# PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 1

## COMMUNE DE CORNEILLA-LA-RIVIERE







1

## RAPPORT DE PRESENTATION

*PLU approuvé le 10 décembre 2024*

ARCHI concept

Altifaune

SERI

LETICEA Environnement
Territoire Ingénierie Conseils Etudes Ecologie Aménagements

# SOMMAIRE


## *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 ..... 7*

## *PARTIE 2 –ETAT DES LIEUX*

*1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 9*

*2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 13*

## *PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES*

*1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ..... 15*

*2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ..... 22*

*3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 24*

*4. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION ..... 26*

## *PARTIE 4 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS*

*1. L'HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME ..... 28*

*2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... 30*

*3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 36*

*4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ... 40*

*5. RAPPORT DE COMPATIBILITE..... 55*

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

*TABLE DES MATIERES ..... 73*

Le PLU de Corneilla la Rivière a été prescrit en décembre 2015.

Le 17 septembre 2019, le projet de PLU a été arrêté et les personnes publiques associées ont été consultées.

Plusieurs avis ont été émis suite à cette consultation :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'Institut National de l'origine et de la qualité (INAO), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, le SCoT Plaine du Roussillon, le Centre Régional de la Propriété Forestière, et la Chambre d'Agriculture ont émis un avis favorable au projet et certains ont émis quelques réserves.

Le projet a cependant reçu un avis défavorable de la Préfecture qui portait principalement sur les objectifs démographiques et la création de nouveaux logements, la consommation foncière, la prévention des risques, la ressource en eau et assainissement, et la préservation du cadre de vie.

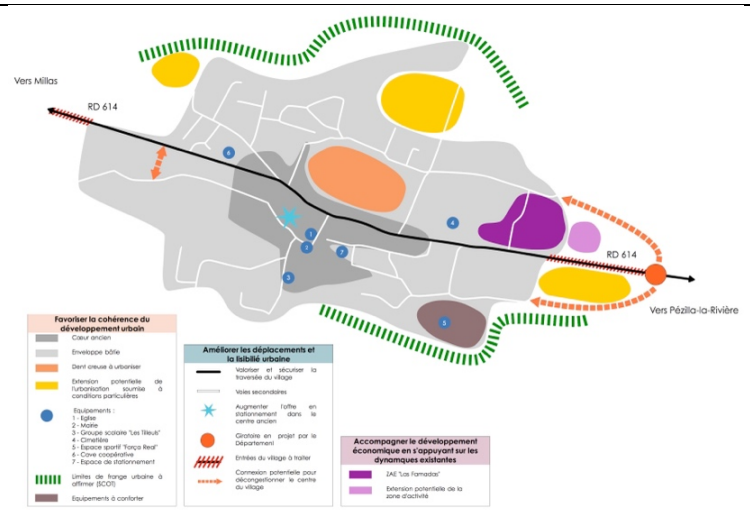
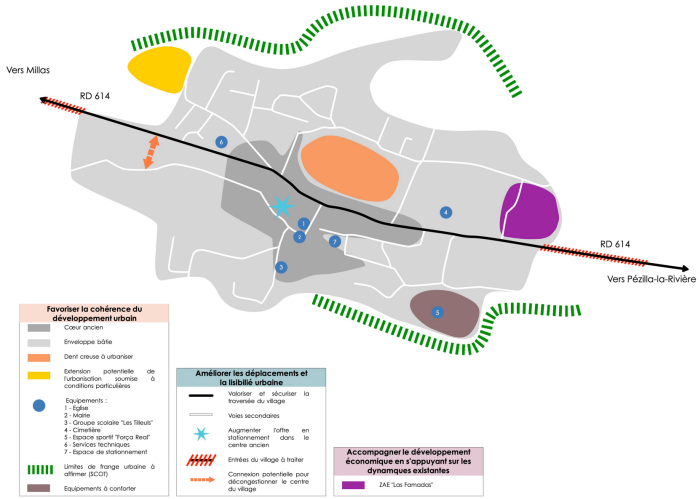
En juillet 2019, un porter à connaissance sur le risque inondation a été adressé à la commune par les services de l'État et a contraint davantage la constructibilité de certains secteurs vis-à-vis du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP). La règle est que pour les communes partiellement inondables, toute extension d'urbanisation devra être orientée hors zone à risque recensé.

Suite aux élections municipales de juin 2020, une nouvelle équipe a été élue et a choisi de revoir le projet arrêté du PLU en 2019 par l'ancienne mandature. En effet, la commune de Corneilla la Rivière a souhaité prendre en compte l'avis défavorable des services de l'État notamment en termes de consommation et d'artificialisation de l'espace ainsi que de risque inondation.

Les principales modifications ont porté sur :

- La suppression de trois zones : Les Orteils au Nord, l'extension de la ZAE à l'Est et Los Pares au Sud ;
- Agrandissement de la zone à l'Ouest du village tenant compte des zones inondables du PPR ;
- Suppression du projet d'entrée de ville.

Le projet de la commune est plutôt vertueux par rapport à son projet de PLU précédent, la commune a réduit pratiquement de moitié sa consommation d'espace projeté.

| | 1ER ARRET DU PLU<br>SEPTEMBRE 2019 | 2ÈME ARRET DU PLU<br>NOVEMBRE 2023 |
|---|---|---|
| Objectif démographique et création de nouveaux logements | Le projet retient un taux de croissance de 1,5% par an. L'objectif serait d'atteindre 2 526 habitants d'ici à 2035, soit 505 habitants supplémentaires.<br><br>La commune aura à réaliser 210 logements pour absorber cette croissance démographique (= nombre d'habitants supplémentaires/taille des ménages moyenne). | Pour tenir compte de l'avis de la DDTM, le projet de PLU a abaissé le taux de croissance à 1,0% par an. L'objectif serait d'atteindre 2 293 habitants d'ici à 2037, soit 318 habitants supplémentaires.<br><br>La commune aura à réaliser 134 logements pour absorber cette croissance démographique (= nombre d'habitants supplémentaires/taille des ménages moyenne).<br><br>Suite à l'avis de la MRAE, il est même prévu de baisser le taux de croissance à 0,7%. La population envisagée serait de 2245 habitants d'ici à 2037, soit 223 habitants supplémentaires. |
| Développement de l'urbanisation |  |  |

| | | |
|---|---|---|
| | Le projet de PLU identifiait :<br>- Une dent creuse à urbaniser au cœur du village<br>- 3 zones en extension potentielle de l'urbanisation à destination d'habitat : le secteur « Los Pares » au Sud-Est du village, secteur « Les Orteils » au Nord du village et le secteur à l'Ouest du village<br>- 1 zone d'extension potentielle de la zone d'activité à l'Est du village.<br><br>Le projet de PLU envisageait également d'aménager l'entrée de ville Est en sécurisant l'accès de la future extension de la zone artisanale. | Afin de prendre en compte l'avis de la DDTM et notamment le risque inondation, 3 zones ont été supprimées : Les Orteils au Nord, l'extension de la ZAE et Los Pares au Sud. La zone à l'Ouest du village a été agrandie.<br><br>Le projet d'entrée de ville ayant reçu un avis défavorable de la DDTM a été supprimé. |
| Consommation d'espace | **Détail chiffré de la consommation projetée (en hectare)**<br><br>**Habitat :**<br>Zones 2AUh :<br>- Secteur Est : 1,19<br>- Secteur « Dent creuse » : 3,7<br>- Secteur « Les Orteils » : 3,81<br>- Secteur Ouest : 0,59<br><br>**TOTAL : 9,29 hectares** | **Détail chiffré de la consommation projetée (en hectare) modifié après avis MRAE**<br><br>**Au sein de l'enveloppe bâtie :**<br>Habitat : Zone 2AUh - Secteur « Dent creuse » : 2,1 ha<br><br>**En extension de l'urbanisation :**<br>Habitat : Zone 2AUh - Secteur Ouest : 1,3 ha<br>Parcelles non construites de la zone UC : 2,2 ha<br>Équipement : Emplacement réservé pour une extension de la station d'épuration : 0,4 ha.<br><br>**TOTAL : 6,0 hectares** |

# 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.

# PARTIE 2 – ETAT DES LIEUX

# 1. SYNTHESE 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 avec le SCoT Plaine du Roussillon en vigueur.***

## 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 1975 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 connait 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 connait 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.***
- ***Implanter 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 correcs 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. SYNTHESE DE L'ETAT 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 Forca 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 épandages caillouteux | Potentialités agricoles et écologiques<br>Mouvements de terrain et argile gonflante |
| | **Eaux** | ***Hydrogéologie*** | • Nappes profondes dans des terrains du Pliocène,<br>• Nappes superficielles dans les terrains du Quaternaire. | Sources d'alimentation en eau potable |
| | | ***Chevelu hydrographique*** | Fleuve La Têt<br>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*** | • Augmentation des températures (+ de canicules)<br>• Diminution des pluies (+ de sécheresses) | Risques sanitaires et socio-économiques<br>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<br>Nécessité de gestion du trafic routier |
| | **Risques naturels** | ***Risque sismique*** | Zone 3 (aléa modéré)<br>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 débroussaillements |
| | **Risques technologiques** | ***ICPE<br>Barrage<br>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 Lépreuse 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<br>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<br>Surfaces agricoles utiles =49% du territoire communal<br>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<br>Valoriser les filières agricoles |

# *PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES*

# 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 dasn 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 réalisé 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

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 :

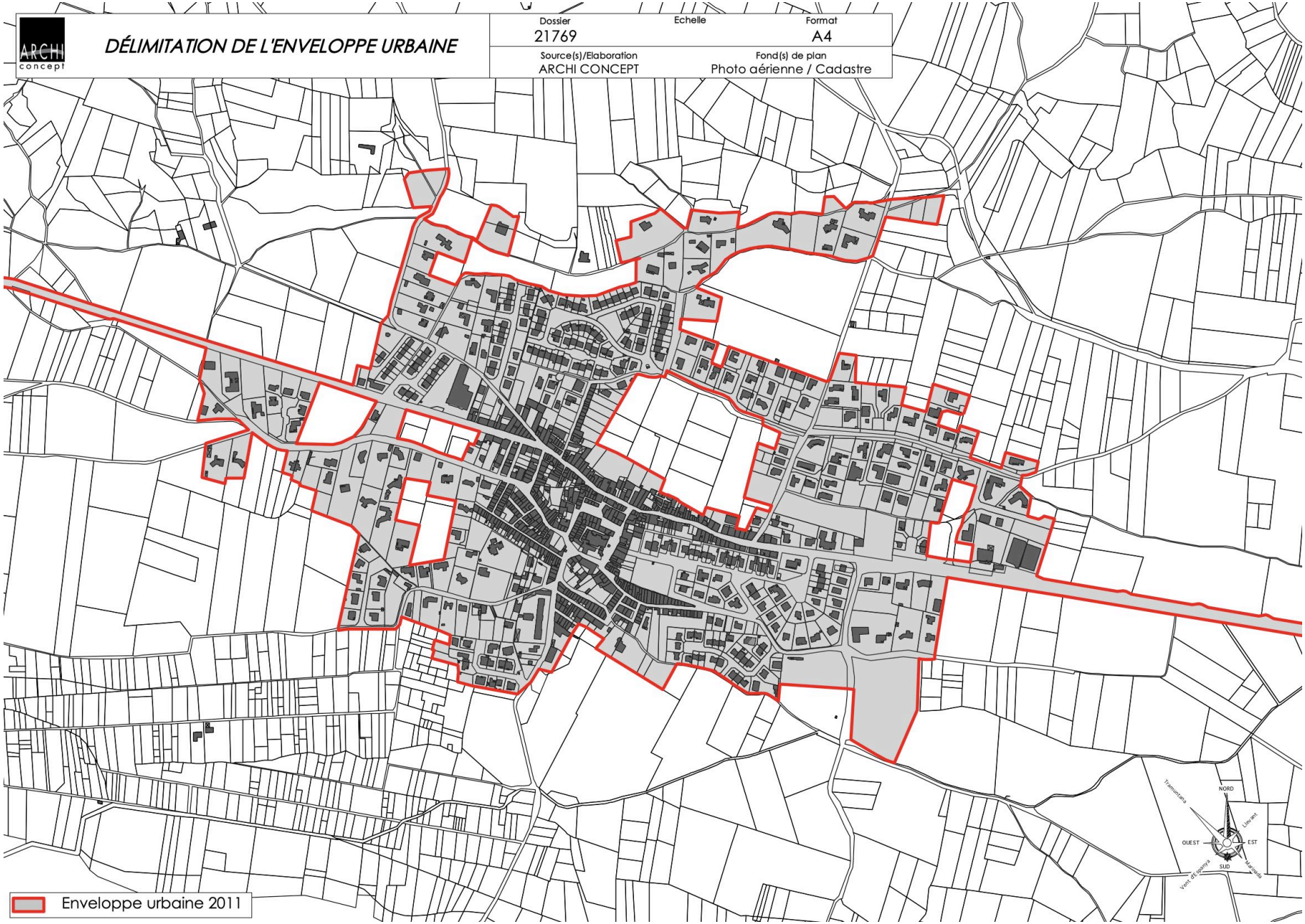
- Elle est définie autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.
- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle 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 bâti, excepté lorsqu'un ensemble de parcelles libres de construction représentent une surface de plus de 5 000 m².


ARCHI concept
DÉLIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE
Dossier
21769
Echelle
Format
A4
Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT
Fond(s) de plan
Photo aérienne / Cadastre
Enveloppe urbaine 2011
NORD
OUEST
EST
SUD
Tramontane
Levant
Marinade
Vent d'Espagne

## 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.

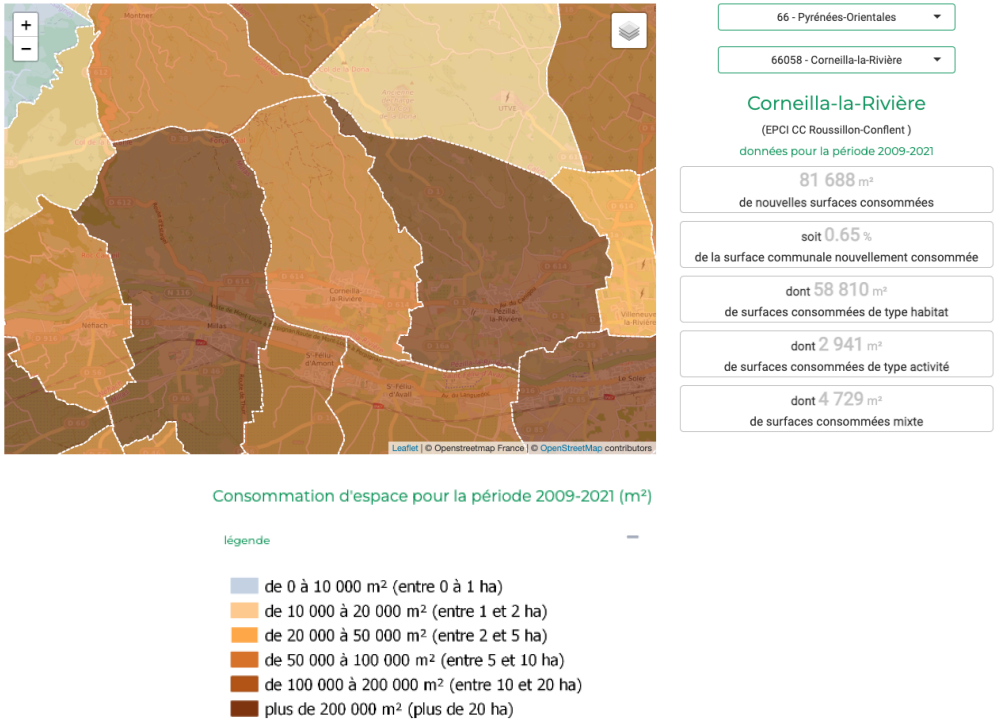
**Sur la période 2011-2021**, la consommation d'espace a été de 7,1 hectares, soit 0,7 hectare par an, toutes occupations confondues.

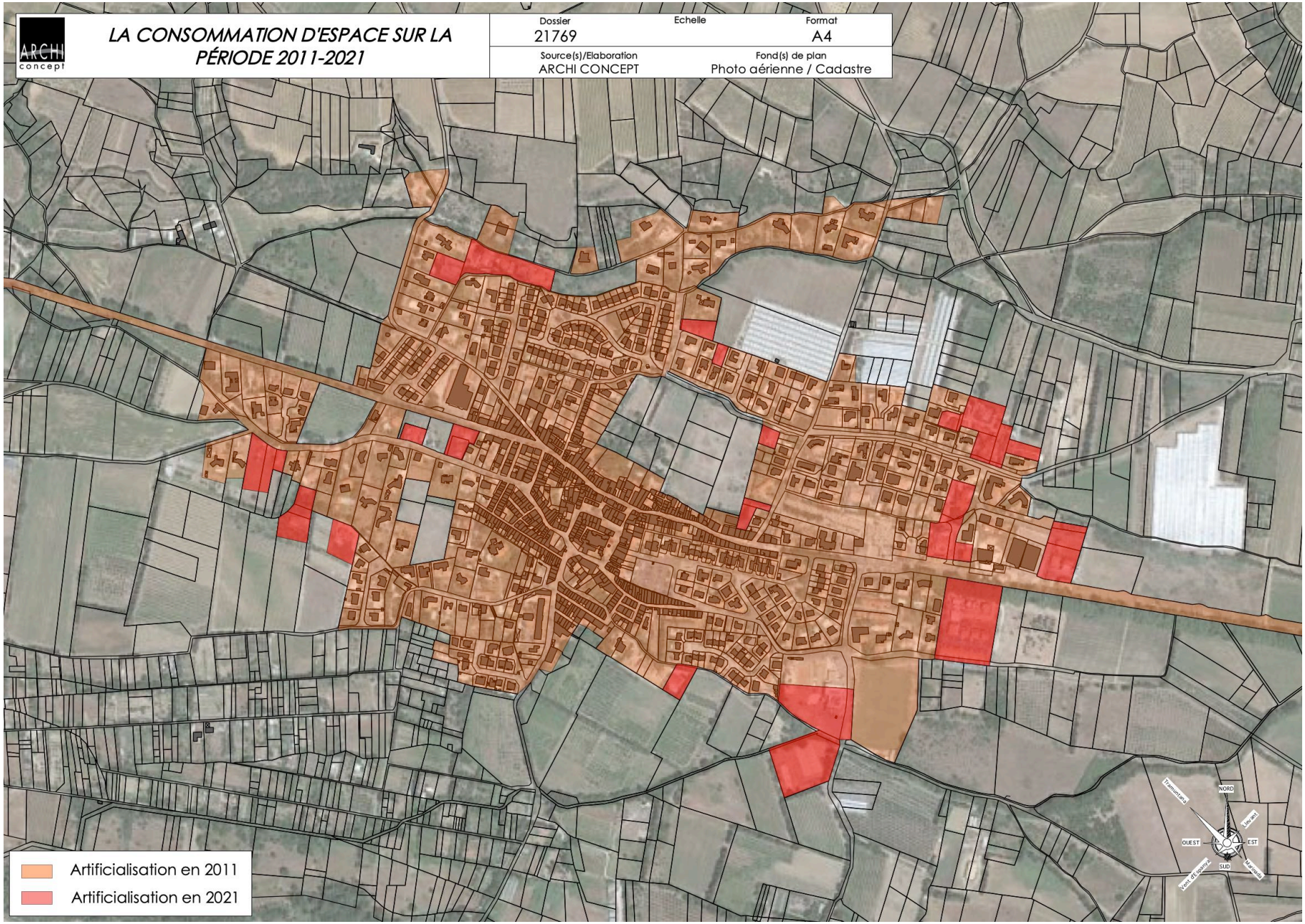
Sur les 62,1 hectares consommés en 2011, cela représente une hausse de 11,4 % d'espaces consommés.

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*



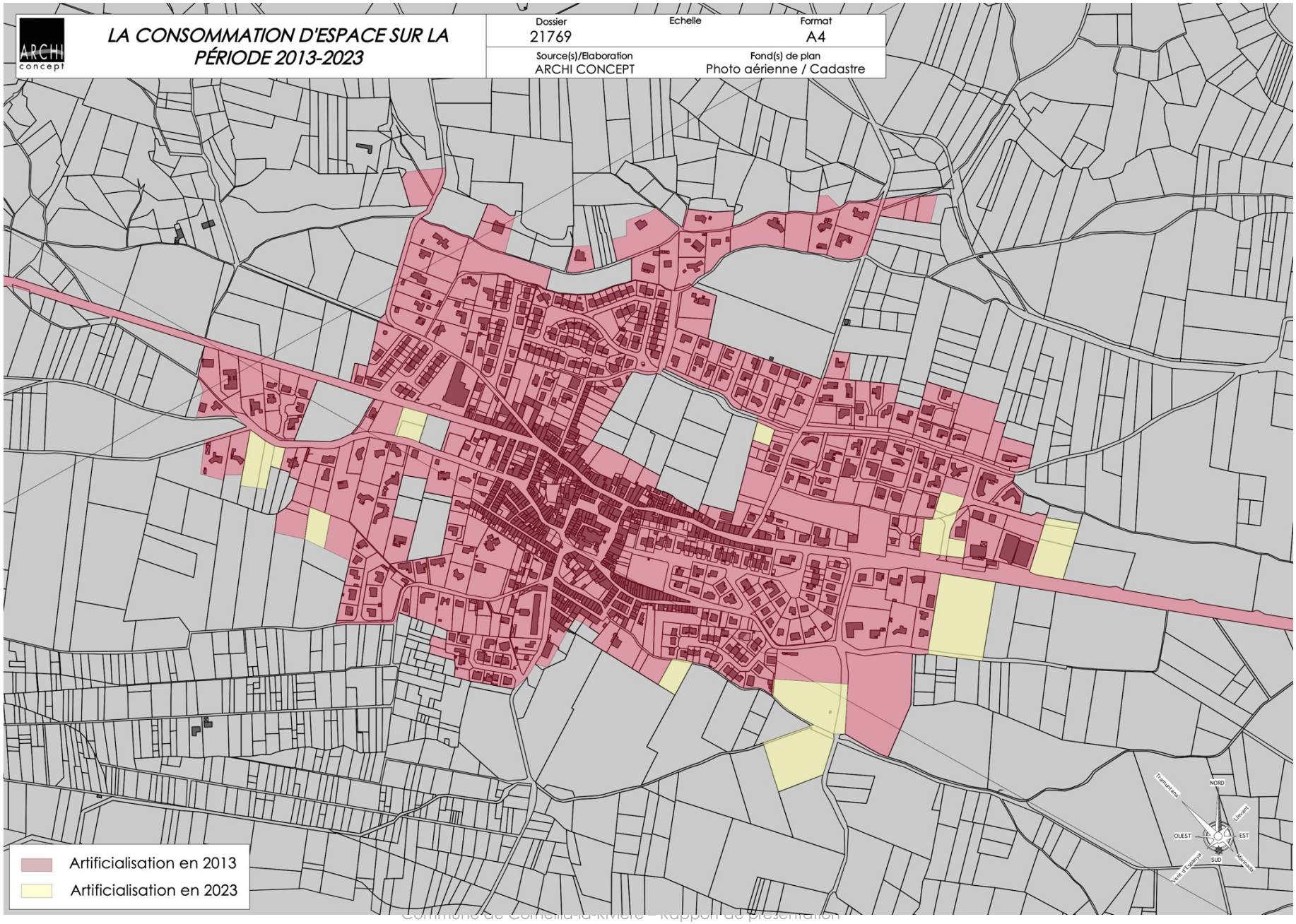

LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PÉRIODE 2011-2021
Dossier
21769
Echelle
Format
A4
Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT
Fond(s) de plan
Photo aérienne / Cadastre
Artificialisation en 2011
Artificialisation en 2021
NORD
SUD
EST
OUEST

## *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 4,9 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.


LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PÉRIODE 2013-2023
Dossier
21769
Echelle
Format
A4
Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT
Fond(s) de plan
Photo aérienne / Cadastre
Artificialisation en 2013
Artificialisation en 2023
NORD
EST
SUD
OUEST
Tramontane
Levant
Mistral
Vent d'Espagne

# 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.

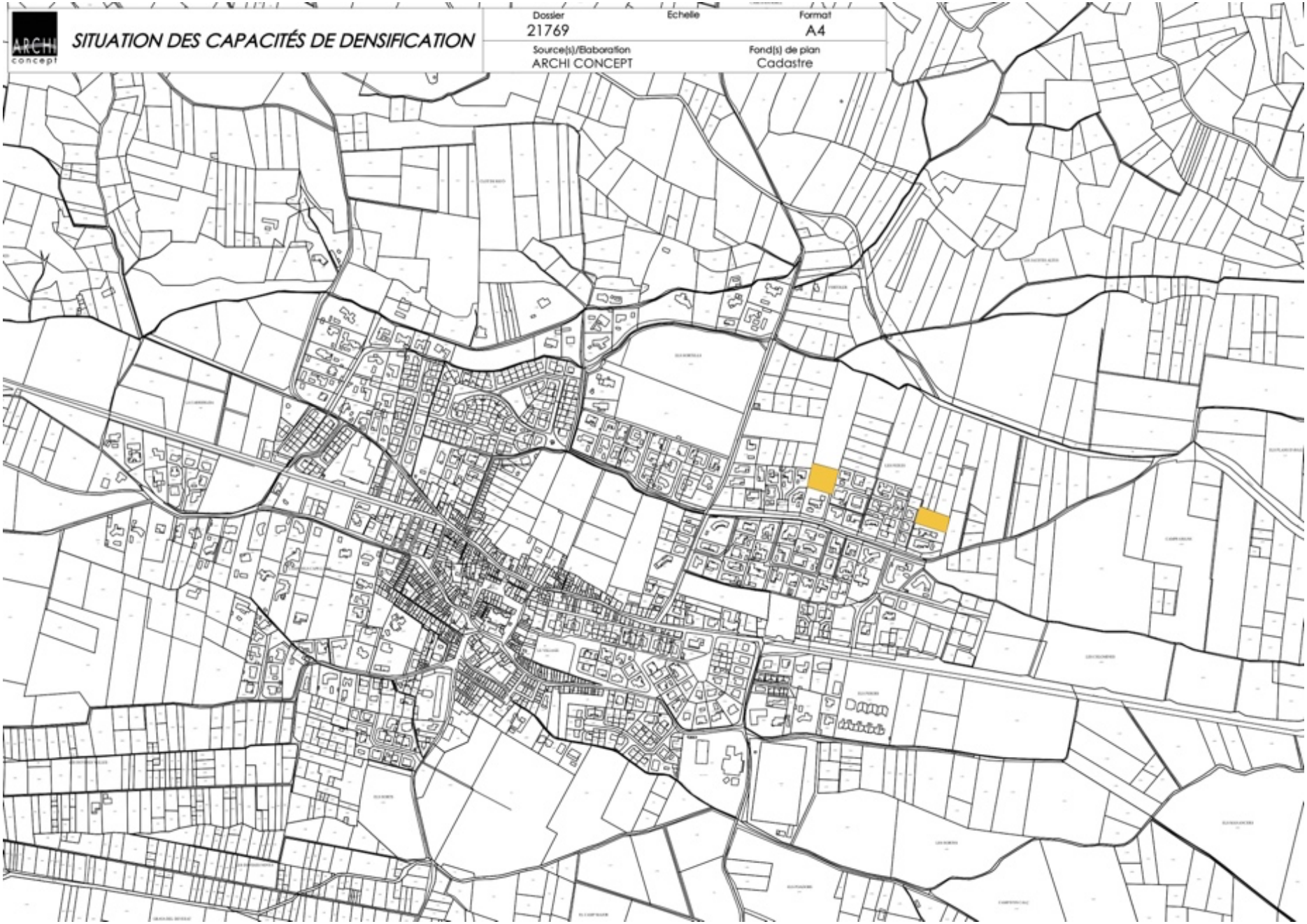
Afin de promouvoir la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres, le SCOT Plaine du Roussillon analyse le potentiel de densification des zones déjà urbanisées sur les communes de plus de 3 500 habitants. Corneilla-la-Rivière possède un nombre d'habitants inférieur à ce seuil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

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 3 logements** sont réalisables dans le tissu aggloméré.


SITUATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION
Dossier
21769
Echelle
Format
A4
Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT
Fond(s) de plan
Cadastre

### 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 6,0 hectares, soit 0,4 hectare par an.**

Avec une consommation d'espace de 0,4 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 0,7% 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.

**Détail chiffré de la consommation projetée (en hectare)**

**Au sein de l'enveloppe bâtie :**
Habitat : Zone 2AUh - Secteur « Dent creuse » : 2,1 ha

**En extension de l'urbanisation :**
Habitat : Zone 2AUh - Secteur Ouest : 1,3 ha
Parcelles non construites de la zone UC : 2,2 ha
Équipement : Emplacement réservé pour une extension de la station d'épuration : 0,4 ha.

**TOTAL : 6,0 hectares**

La commune projette la programmation de développement suivante :

D'aujourd'hui à 2031 :
- urbanisation de l'extension de la STEP : 0,4 ha
- urbanisation des parcelles non bâties en zone UC : 2,2 ha
- urbanisation de la zone Ouest Los Pares : 1,3 ha.

Cela représente un total de 3,9 ha s'approchant de l'objectif de diminution par deux du rythme de la consommation d'espace prévu par la loi Climat et Résilience.

De 2031 à 2037 :
- Urbanisation de la dent creuse : 2,1 ha

Cette programmation parait plausible car le secteur de la dent creuse contient de nombreuses parcelles et qu'il existe certaines difficultés d'acquisitions.

Ainsi, ce nouveau projet de la commune permet de répondre à la trajectoire ZAN.

# 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.

*Inventaire du nombre de places de stationnement*



| 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 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 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.

# 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.***

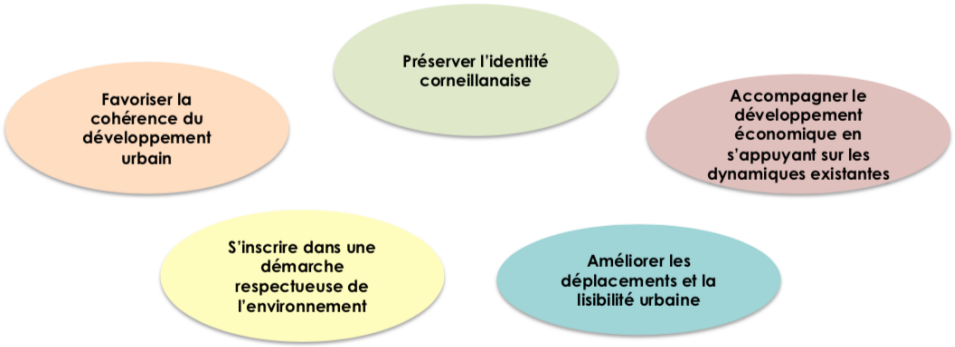
***Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général 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, cultuel 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 contribuent 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 encouragent 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 gites ou des chambres d'hôtes, par la promotion des sentiers de randonnée ou encore avec l'œnotourisme. 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. La croissance démographique passée n'a pas vocation à être reproduite dans les années à venir.

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 commune avait pris comme hypothèse d'atteindre une population totale permanente de 2 293 habitants d'ici à 2037 (environ **318 habitants supplémentaires)** avec un taux de croissance de 1 %. Pour satisfaire cet objectif, le PLU prévoyait ainsi la construction de **134 logements**.

Au regard des objectifs fixés par le SCOT approuvé, la commune projette de revoir son objectif démographique et de baisser son taux de croissance annuel à 0,7%.

Ce taux de 0,7% 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.

Si l'on tient compte de la population actuelle qui est de 2022 habitants (chiffre INSEE 2021) et du taux de croissance projeté à l'échelle du territoire du SCOT qui est de 0,7%, la population envisagée serait **de 2245 habitants** d'ici à 2037, soit **223 habitants** supplémentaires.

*Avec 2,34 personnes par ménage sur le territoire (INSEE 2020),* ***95 logements*** *sont nécessaires.*

Dans le projet de PLU arrêté, le point mort n'avait pas été pris en compte. Celui-ci étant non négligeable, il convient de le prendre en compte.

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il s'agit donc de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population. En effet, si les effectifs de population ne variaient pas, les changements de modes de vie et l'évolution du parc de logements entraîneraient une nécessité plus ou moins grande de construire de nouvelles habitations. Sur Corneilla-la-Rivière, il est estimé à 5,7 logements par an sur la période 2009-2020.

| | CORNEILLA-LA-RIVIERE | |
|---|---|---|
| Population municipale INSEE 2020 : | 2012 | |
| | 2009 | 2020 |
| Population | 1824 | 2012 |
| Nombre de personnes par ménages | 2,52 | 2,34 |
| Résidences principales | 721 | 857 |
| Résidences secondaires | 60 | 45 |
| Logements vacants | 72 | 114 |
| Ensemble des logements | 853 | 1016 |
| Nombre de logements livrés (2005-2015) | 137 | |
| Taux de croissance annuel (2009-2020) | 0,9% | |

137 logements, composé de 111 RP en construction neuves et de 26 RP en réhabiliation

source : Insee 2020 et mairie

| | Période 2009-2020 |
|---|---|
| Renouvellement | -26 |
| Variations des RS + LV | 27 |
| Desserrement | 56 |
| Point mort | 57 |
| Point mort annuel | 5,7 |

| FORMULE : |
|---|
| Renouvellement : Nombre total de logements construits dans la période intercensitaire - (Nombre total de logements VA - Nombre total de logements VD) |
| Variations des résidences secondaires et des logements vacants : ((Nombre total de résidences secondaires VA - Nombre total de résidences secondaires VD)+(Nombre total de logements vacants VA - Nombre de logements vacants VD)) |
| Desserrement : (Population sans double compte VD / Nombre moyen de personnes par ménages VA) - (Population sans double compte VD / Nombre moyen de personnes par ménages VD) |
| Point mort : Renouvellement + Variations (RS+LV) + Desserrement |

En ce sens sur la période de référence du PLU soit 15 ans, **86 logements supplémentaires seraient nécessaires pour maintenir la population sur le territoire.**

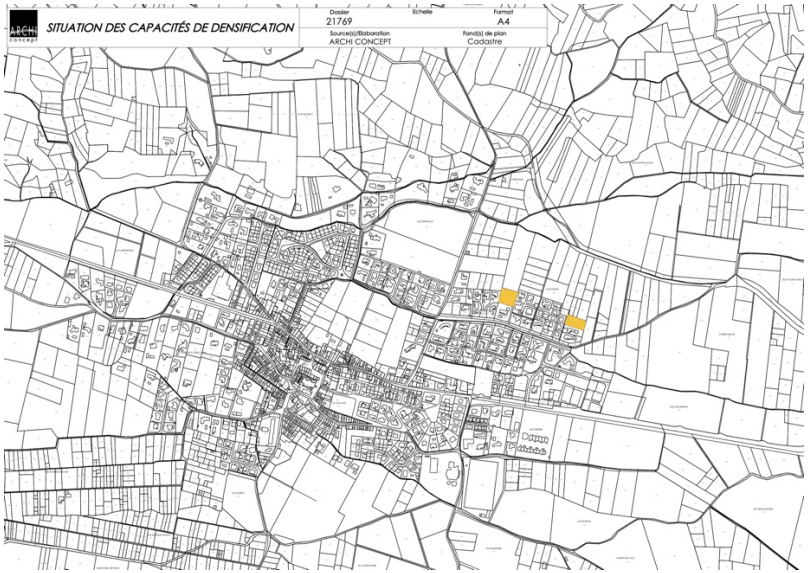
Ainsi, en comptabilisant ces 86 logements et les 95 logements nécessaire pour accueillir une nouvelle population, le nombre de logements à réaliser sur la commune est estimé à **181 logements**.

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 3 logements** sont réalisables dans le tissu aggloméré.

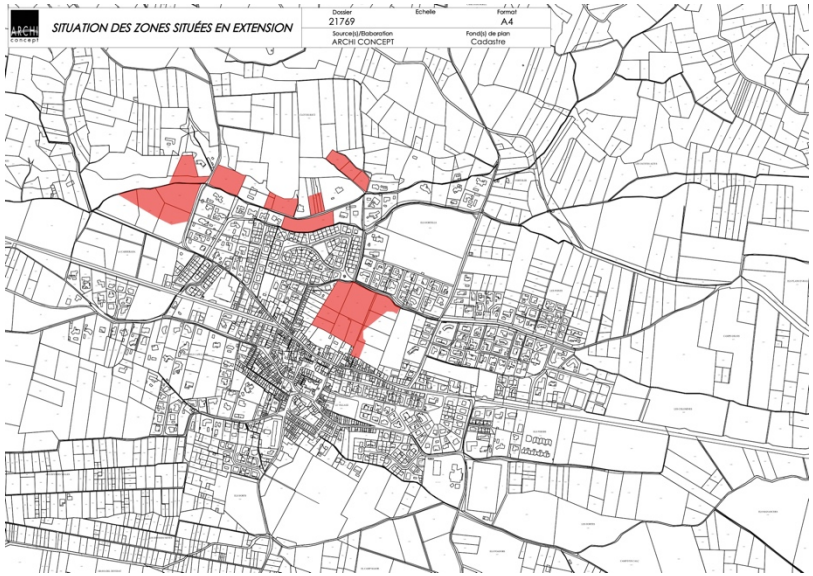



Ainsi en comptabilisant la résorption des logements vacants et la densification, **49 logements sont projetés.**

En extension urbaine, le projet prévoit plusieurs secteurs :

- Une dent creuse significative dans le village représentant un potentiel certain. Cette zone sera scindée en deux pour prendre en compte le risque inondation. Une partie sera classée en zone de nature en ville Nv contraint par le risque inondation (Cf. plan de zonage après enquête publique) et l'autre partie restera en zone 2AUh. Cette dernière représente 2,1 ha. Avec une densité prise de 25 logements par hectare, cela permet d'envisager la création de **52 logements en plus**.
- Le secteur Ouest Los Pares représente une surface de 1,3 ha et est classée sur les plans de zonage en zone 2AUh. Avec une densité prise de 25 logements par hectare, cela permet d'envisager la création de **32 logements en plus**.
- En zone UC, des parcelles sont non construites et seront intégrées au calcul de la consommation d'espace en extension, ce qui n'était pas le cas dans le projet de PLU arrêté. Elles sont 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 14 logements.**




**Résorption des logements vacants et densification dans l'enveloppe urbaine**

| Secteurs | Nombre de logements potentiels | Nombre d'habitants potentiels (2,34 personnes par ménage) |
|---|---|---|
| Logements vacants | 46 | 108 |
| Densification | 3 | 7 |
| | **49** | **147** |

**Extension de l'urbanisation**

| Secteurs | Nombre de logements potentiels | Nombre d'habitants potentiels (2,4 personnes par ménage) |
|---|---|---|
| Secteur Ouest - Los Pares | 32 | 75 |
| Secteur - dent creuse | 52 | 122 |
| Zone UC | 14 | 33 |
| | **98** | **229** |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL** | **147** | **377** |

**Ainsi, le PLU permettrait la réalisation (comprenant la réhabilitation et la densification) de 147 logements.**

**Si l'on déduit le nombre de logements nécessaires au maintien de la population sur la commune, soit 86 logements, 61 logements permettrait l'accueil d'environ 143 habitants supplémentaires.**

**Ainsi le projet de PLU après enquête publique est en dessous des objectifs démographiques que s'est fixée la commune.**

# 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*

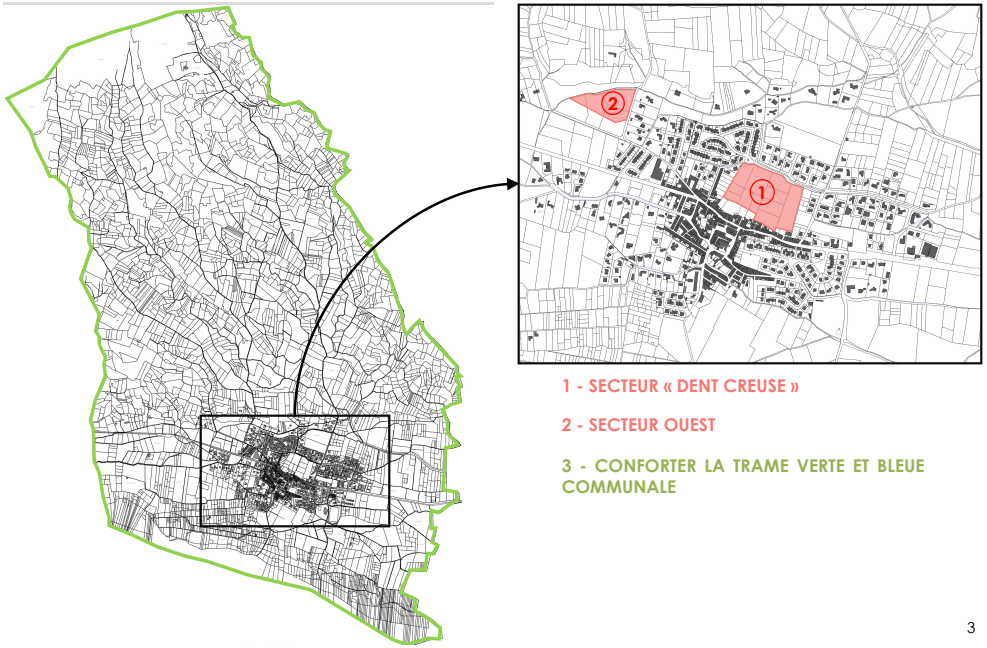
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur des secteurs de la commune sur lesquels il y a une volonté de structurer l'implantation des futures constructions et de préserver des éléments du paysage. L'objectif pour la commune est de définir des orientations qui permettront de maîtriser 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 règlementaires dans le règlement écrit et/ou graphique.

## 3.2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation cohérentes avec le PADD

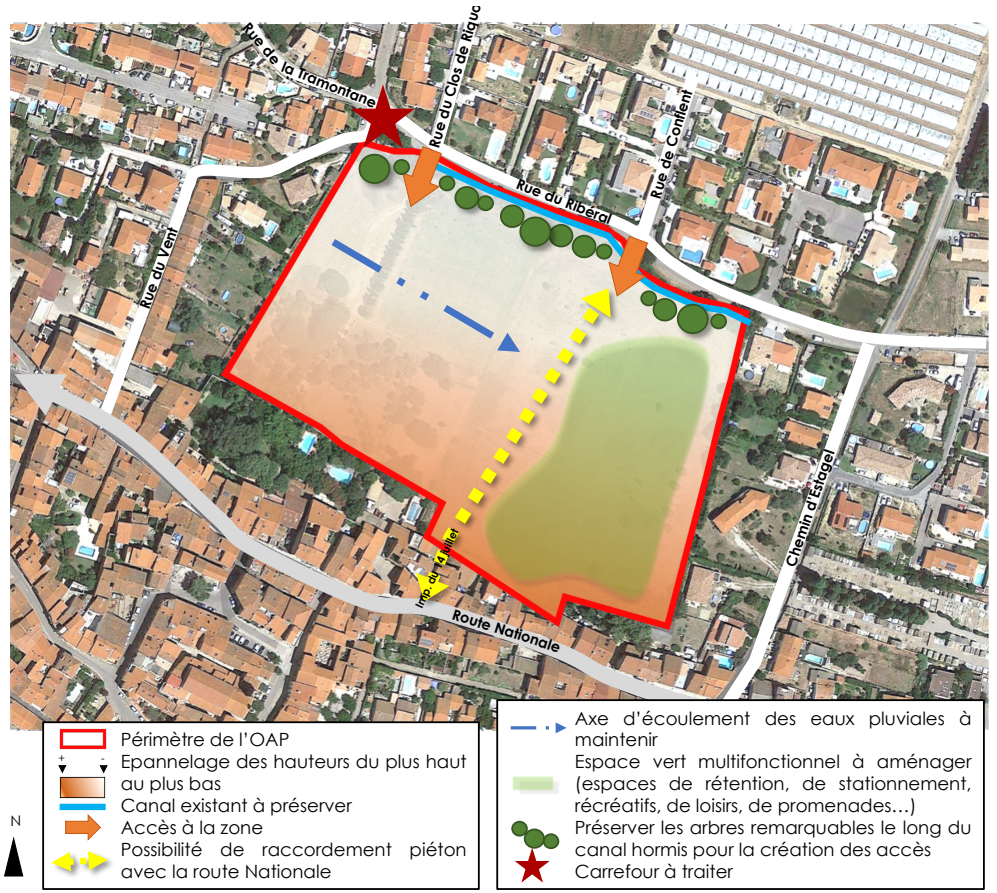
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Corneilla-la-Rivière ont été élaborées sous la forme d'OAP sectorisées et d'OAP thématiques. Chacune de ces OAP a été établies en cohérence avec les orientations du PADD.




| ***OAP sectorisées :*** | ***OAP thématiques :*** |
|---|---|
| - Secteur « Dent creuse »<br>- Secteur « Ouest » | - 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.

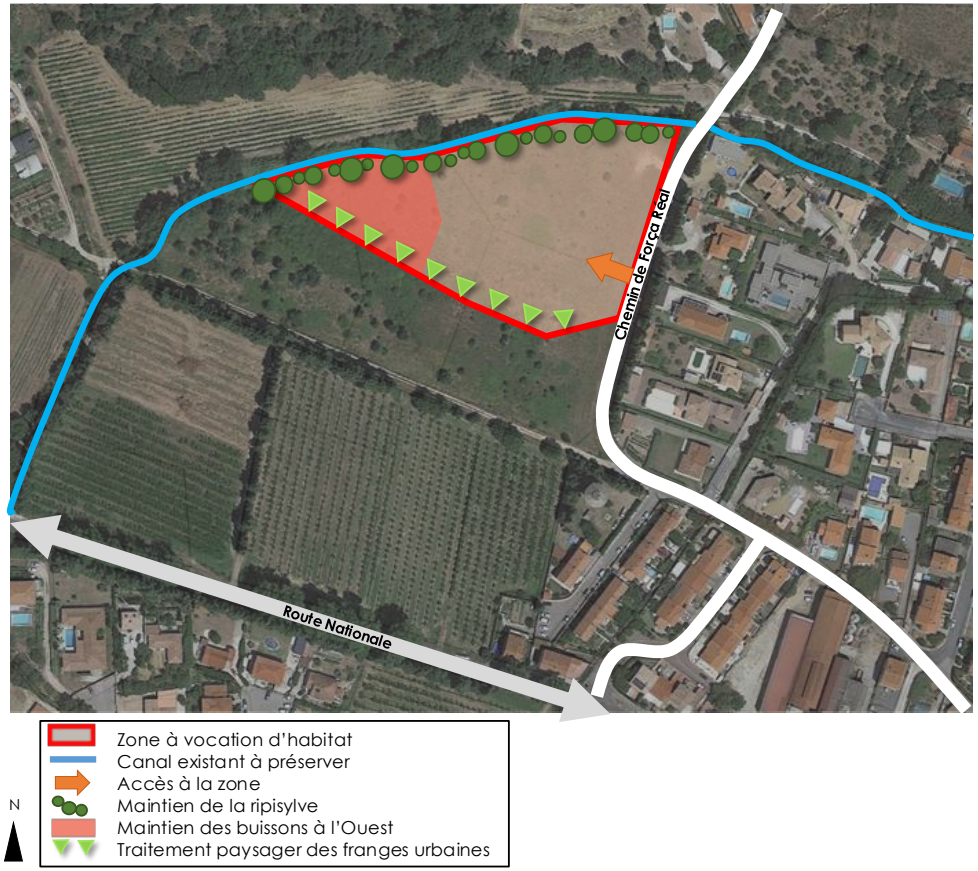
Les orientations prévoient un épannelage des hauteurs des constructions du plus bas à la Rue du Ribéral au plus haut vers le centre ancien.

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. La frange urbaine sera traitée avec la plantation d'arbres ou arbustes de type buissonnant et épineux, par exemple, le prunellier, l'aubépine à un style et le buisson ardent.

Par ailleurs, les buissons à l'Ouest sont préservés pour permettre à des espèces comme la pie-grièche à tête rousse de se maintenir sur une surface directement ouverte sur les espaces naturels alentours.

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 emboitement 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 situé 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 réalisée 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.

Une partie de la zone UC est décalée au niveau de la parcelle A 1578. Ce décalage est cohérent car la partie où était envisagée la zone UC est inconstructible vu la situation du terrain. Cela se justifie d'un point de vue économique et agricole pour aider l'installation de jeunes agriculteurs et pérenniser l'activité sans pour autant augmenter la superficie constructible.

**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 réalisée 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 faîtage. 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 m$^2$ 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.

Dans l'attente du document cadre, la commune ne souhaite pas autoriser le photovoltaïque et souhaite s'en remettre aux autorités les plus compétentes.

#### 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.

Dans l'attente du document cadre, la commune ne souhaite pas autoriser le photovoltaïque et souhaite s'en remettre aux autorités les plus compétentes.

Cette zone N comprend un secteur Nv. La partie Est du secteur « dent creuse » étant soumise à un aléa fort du risque inondation a été classée en secteur Nv de Nature en ville.

Aucune construction n'est admise dans ce secteur. Sont admis sous condition dans ce secteur :

- Les ouvrages hydrauliques, les affouillements et exhaussements des sols déterminés par les études hydrauliques ou rendus nécessaires par les travaux de protection contre les inondations.
- Les aménagements liés à la promenade, jardins partagés, jeux pour enfants ainsi que les aires de stationnements et les équipements légers nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés sous réserve que les revêtements soient perméables.

#### 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 règlementaire 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 |



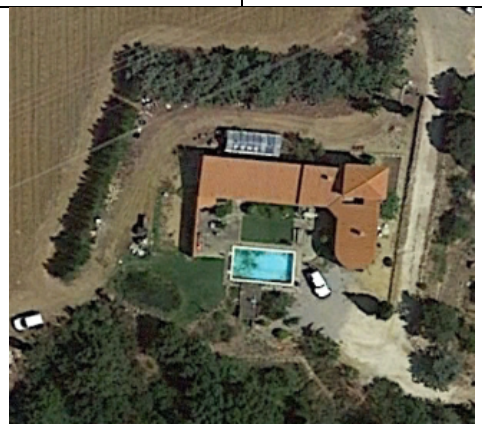
| ELEMENT IDENTIFIE | ZONE DU PLU CONCERNEE |
|---|---|
| Bâtiment A 1553 | A |



| 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'acquérir 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 m² |
| 2 | Liaison entre la Rue du Ruisseau et la Route Nationale - 10 mètres d'emprise | Commune | 866 m² |
| 3 | Extension de la station d'épuration | Commune | 3 597 m² |

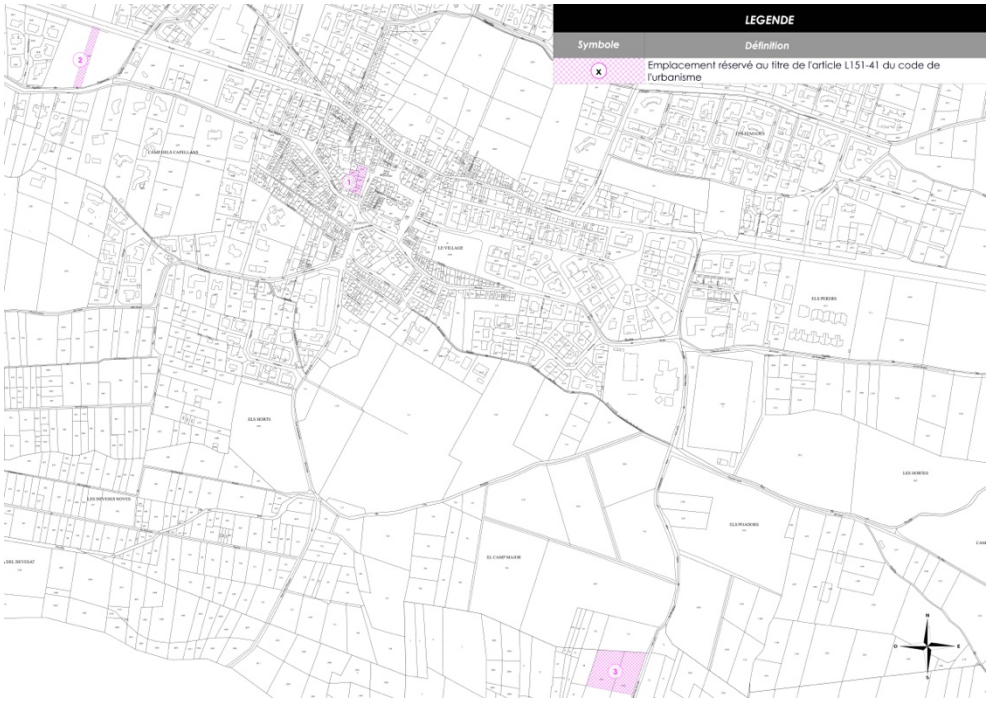
**L'emplacement réservé n°1** est destiné à la réalisation d'un parking. Il répond à l'orientation générale du PADD « Améliorer les déplacements » et plus spécialement l'axe concernant l'amélioration du stationnement.

**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*



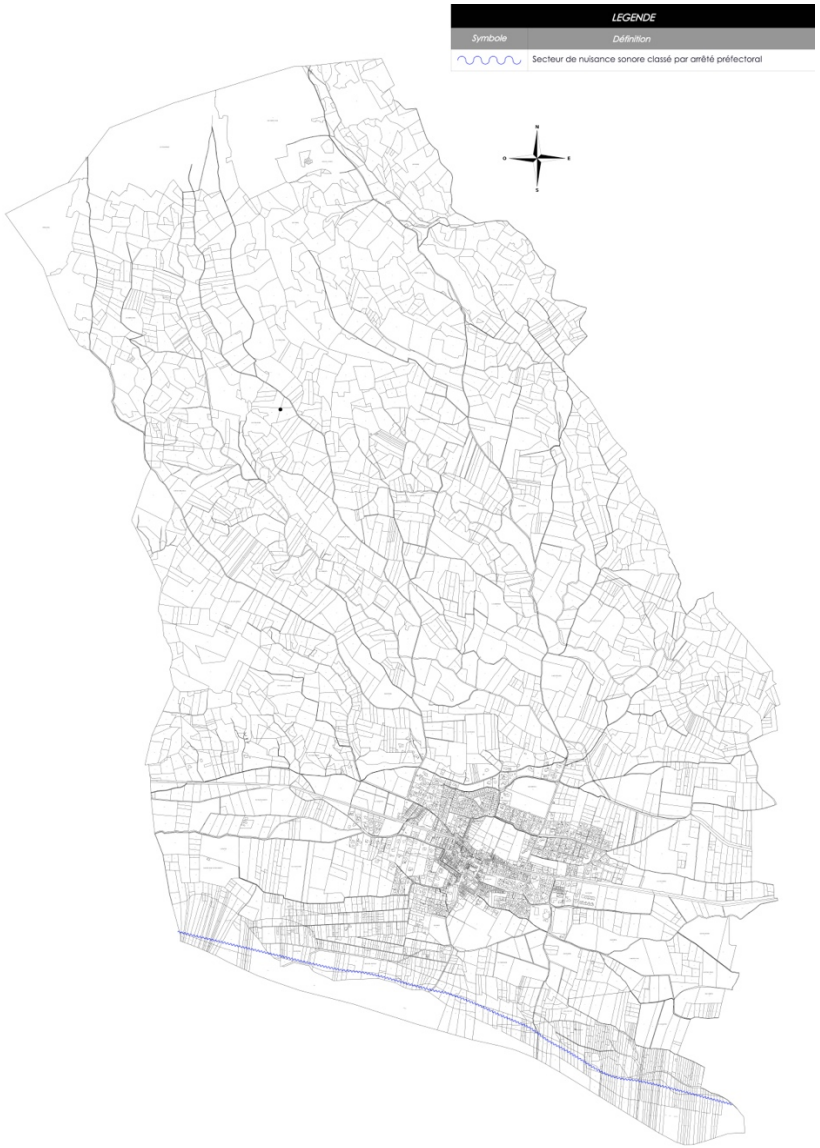

### 4.2.2. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

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*



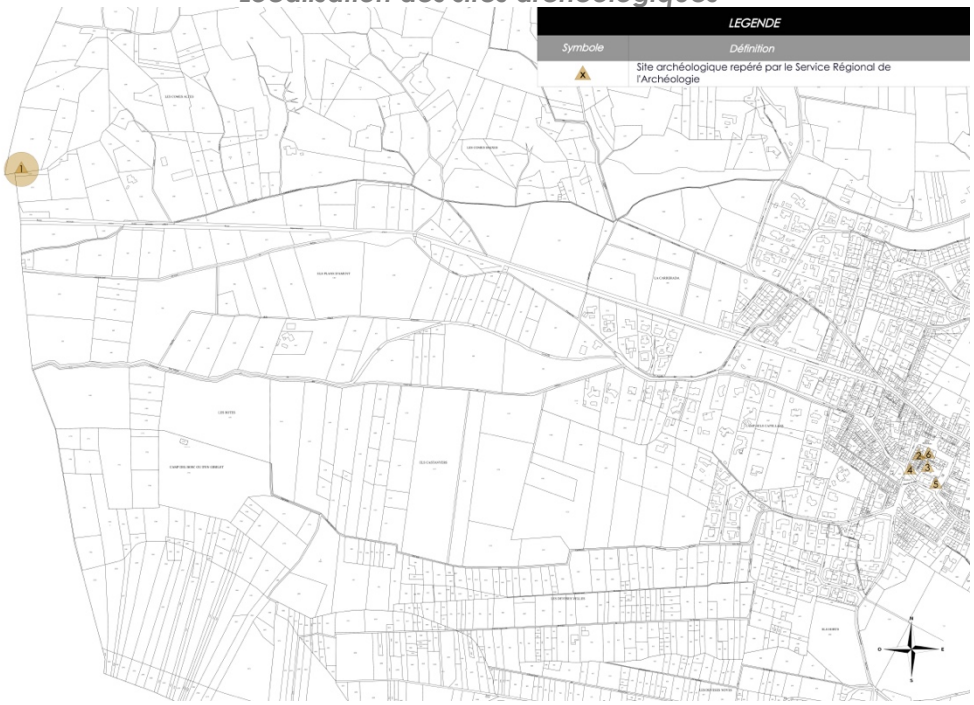

## 4.2.3. Les périmètres archéologiques

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*



### 4.2.4. 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.

#### 4.2.4.1. 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 :

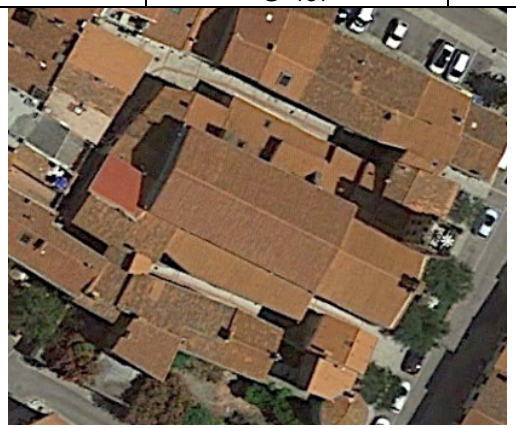
*-Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.*

*-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 |



### 4.2.4.2. 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).

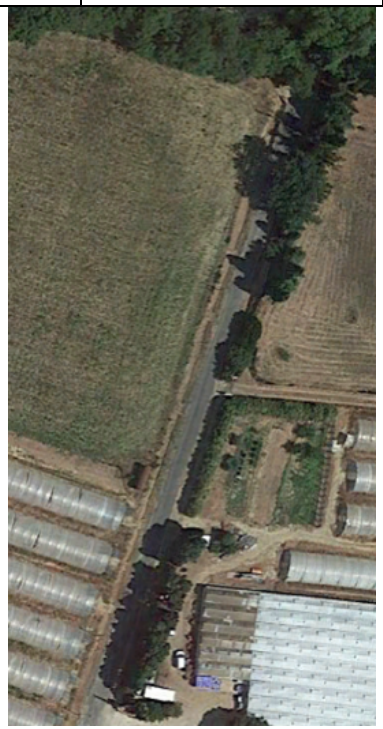
| N° | ELEMENT IDENTIFIE | PARCELLES CONCERNEES | ZONES DU PLU CONCERNEES |
|---|---|---|---|
| 1 | Ripisylve le long de El Cabirà – Canal d'irrigation | - | UB, 2AUH, A |



| N° | ELEMENT IDENTIFIE | PARCELLES CONCERNEES | ZONES DU PLU CONCERNEES |
|---|---|---|---|
| 2 | Ripisylve 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 |



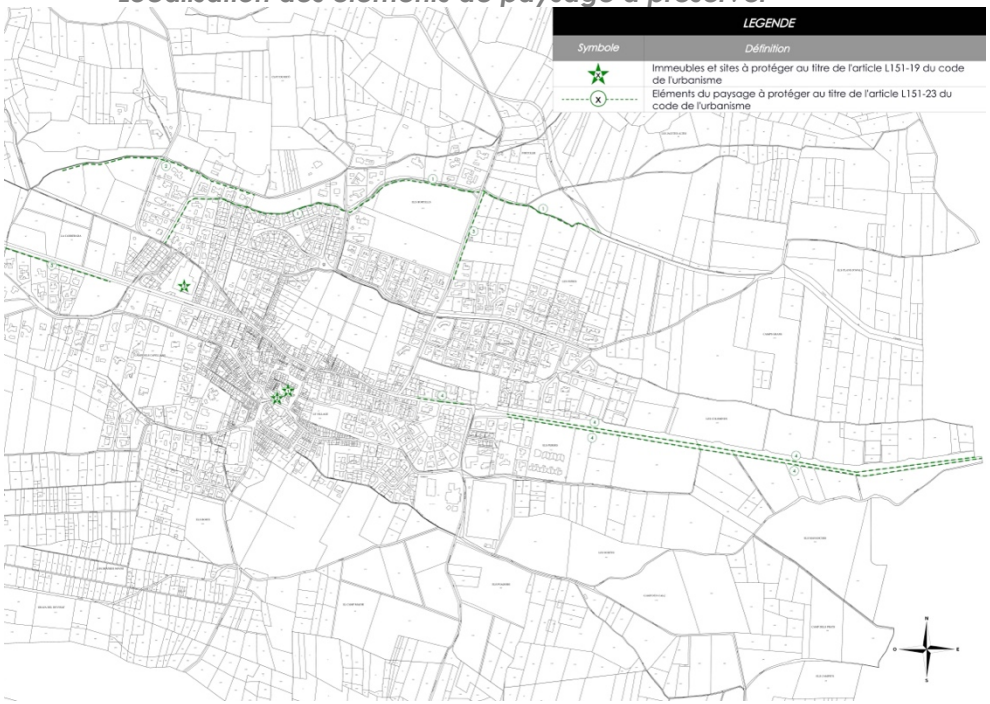
| N° | ELEMENT IDENTIFIE | PARCELLES CONCERNEES | ZONE DU PLU CONCERNEES |
|---|---|---|---|
| 4 | Alignement de platanes le long de la RD 614 | - | UB – UE et A |



| N° | ELEMENT IDENTIFIE | PARCELLES CONCERNEES | ZONE DU PLU CONCERNEES |
|---|---|---|---|
| 5 | Alignement de cyprès le long de la RD 614 | - | UB |



*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, dont la révision a été approuvé par le comité syndical du 2 juillet 2024.

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 :

- Accueillir et valoriser pour assurer un développement cohérent et maîtrisé
- S'ouvrir et rayonner pour conforter les synergies et amplifier l'efficacité économique
- Préserver et s'adapter pour intégrer et anticiper les nouveaux enjeux environnementaux.

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.

Pour rappel, le SCoT doit être compatible avec les objectifs des SDAGE et des SAGE, c'est à dire avec leurs orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et leurs objectifs de qualité et de quantité des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE, au même titre que le PLU.

L'article L131-7 du code de l'urbanisme édicte que les PLU doivent être compatibles avec ces documents en l'absence de SCoT.

**Il est donc considéré que la compatibilité du PLU de Corneilla-la-Rivière avec le SCoT Plaine du Roussillon entraine par défaut sa compatibilité avec les documents de norme supérieure tels que le SDAGE, le SAGE ou le PGRi.**

**ACCUEILLIR ET VALORISER POUR ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET MAÎTRISÉ**

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| Déterminer les grands équilibres d' organisation de l' espace | **Consolider l'armature urbaine, socle fondamental d'une organisation équilibrée et durable de l'espace**<br>Corneilla la Rivière est identifié comme un village de plaine.<br>Il s'agit pour ces villages de plaine d'améliorer les connexions avec les différentes polarités avec lesquelles les habitants fonctionnent dans leurs pratiques quotidiennes.<br>Les extensions urbaines résidentielles doivent y être proportionnées aux besoins, d'abord issus du desserrement des ménages en place, puis dans une moindre mesure de leur croissance démographique en respectant la répartition à l'échelle globale du SCOT, dans le but de contenir la périurbanisation.<br>Les services et équipements de proximité peuvent y être naturellement développés. | Le PLU impose une densité moyenne de 25 logements/ha.<br><br>Cette densité légèrement en-dessous de celle préconisée par le SCOT s'explique notamment par les caractéristiques de la commune et plus particulièrement le risque inondation. Le SCOT prévoyant que cet objectif peut être minoré notamment du fait du risque inondation. |
| | **S'appuyer sur les particularités locales pour assurer l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et espaces urbanisés ou à urbaniser** | |
| | Corneilla la Rivière est identifié comme une commune de la plaine périurbaine.<br>Les objectifs de production de logements priorisent le développement des pôles d'équilibre de ce secteur concernant l'accueil démographique. Les objectifs de densité et de renouvellement urbain sont nuancés d'un type de commune à l'autre en fonction de l'armature. | |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| Lutter contre l' étalement urbain et reconquérir les cœurs de villes et de villages | **Développer les politiques d'intervention foncières et contenir l'évolution urbaine**<br><br>S'assurer de la maîtrise et de la lisibilité du foncier.<br><br>Déterminer et qualifier des franges urbaines là où s'exerce la pression urbaine aux abords des villages.<br><br>Prioriser le réinvestissement urbain.<br><br>Développer des extensions adaptées et adaptables aux besoins.<br><br>Encadrer les modalités d'aménagement des extensions urbaines. Densité de 30 logements/ha pour les communes de la plaine périurbaine. | La commune a mis en place un périmètre de DPU et trois emplacements préservés sur son territoire afin d'assurer la maîtrise et la lisibilité du foncier.<br><br>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.<br>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.<br>Dans l'OAP « Secteur Ouest », le traitement paysager de la frange urbaine est imposée.<br>Enfin l'OAP « Conforter la trame verte et bleue communale » prévoit le traitement des fins d'urbanisation.<br><br>Le projet présenté avec environ 75 % (bien au-delà des 30 à 40 % attendus par le SCOT) de la capacité future totale en densification, propose une réelle ambition de maitrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.<br><br>Corneilla prévoit un seul secteur d'extension, de 1,3 ha, phasé en zone 2AUh et en extension de la tâche urbaine.<br><br>Le PLU prévoit une densité de 25 logements/ha. Cette densité légèrement en-dessous de celle préconisée par le SCOT s'explique notamment par les caractéristiques de la commune et plus particulièrement le risque inondation. Le SCOT prévoyant que cet objectif peut être minoré notamment du fait du risque inondation. |
| | **Réunir les conditions favorables à la reconquête des cœurs de villes et de villages**<br><br>Permettre le renouvellement urbain en accompagnant les évolutions et en préservant l'identité :<br>- Agir sur le parc de logements pour reconquérir l'habitat et les habitants | Le PLU prévoit la protection de l'église Saint Martin au titre de l'art. L151-19 du Code de l'urbanisme.<br><br>Le règlement de la zone UA permet de conserver l'aspect historique du cœur de ville.<br><br>La création de la zone Nv va permettre la présence d'un espace de nature en ville. |

| | | |
|---|---|---|
| | - Faire de l'identité un facteur d'attractivité et non une contrainte<br>- Créer des conditions favorables au réinvestissement urbain<br>- Renouveler les espaces publics au service du cadre de vie et de la riveraineté<br><br>Assurer le maintien de l'activité au cœur des villes et des villages<br><br>Préserver le tissu de commerces traditionnels et maîtriser les impacts des Secteurs Périphériques d'Implantation Commerciale | L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'aménagement d'un parking en cœur de ville.<br><br>Le règlement de la zone 2AUH autorise les commerces de proximité répondant à une offre d'achats quotidiens sur des formats limités à 300 m² de surface de vente. |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| Développer et adapter l' offre en logements | **Développer et répartir harmonieusement l'offre en logements**<br><br>Répartir des objectifs chiffrés de production de logements. Le besoin en logements à satisfaire sur la CC Roussillon Conflent est de 1 450 habitats dont 50 à 60 % sur les pôles d'équilibre (Ille-sur-Têt) et d'appui (Millas). | Le projet de PLU prévoit la réalisation sur 15 ans de 101 logements répartis de la façon suivante : 3 logements par densification + 52 logements dans le secteur Dent creuse + 32 logements Secteur Ouest + 14 logements en zone UC. |
| | **Produire une offre en logements plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale**<br><br>Le territoire du SCOT doit pouvoir atteindre une part équivalente à 20 % du parc de résidences principales.<br>Les objectifs imposent de prévoir sur l'ensemble des communes une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20 % de l'offre totale pour tout programme de logements comportant plus de 3000 m² de surface de plancher.<br><br>L'ensemble des communes recherchera une part de logements locatifs, notamment privés, au moins égale à 15 % du parcs de résidences principales. | 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.<br><br>Une part minimale de logements locatifs devra être appliquée sur les zones 2AU après ouverture à l'urbanisation afin de tendre vers une part de 15 % de logements locatifs dans le parc de résidences principales.<br><br>Le PADD fixe comme orientation de « Favoriser une mixité urbaine et sociale » avec comme actions de « Poursuivre la production de LLS afin de |

| | | |
|---|---|---|
| | | maintenir une population jeune et de répondre aux besoins du plus grand nombre » et de « Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (PMR, personnes âgées…) par des logements adaptés ». |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Structurer un réseau de déplacements multimodal à l' échelle de la Plaine du Roussillon** | **Concrétiser la cohérence entre le développement urbain et la planification des réseaux de transport**<br><br>Corréler normes de stationnement et niveau de service de mobilités alternatives à la voiture solo<br><br>Eviter l'étalement urbain, support de l'allongement des distances et de l'usage de la voiture | Les OAP prévoient pour les futures zones à urbaniser de réaliser des aires de stationnement perméables pour les visiteurs, regroupées si possible dans le secteur Dent creuse et deux places de stationnement privé par logement et une place de stationnement dite « visiteur » pour deux logements.<br>Elles prévoient également de privilégier les cheminements doux et notamment le maillage avec l'existant et le centre du village.<br><br>Une analyse des capacités de stationnements et des possibilités de mutualisation est réalisée.<br><br>Aucune des zones à urbaniser n'est prévue au-delà des voies structurantes de la commune.<br><br>Le PADD identifie comme objectif de développer les modes doux dans les futurs aménagements comme objectif.<br><br>La sécurisation des modes de déplacements doux sur la |

| | | |
|---|---|---|
| | | traversée du village a été récemment aménagée.<br><br>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.<br><br>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. |
| | **Développer massivement les solutions pour l'utilisation du vélo et de la marche au quotidien et en loisir**<br><br>Consacrer les cœurs de villages et de villes à la proximité, aux piétons et aux cyclistes. | Un des axes du PADD est « Améliorer les déplacements » avec comme orientations « Restructurer le réseau viaire », « Poursuivre la reconquête des entrées de ville », « Améliorer le stationnement », « Promouvoir les voies douces au cœur du bâti et dans les parties les plus rurales ».<br><br>Les OAP prévoient de privilégier les cheminements doux et notamment le maillage avec l'existant et le centre du village. |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Préserver et valoriser le socle paysager ainsi que le patrimoine catalan** | **Préserver la qualité et l'identité de nos paysages**<br><br>Renforcer la lisibilité des coteaux viticoles.<br><br>Maintenir lisible la limite plaine – massif.<br><br>Préserver et valoriser les grands sites patrimoniaux (Força Réal).<br><br>Préserver « intacts » les sommets et lignes de crête.<br><br>Préserver les paysages du quotidien :<br>- Coupure urbaine à préserver entre les villes et villages<br>- Frange urbaine et rurale à caractériser<br>- Préserver les paysages emblématiques<br>- Conserver les paysages bocagers<br>- Espace de nature en ville à préserver | 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.<br><br>Le PADD du PLU identifie des actions visant à maintenir des perspectives vers le grand paysage (traduites dans l'OAP secteur « dent creuse »).<br><br>L'ensemble des paysages du quotidien à préserver sont classés en zones A et N du PLU.<br><br>La création de la zone Nv va permettre la présence d'un espace de nature en ville. |
| | **Promouvoir la qualité urbaine et la qualité de vie**<br><br>Le SCOT identifie Corneilla comme un village en site de plaine. | Un des secteurs à urbaniser est situé en continuité des espaces urbanisés, tandis que l'autre est situé dans l'importante dent creuse en cœur de village. |

| | | |
|---|---|---|
| | Préserver et réhabiliter les celleres et leurs faubourgs. | Dans l'OAP « Secteur Ouest », le traitement paysager de la frange urbaine est imposée.<br><br>Le choix de ces deux zones a été fait en prenant compte l'aspect paysager, les risques et le respect de l'armature verte et bleue.<br><br>Le cœur historique est organisé en « cellera ». Un immeuble est repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de permettre sa protection : l'Eglise.<br><br>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. |
| | **Soigner les perceptions paysagères depuis les itinéraires majeurs du territoire et ses entrées** | Le PADD fixe comme orientation de « Mettre en valeur le patrimoine paysager : Força Réal, un site emblématique et les berges de la Têt », avec comme actions, notamment « Préserver les perspectives visuelles intéressantes vers les étendues viticoles en piémont de Força Réal, qui caractérisent si bien le paysage corneillanais au Nord, et vers la Plaine alluviale de la Têt au Sud du territoire » et « Préserver et développer les sentiers de randonnée vers Força Réal pour favoriser leur fréquentation. En parallèle, cela pourrait permettre le développement de l'œnotourisme. »<br>Cette volonté apparait également dans l'orientation « Protéger la richesse environnementale » avec l'action « Préserver le piémont de Força Réal et notamment sa présence dans le paysage corneillanais ». |

**S'OUVRIR ET RAYONNER**

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| Renforcer l' agriculture méditerranéenne | **Définir des objectifs de consommation d'espace économes et préserver le foncier agricole**<br><br>Limiter la consommation d'espaces pour ralentir l'étalement urbain sur les terres agricoles. La consommation maximale pour les 15 années à venir pour la CC Roussillon Conflent est de 53 ha.<br><br>Protéger strictement les espaces agricoles à fort potentiel.<br><br>Doter les zones de projets agricoles portés par les collectivités d'une vocation pérenne. | La commune envisage de consommer 6 ha dont 2,1 ha urbanisable au sein de l'enveloppe bâtie (1,3 ha pour la zone 2AUh + 2,2 ha pour les parcelles non construites de la zone UC + 0,4 ha pour l'emplacement réservé dédié à l'extension de la station d'épuration).<br><br>Les espaces agricoles à fort potentiel sont classés en zones A, N et Aj du PLU.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Une OAP Trame verte et bleue est réalisée dans le PLU. |
| | **Réunir les conditions du développement de l'activité agricole**<br><br>Caractériser les espaces agricoles et identifier les besoins de l'activité<br><br>Œuvrer pour l'adaptation de l'activité au changement climatique. | Le contexte agricole est développé dans l'annexe au Rapport de Présentation, le Diagnostic territorial<br><br>Les ripisylves et des alignements d'arbres sont préservés au titre de l'art. L151-19. |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Renouveler l' offre touristique et développer les synergies** | **Soutenir le développement touristique du territoire**<br><br>**Encadrer le développement touristique en tenant compte des spécificités du territoire** | Une des orientations du PADD est de « Conforter l'attrait touristique du village » :<br>- Promouvoir les sentiers de randonnée Lambert Narach et les sentiers des balcons Nord créés par Canigó Grand Site.<br>- Développer le tourisme vert sur le territoire communal notamment avec l'œnotourisme (dégustation des produits du terroir) et les balades.<br>- Permettre le développement d'hébergements touristiques tels que des chambres d'hôtes, gîtes. |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Planifier l' accueil et le développement de l' activité économique** | **Promouvoir un développement économique par réinvestissement urbain**<br><br>Densifier et recomposer les parcs d'activités économiques existants.<br><br>Renforcer l'accessibilité numérique. | La zone d'activités économiques « Las Famadas » est classée en zone UE du PLU.<br><br>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. |

**PRÉSERVER ET S'ADAPTER POUR INTÉGRER ET ANTICIPER LES NOUVEAUX ENJEUX ENVIRONNEMENAUX**

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| Intensifier la transition énergétique | **Promouvoir un développement économique urbain plus économe en énergie**<br><br>Promouvoir un développement urbain plus économe en énergie.<br><br>Développer et encadrer la production d'énergies renouvelables. | Une densité de 25 logements/ha est fixée dans les zones à urbaniser.<br>Une mixité est envisagée dans ces quartiers, notamment dans le secteur Dent creuse avec la possibilité des commerces de proximité.<br><br>Une des orientations du PADD est de « Permettre la prise en compte du développement durable au travers des futurs aménagements » |
| | **Développer et encadrer la production d'énergies renouvelables**<br><br>Privilégier un développement de l'énergie éolienne intégré à l'environnement et aux paysages. | La zone A du règlement prévoit la possibilité d'installation des éoliennes :<br>- « Les éoliennes ne sont pas soumises à cette règle de hauteur absolue si leur implantation correspond aux secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale comme n'interdisant pas de telles installations. »<br>- « A l'exception des éoliennes, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-4. » |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Vivre avec les risques** | **Orienter préférentiellement l'urbanisation en dehors des zones à risques** | Le PLU de Corneilla-la-Rivière a orienté l'urbanisation future en dehors des zones les plus exposées aux risques. |
| | **Réduire la vulnérabilité et renforcer la résilience** | Les OAP encouragent la perméabilité des aires de stationnement, la transparence des clôtures, traiter paysagèrement et rendre accessible aux habitants les aménagements hydrauliques de rétention… |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Gérer et préserver les ressources en eau** | **Garantir un développement territorial respectueux de la disponibilité des ressources** | L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH est conditionnée à la réalisation effective de travaux sur la STEP.<br><br>L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'extension de la station d'épuration.<br><br>Les ripisylves font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. |
| | **Préserver la qualité des ressources et des milieux aquatiques** | |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Préserver et valoriser l' armature verte et bleue** | **Préserver la biodiversité et les continuités écologiques**<br><br>Préserver la biodiversité et les continuités écologiques<br><br>Protéger les milieux d'intérêt écologique particulier.<br><br>Préserver les autres milieux d'intérêt écologique.<br><br>Préserver ou restaurer les principaux corridors écologiques.<br><br>Sauvegarder la nature ordinaire. | 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.<br><br>Des éléments du paysage à préserver sont également identifiés au sein du village afin de maintenir et préserver les continuités écologiques.<br><br>Le Nord du territoire, ainsi que des espaces boisés et des continuités écologiques sont également inscrits en zone naturelle.<br><br>Les espaces agricoles de nature ordinaire sont classés en zone A du PLU. Le PLU de Corneilla ne favorise pas l'urbanisation linéaire le long des axes routiers et la multiplication des infrastructures. |
| | **Promouvoir et valoriser la nature en ville** | La création de la zone Nv va permettre la présence d'un espace de nature en ville. |

| | Orientations et objectifs du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|---|
| **Préserver le territoire des pollutions et nuisances** | **Veiller à la santé humaine**<br><br>**Accompagner l'optimisation de la gestion des déchets** | Les OAP imposent un traitement paysager et environnemental des futurs quartiers à urbaniser. |

## 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

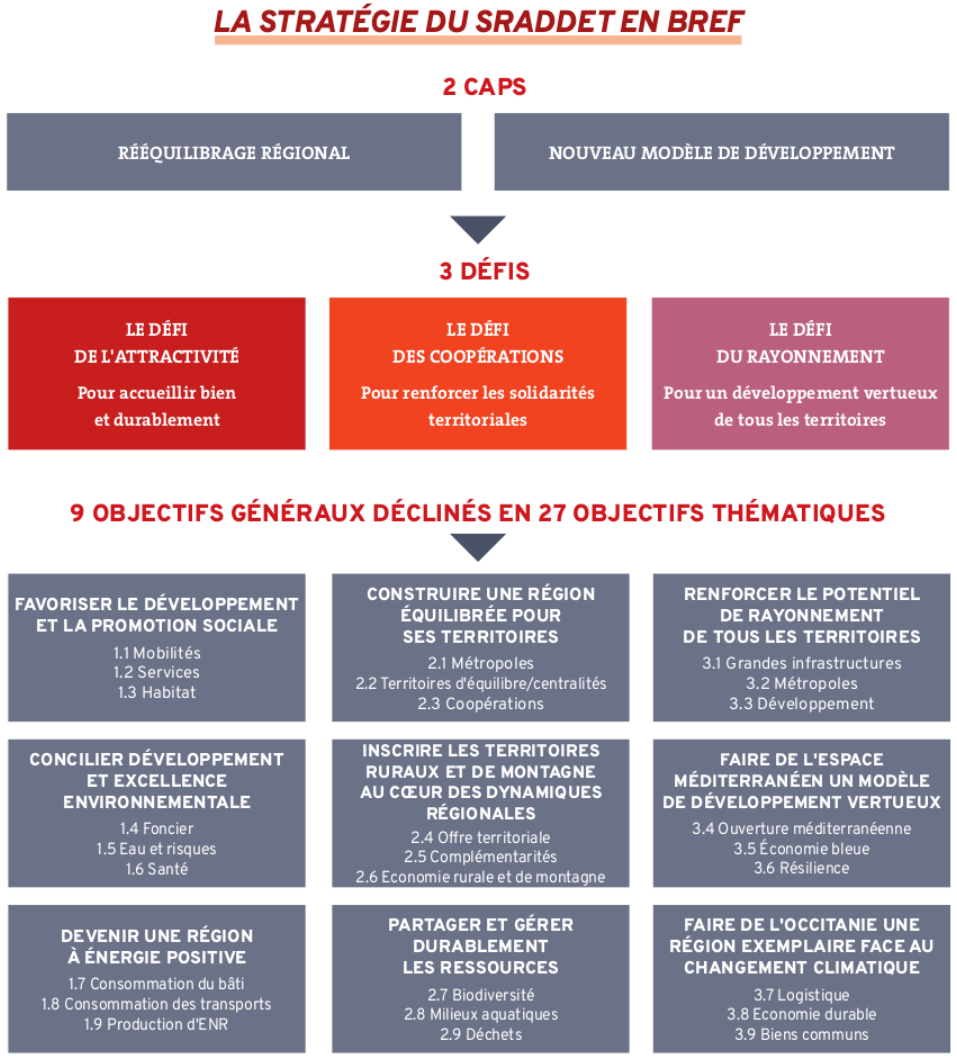
En l'état actuel des réseaux, la commune ne peut accueillir à court terme de nouveaux habitants. Le projet de PLU présenté ne propose donc pas de zones directement ouvertes à l'urbanisation. Les secteurs de développement sont classés en zone 2AUh.

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.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Occitanie a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 septembre 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis.




Le SRADDET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :



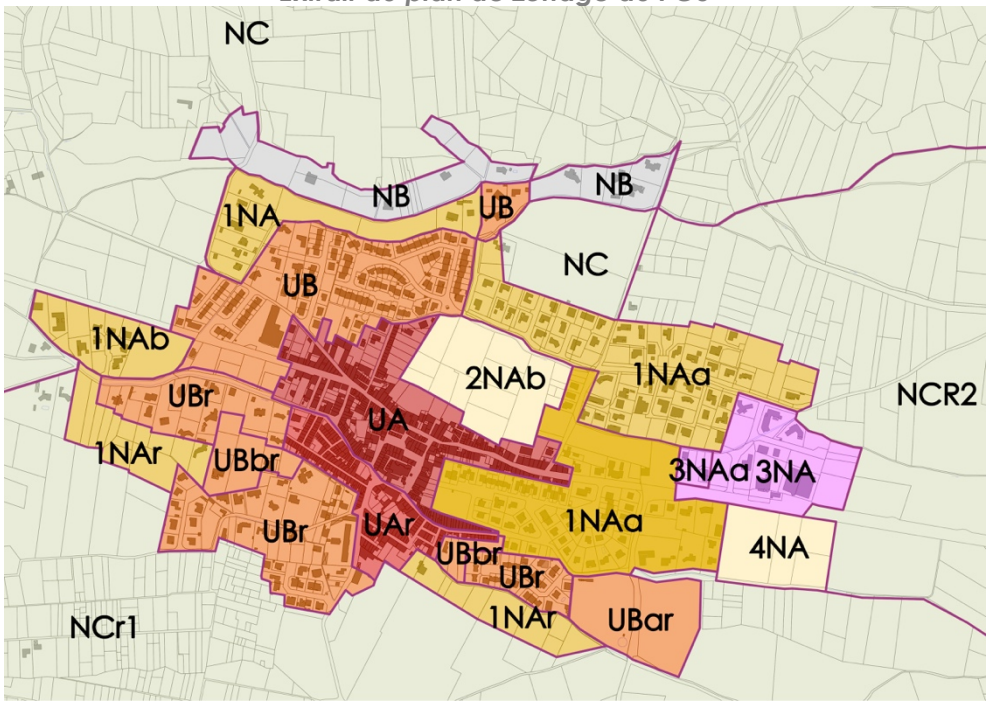

Le PLU de Corneilla-la-Rivière soutient les axes forts du SRADDET
.

Les orientations générales du PADD « Préserver l'identité corneillanaise », « Favoriser la cohérence du développement urbain », « Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes », « Améliorer les déplacements » et « S'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement » sont toutes des orientations qui s'inscrivent dans les thématiques développées par le SRADDET.

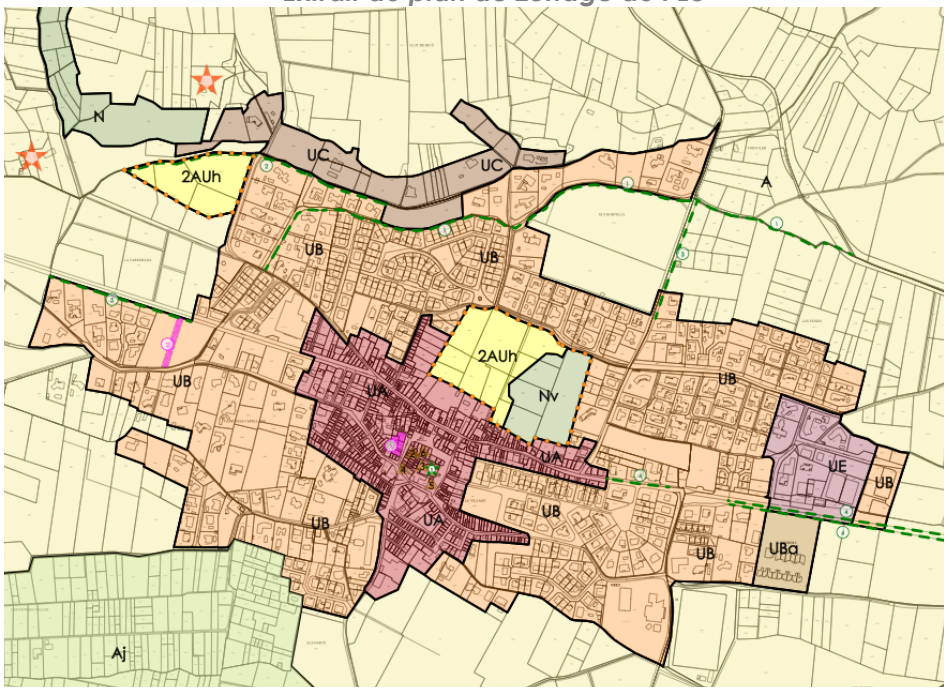
# PARTIE 5 – L'EVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR

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.

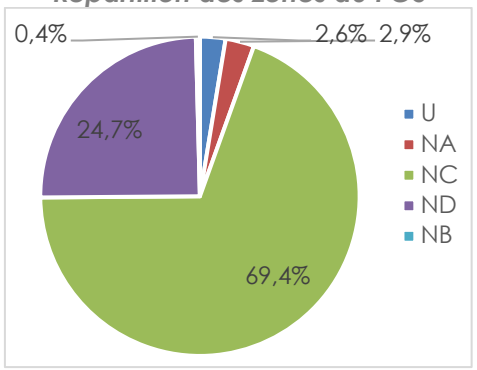
*Extrait du plan de zonage du POS*



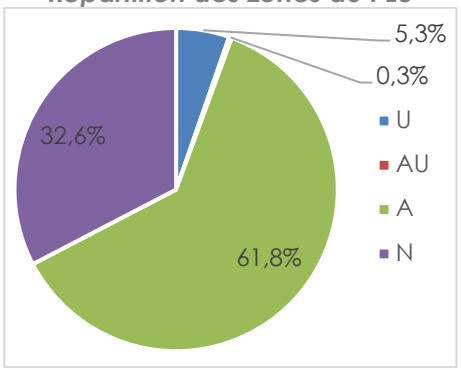
*Extrait du plan de zonage du PLU*




*Répartition des zones du POS*




*Répartition des zones 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.

*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 |
| 1NAa | 17,17 |
| 1NAb | 2,38 |
| 1NAr | 4,06 |
| 2NAb | 3,9 |
| 3NA | 3,74 |
| 3NAa | 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 | 3,5 |
| **TOTAL ZONE AU** | **3,5** |

| ZONES A (ZONES AGRICOLES) | |
|---|---|
| Agricole | 764,4 |
| Aj | 25,0 |
| | **789,4** |

| ZONES N (ZONES NATURELLES) | |
|---|---|
| Naturel | 415,5 |
| Nv | 1,6 |
| **TOTAL ZONE N** | **417,1** |

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

Le développement des zones urbaines et à urbaniser représente environ 1,3 hectare 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 exposées 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 ..... 7*

*1.1. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE EST EXIGE ..... 7*

*Article L 131-4 du Code de l'urbanisme ..... 7*

*1.2. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE EST EXIGE ..... 8*

*Article L 131-5 du Code de l'urbanisme ..... 8*

*1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 9*

*1.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF ..... 9*

*1.1.1. Constats ..... 9*

*1.1.2. Enjeux ..... 9*

*1.2. L'ORGANISATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE 10*

*1.2.1. Tendances Démographiques ..... 10*
1.2.1.1. Constats ..... 10
1.2.1.2. Enjeux ..... 10

*1.2.2. Construction et Habitat ..... 10*
1.2.2.1. Constats ..... 10
1.2.2.2. Enjeux ..... 10

*1.2.3. Contexte Économique ..... 10*
1.2.3.1. Constats ..... 10
1.2.3.2. Enjeux ..... 11

*1.3. L'ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE ..... 11*

*1.3.1. Déplacements et Mobilité ..... 11*
1.3.1.1. Constats ..... 11
1.3.1.2. Enjeux ..... 11

*1.3.2. Équipements ..... 11*
1.3.2.1. Constats ..... 11
1.3.2.2. Enjeux ..... 11

*1.3.3. Réseaux ..... 12*
1.3.3.1. Constats ..... 12
1.3.3.2. Enjeux ..... 12

*1.4. LE CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN ..... 12*

*1.4.1. Le Paysage ..... 12*
1.4.1.1. Constats ..... 12
1.4.1.2. Enjeux ..... 12

*1.4.2. Le patrimoine ..... 12*
1.4.2.1. Constats ..... 12
1.4.2.2. Enjeux ..... 12

*2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 13*

*3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ..... 15*

*3.1. IDENTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE..... 16*

*3.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011-2021 ..... 18*

*3.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2013-2023 ..... 20*

***1. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS..... 22***

***2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 24***

***3. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION ..... 26***

*3.1.1. Éléments de définition..... 26*

*3.1.2. L'inventaire..... 26*

***1. L'HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME ..... 28***

*1.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS – HISTORIQUE ET BILAN 28*

*1.2. LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LA DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA REVISION DU PLU .....29*

***2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... 30***

*2.1. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL TRADUIT DANS LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....30*

*2.2. LE PROJET DE PLU D'ACCUEIL DE POPULATION.....33*

***3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 36***

*3.1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMPLEMENTAIRES AVEC LE REGLEMENT .....36*

*3.2. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COHERENTES AVEC LE PADD .....37*

*3.2.1. Les OAP sectorisées..... 37*

*3.2.2. L'OAP thématique ..... 39*

***4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ... 40***

*4.1. UN DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES.....40*

*4.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser ..... 40*

**4.1.1.1. Les zones urbaines (U)..... 40**

**4.1.1.2. Les zones à urbaniser (AU)..... 42**

*4.1.2. Les zones agricoles et naturelles ..... 43*
**4.1.2.1. La zone Agricole (A) ..... 43**
**4.1.2.2. La zone Naturelle (N) ..... 43**
**4.1.2.3. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..... 44**
**4.1.2.4. Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation ..... 47**

*4.2. LES AUTRES DELIMITATION DE ZONES ..... 48*

*4.2.1. Les emplacements réservés ..... 48*

*4.2.2. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre ..... 49*

*4.2.3. Les périmètres archéologiques ..... 50*

*4.2.4. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à préserver ..... 51*
**4.2.4.1. Les éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme ..... 51**
**4.2.4.2. Les éléments du paysage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ..... 52**

*5. RAPPORT DE COMPATIBILITE ..... 55*

*5.1. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON ..... 55*

*5.2. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE RISQUE INONDATION 67*

*5.3. RAPPORT DE COMPATIBILITE AU REGARD DES RESEAUX .... 67*

*TABLE DES MATIERES ..... 73*