

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## #REVISION - La traduction réglementaire du projet

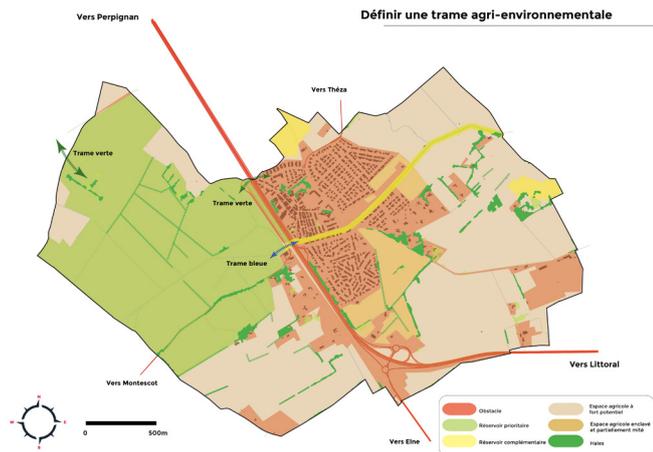
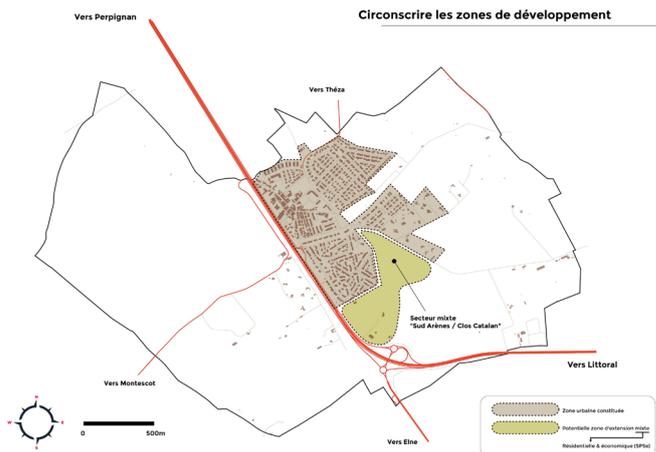
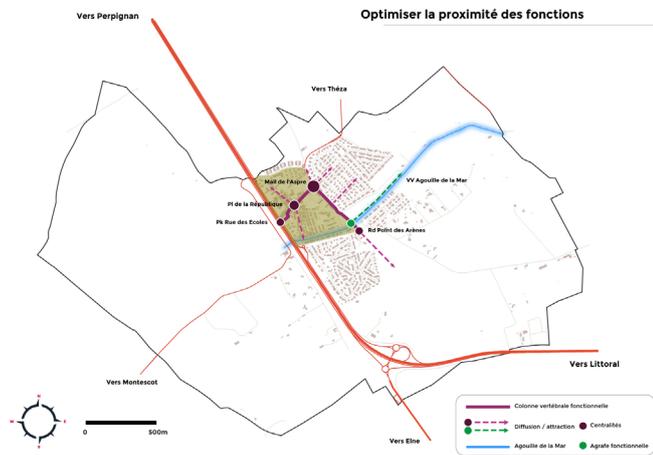
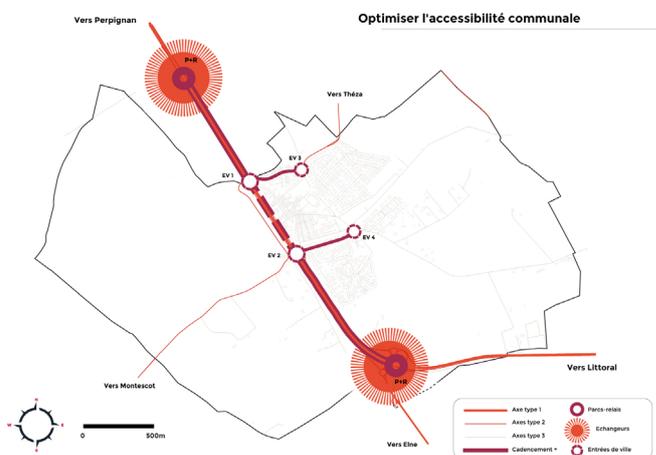
La ligne directrice du projet de révision du PLU de Corneilla-del-Vercol est fixée à travers les Orientations Générales de son PADD, ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Cf. PADD débattu en Conseil Municipal le 6 juillet 2023 et lettre Info'PLU #2 portant sur « Le projet communal et ses fondements »).

Sur cette base, la commune poursuit sa démarche par une déclinaison réglementaire tendant à répondre aux objectifs définis.

Pour rappel, contrairement au PADD, le volet réglementaire du PLU est directement opposable aux tiers. Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont appréciées au regard des pièces réglementaires et non par rapport aux Orientations Générales du projet.



## Du projet... 1.



# ...à sa traduction réglementaire 2.

## Le règlement

Le **règlement graphique** identifie quatre différents types de zones sur le territoire :

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

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

Complémentaire au type de zone, d'autres éléments renvoyant à des règles / dispositions spécifiques figurent sur le zonage.

Exemples :

Emplacements réservés, changements de destination, protections patrimoniales et paysagères,...

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

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

Les annexes du PLU se surimposent au plan de zonage.

Exemples :

SUP (Servitudes d'Utilité Publique), OLD (Obligation Légale de Débroussaillage), ZPPA (Zones de Présomption de Prescription Archéologique),...

Illustration / Zone N



Illustrations / Zone U



Illustration / Zone A



De manière simplifiée, la philosophie ayant guidé l'encadrement de chaque zone, en déclinaison du PADD, prend corps autour :

- Du renforcement (accessibilité, proximité,...) de la centralité (**UA**) composée de trois entités complémentaires :

- . La centralité originelle marquée par son patrimoine (organisation, histoire, architecture,...) / **UA1**
- . La continuité du centre ancien avec son faubourg du XXème siècle / **UA2**
- . La centralité multifonctionnelle impulsée par le Mail de l'Aspre / **UA3**



# CONCERTATION

En continuité des réunions publiques qui se sont tenues précédemment (en juin 2022 et en juillet 2023), un nouveau temps d'échanges, portant spécifiquement sur la traduction réglementaire en cours du PLU, est prévu.

Il prend la forme d'une permanence ouverte à la population (après prise de rendez-vous).

L'objectif est de pouvoir appréhender le PLU révisé dans son ensemble tout en bénéficiant d'un moment personnalisé, avec élus et techniciens, permettant d'aborder des questions / attentes plus privées / individuelles.

Afin de préparer au mieux cette rencontre, nous vous rappelons qu'un dossier de concertation (documents d'informations, pièces du PLU,...) est disponible en Mairie et sur le site Internet de la commune.

## PERMANENCE «URBA» OUVERTE AU PUBLIC

*Prise de RDV préalable - Contact Mairie*

**Lundi 19 mai 2025 (9h-12h)**

Commune de Corneilla-del-Vercol  
1 Rue du Tonkin - 66 200 CORNEILLA-DEL-VERCOL  
04.68.22.12.62  
<https://www.corneilla-del-vercol.com>



## Vers l'arrêt de projet...

A l'issue de cette étape de concertation, menée avec la population mais également avec les institutionnels, les pièces réglementaires du PLU révisé seront finalisées.

Le dossier complet de PLU pourra ensuite intégrer l'ensemble des justifications requises et être formalisé en vue de son arrêt par le Conseil Municipal.

S'ouvrira une phase d'analyse du dossier, avec notamment l'Enquête Publique, et ce n'est qu'après cette période que le PLU révisé pourra être approuvé et devenir opposable.

