



MODIFICATION SIMPLIFIÉE



PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



PLU approuvé par DCM le 17 juin 2011
1ère modification du PLU approuvée par DCM le 28/04/2015
Mise à jour du PLU (projet Véloroute Voie Verte) - AP du 21/10/2016
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM :



RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

1. ZONE 1AU1

1.1. OBJET ET JUSTIFICATION

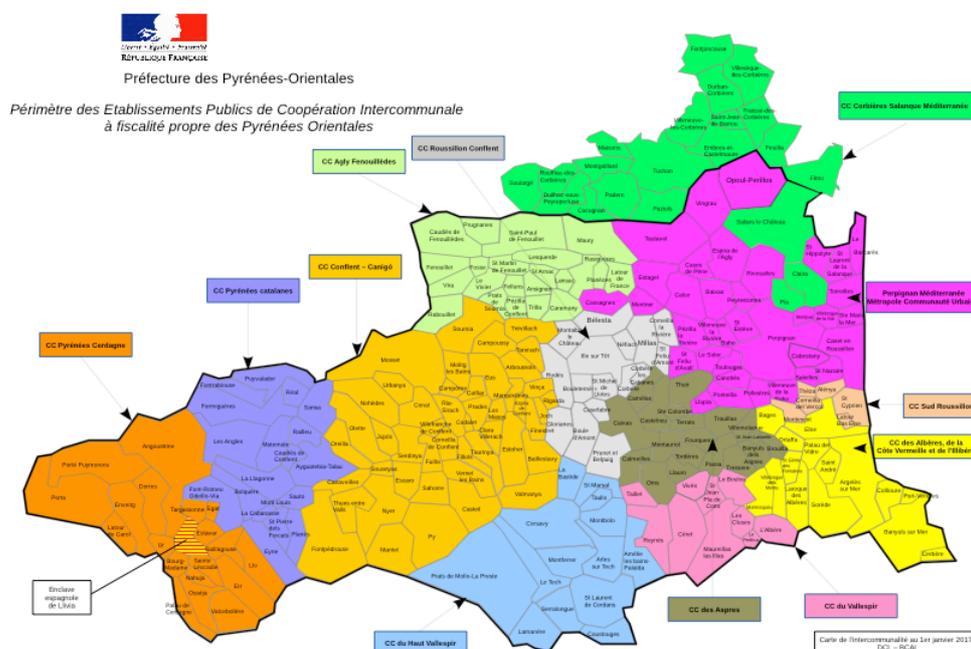
La zone 1AU1, lieu-dit « Aspre du Paradis », a été ouverte à l'urbanisation par la procédure de modification n°1 du PLU. Lors de cette modification un taux de 20 % de logements locatifs sociaux a été imposé sur le secteur.

Le taux de 25 % de logements sociaux (*L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH)*) s'applique aux communes de 3500 habitants qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus 15 000 habitants.

La commune de Corneilla del Vercol appartient à la Communauté de Communes Sud Roussillon composée de 6 communes : Saint-Cyprien, Alénia, Latour-Bas-Elne, Montescot, Théza et Corneilla del Vercol. Avec une population totale de 21 532 habitants (INSEE 2014).

Détail de la population des communes en 2014 : Saint Cyprien : 10 015 habitants, Alénia : 3419 habitants, Latour bas Elne : 2372 habitants, Montescot : 1756 habitants, Théza : 1780 habitants, Corneilla del vercol : 2190 habitants

Carte des EPCI des Pyrénées-Orientales



Au regard de ces données, la commune de Corneilla del Vercol n'est pas soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux. Toutefois la commune de Corneilla del

Vercol s'inscrit dans une volonté d'offrir une mixité sociale et urbaine sur son territoire, avec le développement de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires avec le rééquilibrage de cette offre sur l'ensemble du territoire.

Des logements sociaux sont présents sur le territoire de Corneilla del Vercol à hauteur de 75 logements sociaux.

Source mairie :

Nombre de logements sociaux sur la commune :

- Camp del Pou : 47 logements
- Tonkin : 6 logements
- Arago : 2 logements
- Avenir : 3 logements
- Jardins : 1 logement
- Genêts 16 logements

Soit 75 logements sociaux sur les 918 résidences principales du territoire, soit 8,16 %.

La commune est consciente de l'importance de la mixité de l'offre de logements et souhaite sur le secteur « Aspre du Paradis », proposer une mixité dans le type de produits : maisons individuelles, maisons en bande, appartements... Avec des lots notamment en accession à la propriété, pour répondre à une demande sur le territoire de parcelles de tailles réduites à des prix accessibles pour les jeunes ménages.

Ce projet respecte les objectifs fixés dans le PADD du PLU, à savoir : satisfaire à l'objectif de mixité dans l'offre de logements en prévoyant du logement groupé, pavillonnaire et résidentiel.

Aujourd'hui, sans remettre en cause la densité (25 log/ha), les prospects, la destination de la zone, la commune souhaite ne pas imposer l'obligation de créer 20% de logements locatifs sociaux sur ce secteur d'aménagement, sans toutefois remettre en cause la volonté de mixité sociale, en proposant des parcelles de tailles différentes, de l'accession...

A ce titre, des modifications sont apportées au document d'urbanisme pour ne plus mentionner l'obligation de production de logements sociaux sur ce secteur « Aspre du Paradis » et de proposer une mixité dans le type d'habitat proposé pour répondre aux orientations du PADD du SCOT Plaine du Roussillon et du document d'urbanisme communal.

1.2. MODIFICATIONS APORTEES

Les modifications vont porter sur les OAP et le règlement. Dans l'OAP et l'article du règlement concernés les éléments ajoutés sont identifiés en bleus et gras et les éléments supprimés sont barrés.

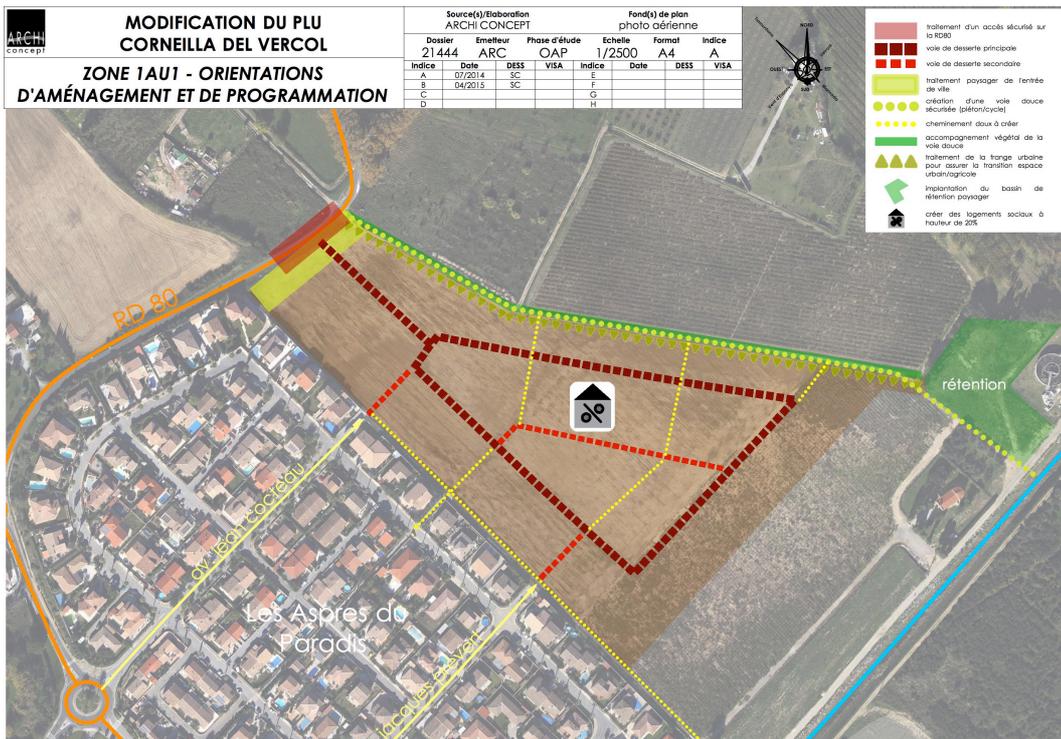
1.2.1. Orientations d'aménagement et de programmation : secteur 1AU1

Dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la thématique habitat va être modifiée, mais également le schéma qui comporte la mention de % de logements sociaux à réaliser.

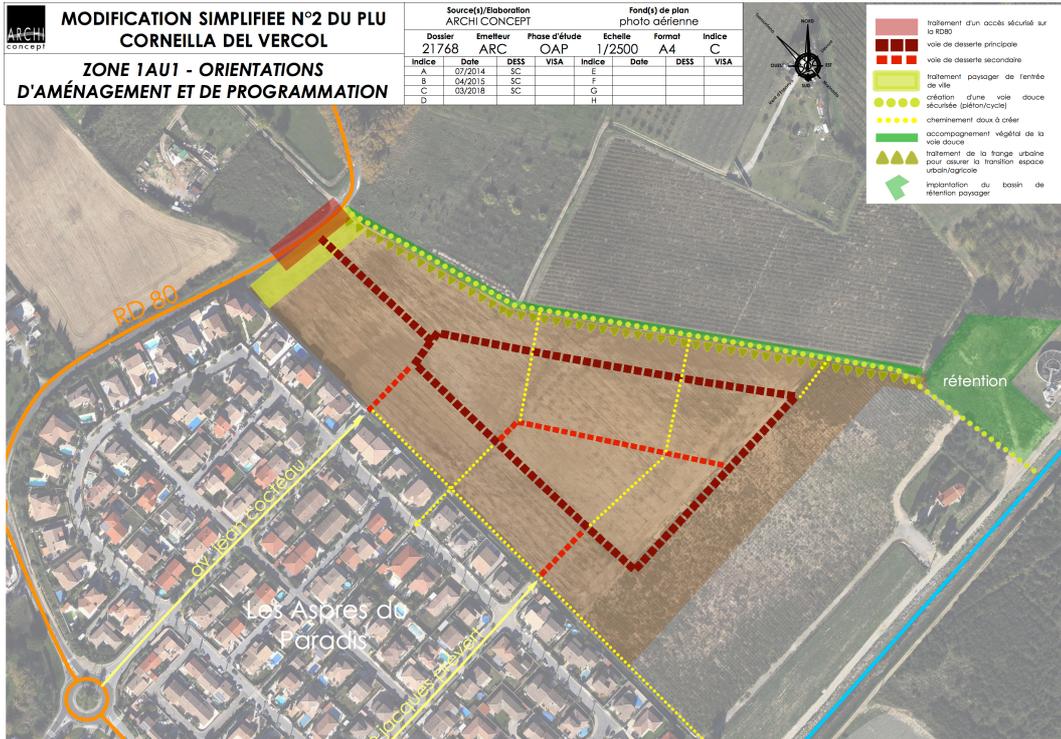
L'habitat :

- Densité à atteindre : 25 log/ha.
- Typologie de logements à développer : maisons individuelles groupées ou non en R+1 maximum, appartements en petits collectifs et/ou semi-individuels en R+1 maximum.
- La zone devra prévoir une ~~part de logements locatifs sociaux de 20% du nombre de logements à créer~~ **mixité dans le type d'habitat proposé (par exemple : taille des lots, accession, individuel, collectif...)**

Avant modification simplifiée n°2 :



Après modification simplifiée n°2 :



1.2.2. Règlement

Les modifications apportées à l'article 2 de la zone 1AU1 sont les suivants :

ARTICLE 1AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur le secteur, ~~dont notamment que la part des logements locatifs sociaux représentent au moins 20% du nombre de logements créés,~~ **notamment en terme de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.**
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectivité même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.
- La création de lotissements ou de groupes d'habitations sera autorisée sous réserve de la réalisation par le pétitionnaire de dispositifs hydrauliques adaptés de nature à compenser l'imperméabilisation des sols résultant de l'opération de construction future sur la zone 1AU1p.
- Les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée consiste à apporter une modification réglementaire qui n'entraîne pas de nouveaux droits à construire. Par conséquent elle n'est donc pas de nature à créer des incidences sur l'environnement, les paysages...

3. TABLE DES MATIERES

1. ZONE 1AU1	2
1.1. OBJET ET JUSTIFICATION.....	2
1.2. MODIFICATIONS APORTEES.....	3
1.2.1. Orientations d'aménagement et de programmation : secteur 1AU1	3
1.2.2. Règlement	6
2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	6
3. TABLE DES MATIERES	7