au XIe siècle mais a été reconstruite au XIXe siècle suite à un incendie au XVIIe siècle. Elle est mentionnée pour la première fois dans un leg de Guillem, fils de Bernard, comte de Besalu, à l'église en 1034. Elle est consacrée à saint Martin en 1145 par Udalgar, évêque d'Elne. Pourtant, à l'époque, le culte le plus important dans la ville est celui de sainte Agnès, qui semble être la sainte patronne de la paroisse et dont un autel lui est dédié.

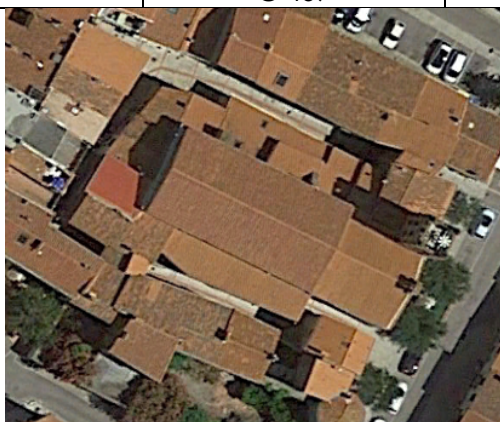
Son clocher sera bâti en 1811- 1812. En 1829, l'église fut agrandie par l'adjonction de travées et de chapelles latérales.

Cet élément de patrimoine est soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
- Tout projet de démolition d'une construction correspondant à un élément du patrimoine bâti est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Toute intervention sur ces éléments ne devra pas dénaturer leur caractère architectural.

Cet élément figure dans les documents graphiques (Plan de zonage réglementaire à l'échelle 2500 et 5000).

N°	ELEMENT IDENTIFIE	PARCELLE CONCERNEE	ZONE DU PLU CONCERNEE
1	Eglise	C 469	UA



4.2.5.2. Les éléments du paysage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme prévoit :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

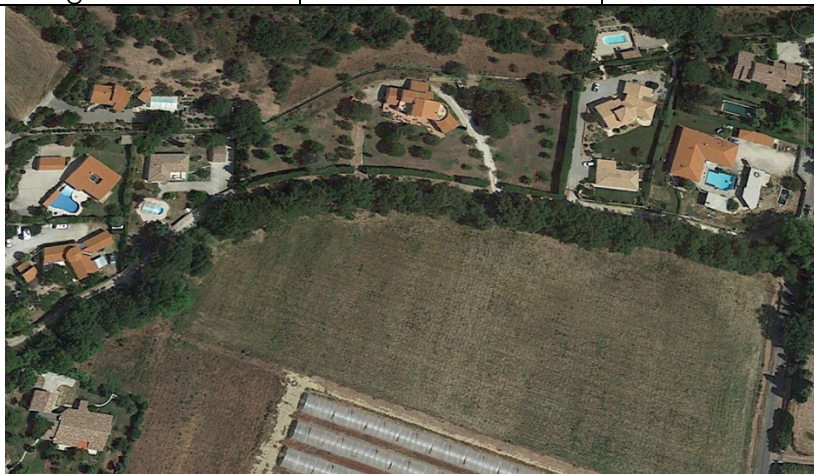
Les éléments identifiés au titre du patrimoine naturel regroupent des linéaires boisés.

Ces éléments, dont la liste suit, possèdent chacun un numéro, situé dans la colonne permettant de localiser les linéaires concernés sur les documents graphiques (Plan de zonage réglementaire à l'échelle 2500 et 5000).

Ces éléments doivent être préservés. Toute intervention sur le périmètre identifié, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien du lit mineur du cours d'eau).

N°	ELEMENT IDENTIFIE	PARCELLES CONCERNEES	ZONES DU PLU CONCERNEES
1	Ripsisylve le long de El Cabirà – Canal d'irrigation	-	UB, 2AUH, A



N°	ELEMENT IDENTIFIE	PARCELLES CONCERNEES	ZONES DU PLU CONCERNEES
2	Ripsisylve le long de l'Agulla de la Figuerola	-	UB, 2AUH



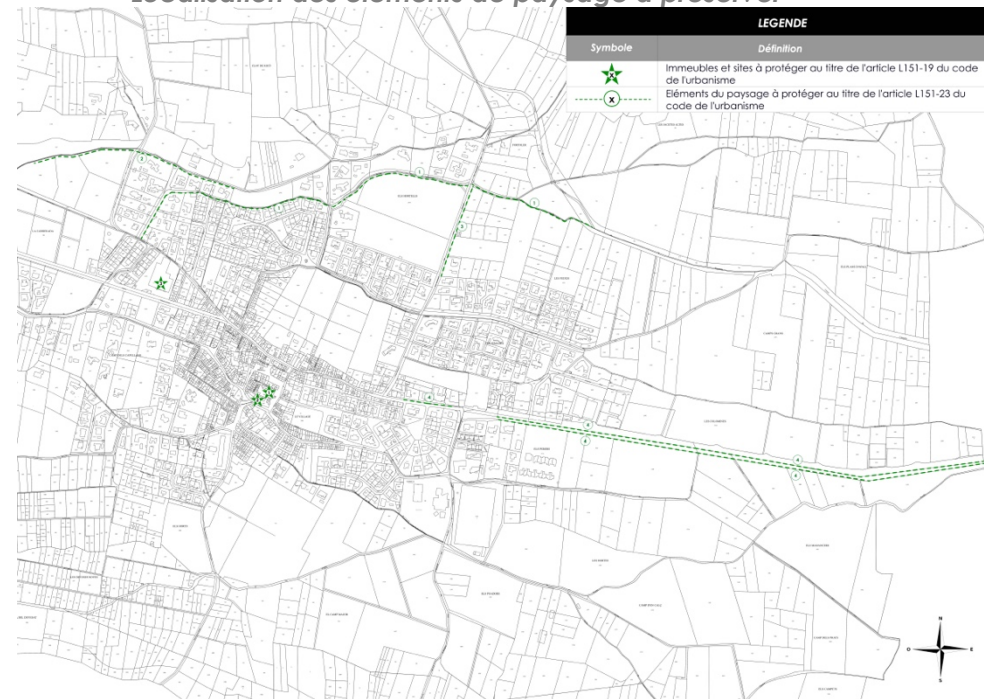
N°	ELEMENT IDENTIFIE	PARCELLES CONCERNEES	ZONE DU PLU CONCERNEES
3	Alignement d'arbres le long du Cami d'Estagel	-	A



N°	ELEMENT IDENTIFIE	PARCELLES CONCERNEES	ZONE DU PLU CONCERNEES
4	Alignement de platanes le long de la RD 614	-	UB – UE et A



Localisation des éléments de paysage à préserver



5. RAPPORT DE COMPATIBILITE

5.1. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

La commune de Corneilla-la-Rivière s'inscrit dans le périmètre du SCOT, approuvé par le comité syndical du 13 novembre 2013. Il a fait l'objet d'une première modification entérinée le 7 juillet 2016. Il est actuellement en révision.

Le SCOT est un document de planification territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Il mutualise les connaissances dans un diagnostic du territoire et définit les orientations par secteurs dans la logique d'un développement harmonieux et cohérent des territoires. Il intervient dans des domaines tels que le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'environnement, l'équilibre social et l'habitat, les transports et les services. Il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.

Le SCOT impose, en termes de compatibilité, ses orientations aux PLU.

Le PADD du SCOT Plaine du Roussillon est construit autour de trois grandes ambitions :

- Concilier l'accueil de nouvelles populations et la qualité de vie.
- Impulser un nouveau rayonnement du Roussillon.
- Replacer l'environnement au cœur de nos pratiques.

Dans le respect des orientations définies par le PADD, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de

restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'expression politique du projet de territoire défini par les élus. Le Document d'Orientations et d'Objectifs constitue sa déclinaison réglementaire, il est composé de dispositions prescriptives (écrites ou graphiques) qui s'imposent par un rapport de compatibilité à un certain nombre de documents dont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales. Ce document comprend également des recommandations ou préconisations qu'il serait souhaitable de mettre en œuvre pour atteindre les différents objectifs exposés dans le DOO.

Extrait de la Carte de synthèse du DOO



Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement

- cœur de nature à protéger
- zone humide à délimiter finement et à protéger (zonage non exhaustif)
- autre milieu d'intérêt écologique à préserver
- principale continuité hydrographique, support de la trame bleue, à préserver
- corridor ou continuité non bâtie à maintenir
- espace agricole à fort potentiel, à protéger en priorité
- nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)
- secteur de développement urbain potentiel soumis à conditions particulières
- patrimoine bâti rural à sauvegarder et valoriser
- espace à vocation agri-paysagère à valoriser (dont la future ceinture verte de l'agglomération)
- frange urbaine et rurale à qualifier
- îlot de nature en ville à créer ou préserver

Construire la ville durable

- espace urbanisé à renouveler et valoriser
- zone d'hébergement de plein air à maîtriser et qualifier
- développement rural de qualité à promouvoir
- axe potentiel de développement urbain
- secteur de projet stratégique à dominante d'habitat
- potentiel de renouvellement urbain à analyser et mobiliser
- potentiel de résidentialisation à analyser et mobiliser
- secteur d'étalement urbain diffus à maîtriser
- Zone d'Aménagement Commercial à conforter et requalifier
- parc d'activité de proximité à promouvoir
- secteur de projet stratégique à dominante d'activité
- projet de grand équipement
- pôle universitaire à consolider
- périmètre soumis aux dispositions d'un schéma de secteur

Les orientations définies dans le DOO du SCOT, concernant le territoire de Corneilla-la-Rivière sont les suivantes :

Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement :

Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique :

Le PLU de Corneilla la Rivière identifie les abords des berges de la Têt au Sud du territoire en zone N dans leur totalité et le PADD prévoit des actions tendant à préserver et valoriser les abords de la Têt.

Des éléments du paysage à préserver sont également identifiés au sein du village afin de maintenir et préserver les continuités écologiques.

Le Nord du territoire, ainsi que des espaces boisés et des continuités écologiques sont également inscrits en zone naturelle.

Protéger les espaces agricoles à forts potentiels et doter les zones de projets agricoles portés par les collectivités d'une vocation pérenne :

Les espaces agricoles à forts potentiels situés en partie Sud du territoire sont classés en zone Agricole. Les principales parties actuellement urbanisées du village sont situées dans les espaces agricoles à fort potentiel.

Dans ces espaces, un secteur de développement urbain potentiel soumis à conditions particulières est repéré dans le SCOT : Il s'inscrit en continuité de l'espace urbanisé et à l'intérieur des franges urbaines et rurales durables identifiées par la carte de synthèse du SCOT. Ce secteur a été retenu en raison de sa situation vis-à-vis du risque inondation, en zone blanche du PPR.

Renforcer la lecture des paysages de piémont et de coteaux viticoles / Favoriser les perceptions paysagères

L'ensemble des secteurs identifiés par le SCOT en tant qu'éléments structurants du relief (avec Força Réal) ainsi que les secteurs dans lesquels il est indiqué de renforcer la lecture des paysages de piémont et de coteaux viticoles sont classés en zones A et N du PLU.

Le PADD du PLU identifie des actions visant à maintenir des perspectives vers le grand paysage (traduites dans l'OAP secteur « dent creuse »).

Mettre en valeur les cœurs historiques

Le cœur historique est organisé en « cellera ». Deux immeubles sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de permettre leur protection : l'Eglise / La Maison d'Ax et les deux tours de part et d'autre.

L'enjeu est de préserver ces bâtiments qui ne sont pas protégés actuellement. Le règlement de la zone UA vise aussi à préserver la qualité esthétique du centre historique.

Caractériser et qualifier des franges urbaines et rurales

Le PLU de Corneilla-la-Rivière a pris en compte et respecte les limites d'urbanisation ainsi que les franges urbaines et rurales à qualifier du SCOT.

Dans le PADD, les limites sont reprises et matérialisées sur la traduction graphique. « Affirmer les limites urbaines durables et qualifier les franges rurales » constitue une des actions à mener concernant l'orientation générale du PADD de protection de la richesse environnementale.

Amorcer un nouveau modèle énergétique

Le PADD du PLU dispose d'actions visant à permettre l'usage de matériaux de construction s'inscrivant dans une démarche de développement durable, ainsi que visant à favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables.

Articuler les dispositions réglementaires avec un urbanisme de projet pour construire la ville durable

Développer et répartir harmonieusement l'offre en logement : Les objectifs d'offre de nouveaux logements sont répartis entre les établissements publics de coopération intercommunale selon les orientations générales de l'organisation de l'espace précitées.

Objectifs d'offre de nouveaux logements répartis entre les établissements publics de coopération intercommunale à l'horizon 2030 (en nombre de logements)							
EPCI	Total	Entités territoriales					
		Cœur d'agglomération		Plaine péri-urbaine et massifs *		Frange Littorale**	
		Première couronne	Ville centre	Villages	Pôles d'équilibre	Villages	Pôles d'équilibre
Perpignan Méditerranée	35500	9500	14000 (Perpignan)	4500	1500 (Rivesaltes)	4500	1500 (Canet)
Roussillon Conflent	3200			1200	2000 (Ile-sur-Têt et Millas)		
Salanque Méditerranée	1700	800		900			
Sud Roussillon	2700			1200			1500 (St-Cyprien)
Aspres	3200			1700	1500 (Thuir)		
Illibéris	400			400			
Elne	1000				1000 (Elne)		
Total SCOT	47700	10300	14000	9900	5500	4500	3000

PLU de Corneilla-la-Rivière : Les communes appartenant à Roussillon Conflent disposent d'un total de 3200 logements à répartir. La commune de Corneilla-la-Rivière prévoit, à l'horizon 2036, environ 130 constructions nouvelles (réinvestissement de logements vacants, densification et zone d'urbanisation future à l'Ouest du village). Les dents creuses demeurent un potentiel dont la maîtrise n'est pas assurée, la zone 2AUh inscrite dans le village représente en revanche une potentialité importante pour le développement de la commune, encadrée par une OAP.

Ce total de 130 logements constituant des constructions nouvelles respecte l'application du coefficient multiplicateur maximal de 1,5 du nombre de résidences principales à l'horizon de 15 ans préconisé par le DOO sur la commune. En effet, avec 834 résidences principales en 2019 (source : INSEE), la production de logements ne devrait pas excéder 417 constructions supplémentaires à l'horizon de 15 ans.

Produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale.

La commune n'est pas assujettie à un pourcentage de réalisation de logements sociaux. Afin de développer l'offre locative sociale et poursuivre sa politique en la matière, la commune entend poursuivre la production de logements locatifs sociaux afin de maintenir une population jeune et répondre aux besoins du plus grand nombre.

Le SCOT prévoit que pour tout programme de logements comportant plus de 3000 m² de surface de plancher, une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20% de l'offre totale doit être intégrée. Cette disposition devra être appliquée sur les zones 2AU après ouverture à l'urbanisation.

Définir des objectifs de consommation économes

La commune de Corneilla-la-Rivière a pour objectif d'encourager le renouvellement urbain, en premier lieu par l'aménagement de la dent creuse à proximité immédiate du cœur de ville, mais également par l'investissement des logements vacants de l'ordre de 70%.

Le projet présenté avec environ 75% de la capacité future totale en densification, propose une réelle ambition de maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Maîtriser la consommation foncière des espaces de développement urbain potentiel

La commune de Corneilla-la-Rivière a défini des objectifs de développement et d'accueil de population conformes avec les objectifs du SCOT.

Assurer la mixité des fonctions dans les espaces urbains

Les objectifs du PADD du PLU visent à assurer une mixité fonctionnelle en particulier sur le secteur de renouvellement urbain de la dent creuse.

Définir un réseau multimodal efficient pour un maillage complet du territoire :

Renforcer l'accessibilité numérique du territoire

Le PADD identifie une action identifiant que les opérations doivent s'inscrire dans une démarche de mise en place du réseau de communications numériques dans chacune des opérations d'aménagement d'ensemble.

Organiser les modes doux de déplacements

Le PADD identifie comme objectif de développer les modes doux dans les futurs aménagements comme objectif.

La sécurisation des modes de déplacements doux sur la traversée du village a été récemment aménagée.

Pour améliorer les déplacements doux, un accès est identifié dans l'OAP relative à la dent creuse pour permettre des passages sécurisés depuis la RD.

Il s'agit aussi de proposer de nouveaux sentiers pédestres en dehors de l'empreinte bâtie en connexion avec les sentiers de randonnée existants sur le territoire.

Soigner le paysage des routes et les entrées de ville

Le traitement et la sécurisation de l'entrée de ville Est, est identifié comme objectif du PADD.

5.2. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE RISQUE INONDATION

Corneilla-la-Rivière possède des contraintes sur son territoire et notamment un risque inondation important. Le développement de

l'urbanisation doit prendre en compte l'ensemble de ces contraintes. Ce développement doit être maîtrisé et cohérent.

Le potentiel accroissement de la population attendu a été analysé également au regard de l'ensemble des études connues et réalisées sur le risque inondation (PGRI, étude ARTELIA et carte de synthèse de ces deux études). Des échanges avec les services de l'Etat à ce sujet ont permis de mieux appréhender le risque et de déterminer avec soin les terrains mobilisables pour permettre un accueil futur de population.

Le développement futur projeté dans le PLU à moyen/long terme a permis de définir un secteur d'urbanisation, à l'Ouest du village, en dehors des zones à risque inondation connu.

Dans le projet futur, les zones d'aléa fort, comme sur une partie de la dent creuse, seront exclues des surfaces constructibles. Afin de prendre en compte les contraintes hydrauliques sur la dent creuse, les OAP prévoit de maintenir un axe d'écoulement des eaux pluviales d'Est en Ouest, de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux, de choisir du revêtement perméable pour les poches de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements proposés devront prendre en compte le risque avec des formes bâties, des orientations et des hauteurs de plancher qui permettent de mettre en sécurité les biens et les personnes.

Le projet de PLU est en totale compatibilité avec le PPR applicable et les orientations du PGRI. L'ensemble des cartes relatives au risque inondation sont en annexe du PLU pour une parfaite connaissance par tous de ce risque.

5.3. RAPPORT DE COMPATIBILITE AU REGARD DES RESEAUX

En l'état actuel des réseaux, la commune ne peut accueillir à court terme de nouveaux habitants. Le projet de PLU présenté ne propose donc

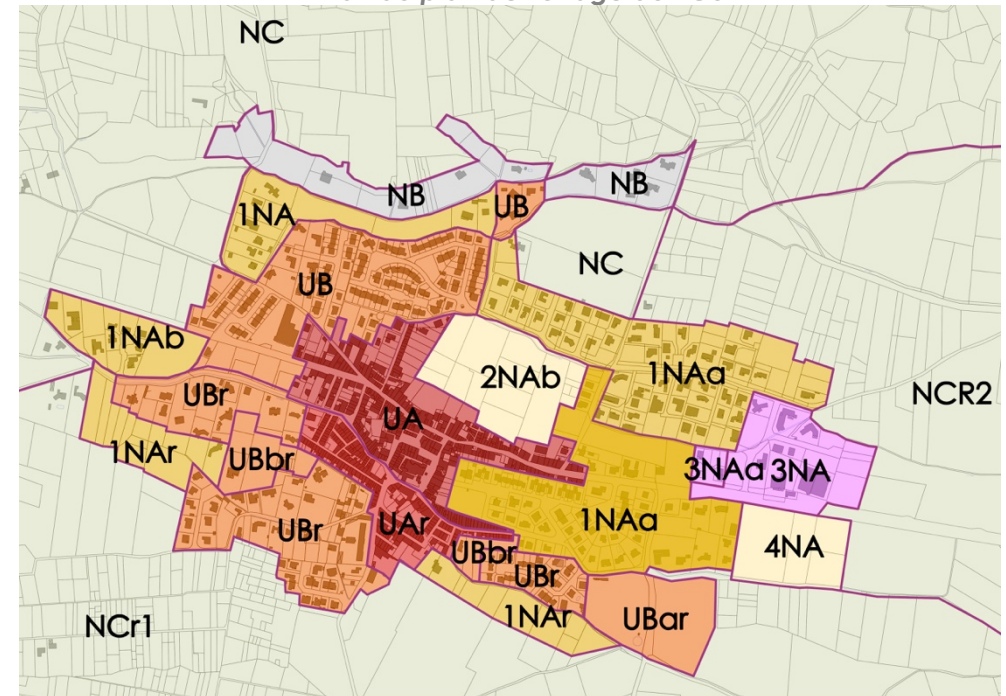
pas de zones directement ouvertes à l'urbanisation. Les secteurs de développement sont classés en zone 2AUh.

Des travaux sur la station d'épuration ont été étudiés et vont être planifiés. Ces travaux devront être réalisés avant l'ouverture des nouvelles zones à l'urbanisation.

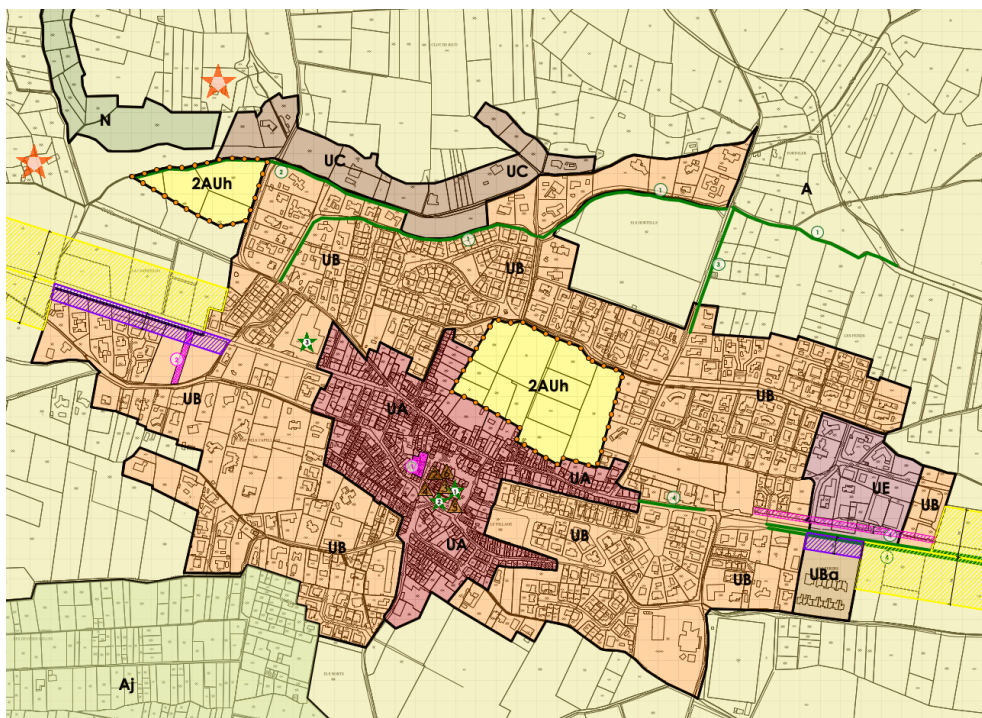
PARTIE 5 – L'EVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR

Cette analyse comparative des surfaces de zones est réalisée entre le PLU et le document antérieur à savoir le Plan d'Occupation des Sols (POS). Même si ce dernier n'est plus applicable, puisque la commune de Corneilla-la-Rivière est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme) du fait de la caducité des POS, institué par la loi ALUR de 2014. Elle permet néanmoins d'apporter une analyse quantitative des superficies des zones entre les deux documents.

Extrait du plan de zonage du POS



Extrait du plan de zonage du PLU

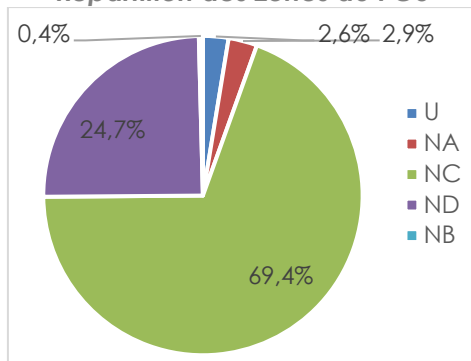


L'emprise des zones urbaines et à urbaniser connaît une augmentation de 0,2 % par rapport au POS.

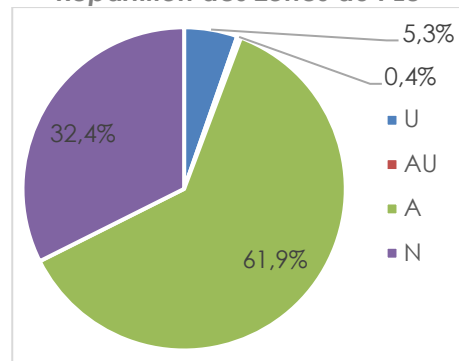
La révision du PLU a permis une redéfinition des zones agricoles et naturelles. La part de la zone agricole reste très majoritaire. La réduction de 7,5 % ne traduit pas un recul de l'espace agricole mais une meilleure représentation graphique.

Le choix a été fait de classer en zone N les espaces boisés le long des ravins pour traduire la trame verte et bleue du territoire.

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



Superficie des zones du POS

ZONES U (URBAINES)	
UA	7,02
UAr	2,96
UB	9
UBr	9,48
UBar	2,86
UBbr	1,71
TOTAL ZONE U	33,03

ZONES NA (A URBANISER)	
1NA	3,18
1NA _a	17,17
1NAb	2,38
1NAr	4,06
2NAb	3,9
3NA	3,74
3NA _a	0,36
4NA	2,4
TOTAL ZONE NA	37,19

ZONE NB	
NB	5,22
TOTAL ZONE NB	5,22

ZONES NC (ZONES AGRICOLES)	
NC	717,5
NCR1	101,6
NCR2	67,68
TOTAL ZONE NC	886,78

ZONES ND (ZONES NATURELLES)	
ND	276,56
NDR	34,48
NDAr	4,74
TOTAL ZONE ND	315,78

TOTAL TERRITOIRE (en ha)	1278
---------------------------------	-------------

Superficie des zones du PLU

ZONES U (URBAINES)	
UA	9,7
UB	50,3
Uba	1,1
UC	4,2
UE	2,7
TOTAL ZONE U	68

ZONES AU (A URBANISER)	
2AUh	5,0
TOTAL ZONE AU	5,0

ZONES A (ZONES AGRICOLES)	
Agricole	764,4
Aj	25,0
TOTAL ZONE A	789,4

ZONES N (ZONES NATURELLES)	
Naturel	415,6
TOTAL ZONE N	415,6

TOTAL TERRITOIRE (en ha)	1278
---------------------------------	-------------

Le développement des zones urbaines et à urbaniser représente environ 3 hectares de plus par rapport au POS. Cette augmentation s'explique par le classement de la zone 2AUh au Nord-Ouest du village, auparavant classées en zone NC du POS et le classement de la zone NB en zone UC.

Les autres limites urbaines sont identiques au précédent POS. Des adaptations mineures sur la partie Sud s'expliquent par une application de la connaissance du risque inondation. En effet, le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en 2014, a identifié des zones « R », zones inondables à préserver correspondant aux secteurs non urbanisables exposés aux aléas les plus forts. Les parcelles qui étaient en zone U et NA

du POS et qui sont concernées par la zone R, ont été reclassés en zone agricoles.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMME	4
1.1. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE EST EXIGE	4
Article L 131-4 du Code de l'urbanisme	4
1.2. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE EST EXIGE	5
Article L 131-5 du Code de l'urbanisme	5
1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
1.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF.....	6
1.1.1. Constats.....	6
1.1.2. Enjeux.....	6
1.2. L'ORGANISATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	7
1.2.1. Tendances Démographiques.....	7
1.2.1.1. Constats	7
1.2.1.2. Enjeux.....	7

1.2.2. Construction et Habitat.....	7
1.2.2.1. Constats	7
1.2.2.2. Enjeux.....	7
1.2.3. Contexte Économique	7
1.2.3.1. Constats	7
1.2.3.2. Enjeux.....	8
1.3. L'ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE	8
1.3.1. Déplacements et Mobilité.....	8
1.3.1.1. Constats	8
1.3.1.2. Enjeux.....	8
1.3.2. Équipements	8
1.3.2.1. Constats	8
1.3.2.2. Enjeux.....	8
1.3.3. Réseaux.....	9
1.3.3.1. Constats	9
1.3.3.2. Enjeux.....	9
1.4. LE CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN	9
1.4.1. Le Paysage	9
1.4.1.1. Constats	9
1.4.1.2. Enjeux.....	9
1.4.2. Le patrimoine.....	9
1.4.2.1. Constats	9
1.4.2.2. Enjeux.....	9

2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 10

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 12

3.1. IDENTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	13
3.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011-2021	15
3.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2013-2023	17
1. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	19
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21
3. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION	22
3.1.1. Éléments de définition.....	22
3.1.2. L'inventaire.....	22
1. L'HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	24
1.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS – HISTORIQUE ET BILAN	24

1.2. LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LA DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA REVISION DU PLU	25
2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	26
2.1. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL TRADUIT DANS LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	26
2.2. LE PROJET DE PLU D'ACCUEIL DE POPULATION.....	29
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	30
3.1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMPLEMENTAIRES AVEC LE REGLEMENT	31
3.2. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COHERENTES AVEC LE PADD	31
3.2.1. Les OAP sectorisées.....	32
3.2.2. L'OAP thématique	33
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ...	34
4.1. UN DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES.....	34
4.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser	34
4.1.1.1. Les zones urbaines (U).....	34
4.1.1.2. Les zones à urbaniser (AU).....	37

4.1.2. Les zones agricoles et naturelles	37
4.1.2.1. La zone Agricole (A).....	37
4.1.2.2. La zone Naturelle (N).....	38
4.1.2.3. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	38
4.1.2.4. Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation	41
4.2. LES AUTRES DELIMITATION DE ZONES.....	42
4.2.1. Les emplacements réservés.....	42
4.2.2. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.....	43
4.2.3. Les bandes ou les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme sont applicables (amendement Dupont).....	44
4.2.4. Les périmètres archéologiques	45
4.2.5. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à préservé	46
4.2.5.1. Les éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme	46
4.2.5.2. Les éléments du paysage au titre de l'article L 151- 23 du Code de l'Urbanisme	47
5. RAPPORT DE COMPATIBILITE.....	50
5.1. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON.....	50
5.2. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE RISQUE INONDATION	53
5.3. RAPPORT DE COMPATIBILITE AU REGARD DES RESEAUX	54