

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE CORNEILLA-DE-LA-RIVIERE

EXTRAIT du
PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 14 MAI 2018

Conseillers en exercice : 19
Conseillers Présents : 14
Procurations : 2
Convocation : 7 Mai 2018

L'an deux mille dix-huit et le quatorze mai à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Gislène BELTRAN-CHARRE, Maire.

Présents : Mme BELTRAN-CHARRE Gislène, M. BERNARD Alain, M. CABBILLAU René-Jean, M. LAVILLE René, M. LLENSE Gérard, M. MADINE Marc, M. MARIN Philippe, Mme MATEU Eliane, M. NIETO Michel, M. PARRAMON René, Mme PEYRE Maria, Mme SALAMONE Thérèse, M. SCHMIDT Jacques, Mme THUBERT Marie-Laure.

Procuration(s) : Mme BAUX Sophie à M. BERNARD Alain ; Mme BRAZES Fanny à Mme PEYRE Maria

Absentes excusées : Mme BATAILLE Anne ; Mme CHAMPAGNE-GRILL Michèle.

Monsieur René Jean CABBILLAU a été nommé Secrétaire de Séance.

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 Janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;
VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 131-4 à L. 131-7, L. 151-1 et suivants, et L. 153-12, ainsi que les articles R. 151-1 et suivants

VU la délibération du conseil municipal du 05/05/1986 approuvant le Plan d'occupation des sols (POS), révisé le 19/12/2001, modifié le 31/07/2007, révisé le 17/12/2009, modifié le 19/09/2013 ;

VU la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2015 prescrivant le lancement d'une procédure de révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire informe les membres du Conseil Municipal :

Que par délibération en date du 16 décembre 2015 il a été prescrit le lancement d'une nouvelle procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corneilla la Rivière 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
 - Respecter le paysage corneillanais dans le développement de l'urbanisation.
 - Une poche centrale à promouvoir
 - Favoriser une mixité urbaine et sociale
 - Développer les équipements publics
- Préserver l'identité corneillanaise
 - Promouvoir le terroir agricole, patrimoine passé et actuel et potentiel à venir
 - Valoriser le patrimoine paysager : Força Réal, un site emblématique et les berges de la Têt
 - Préserver le patrimoine bâti et vernaculaire
- Accompagner les développements économiques en s'appuyant sur les dynamiques existantes
 - Développer la zone d'activité économique existante
 - L'artisanat : éviter les conflits d'usage
 - Préserver et développer les commerces de proximité
 - Aider l'activité agricole, notamment par une diversification
- Améliorer les déplacements et la lisibilité urbaine
 - 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
- S'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement
 - Protéger la richesse environnementale
 - Permettre la prise en compte du développement durable au travers des futurs aménagements

Que les études préalables à l'élaboration du dossier de projet de PLU, dont la réalisation d'un diagnostic territorial ont été réalisées,

Que la concertation préalable prévue par les articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme et dont les modalités ont été définies par la délibération en date du 16 décembre 2015 se poursuit.

Qu'aux termes de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme le dossier de PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Qu'aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- 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 ;

- 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.

Et il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Que tenant compte des objectifs affectés à la procédure d'élaboration, un projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré, lequel :

- Définit les orientations suivantes :
 - o Préserver l'identité corneillanaise
 - Préserver et maintenir le patrimoine bâti et vernaculaire
 - Promouvoir le terroir agricole, patrimoine passé et actuel et potentiel à venir
 - Mettre en valeur le patrimoine paysager : Força Réal, un site emblématique et les berges de la Têt
 - o Favoriser la cohérence du développement urbain
 - Respecter le paysage corneillanais dans le développement de l'urbanisation
 - Une poche centrale à promouvoir
 - Favoriser une mixité urbaine et sociale
 - Développer les équipements publics
 - o Accompagner le développement économique en s'appuyant sur les dynamiques existantes
 - Développer la zone d'activités économiques existante
 - L'artisanat : éviter les conflits d'usage
 - Pérenniser et développer les commerces de proximité
 - Aider l'activité agricole, notamment par une diversification
 - Conforter l'attrait touristique du village
 - o Améliorer les déplacements et la lisibilité urbaine
 - 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
 - o S'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement
 - Protéger la richesse environnementale
 - Permettre la prise en compte du développement durable au travers des futurs aménagements
- Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain comme suit :
 - o Perspective d'évolution :

Si la commune poursuit l'évolution de ces dernières années, l'objectif serait d'atteindre **2 975 habitants** d'ici à 2033 (taux de croissance de 2,3%/an relevé par le SCOT sur les

communes du sillon RN116 ayant moins de 2000 habitants), soit **954 habitants supplémentaires**.

382 logements à réaliser

o Orientations générales :

Remettre sur le marché les logements vacants : 66 logements vacants ont été recensés sur la commune à ce jour. En déduisant la part de logements vacants, le nombre de logements à réaliser serait de 316 logements ($382-66=316$).

Donner priorité au développement dans les tissus agglomérés existants en favorisant l'urbanisation des dents creuses : Il existe quelques dents creuses dans le village. Celle située au centre du village est la plus importante et représente environ

3,9 ha. L'ensemble des autres dents creuses représente 2 ha. En imposant une densité moyenne de 20 logements/ha, 118 logements seraient réalisés ($5,9*20=118$).

Développer l'urbanisation en continuité de l'existant et imposer une densité moyenne de 20 logements/ha : En tenant compte de la capacité des logements vacants et des dents creuses, le nombre de logements à réaliser serait de 198 ($316-118=198$) et la surface totale à ouvrir à l'urbanisation serait alors de 9,9 ha ($198/20=9,9$ ha). Cela représente environ 1/2 des surfaces urbanisées lors des 12 dernières années. La consommation d'espace sera donc plus modérée qu'antérieurement.

Que l'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Qu'il y a donc lieu de soumettre au débat les orientations du projet de PADD qui viennent d'être proposées,

La présentation détaillée du PADD est réalisée sur la base d'un document PowerPoint par Madame Stéphanie COTELLE du bureau d'études ARCHI CONCEPT. Chaque orientation indiquée ci-dessus est détaillée avec les actions à mener ou à mettre en œuvre concrètement.

Dans le courant de la présentation, Monsieur Philippe MARIN souhaite se faire préciser ce qu'il faut entendre par le terme « vernaculaire ». Madame Stéphanie COTELLE lui apporte des précisions sur cette terminologie en lui précisant qu'il s'agit de patrimoine ancien qui n'est pas nécessairement classé mais qui revêt tout de même un intérêt particulier.

Monsieur René LAVILLE souhaite savoir si les logements HLM actuellement en cours de construction sont comptabilisés pour fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Madame le Maire et Stéphanie COTELLE lui précisent que les permis déjà accordés ne font pas parti de ces objectifs et ce afin de ne pas pénaliser les possibilités de développement.

Monsieur René PARRAMON souhaite savoir sur un hectare combien d'espace est perdu pour la voirie. En effet, avec une préconisation de 20 logements par hectare réalisée par le SCOT, et en tenant compte de cette perte d'espace pour ce qui relève de la voirie et de rétention, la taille des parcelles est réduite.

Madame Stéphanie COTELLE précise qu'il n'existe pas de pourcentage affecté à la voirie. Pour 20 logements par hectare, cela donne des parcelles d'environ 400 mètres carrés au regard des préconisations du SCOT.

Monsieur René LAVILLE regrette que l'on aboutisse sur des parcelles de tailles « très moyenne ». IL souhaite savoir s'il n'y aurait pas possibilité de faire du résidentiel avec des

parcelles plus grandes. Madame COTELLE lui confirme qu'il existait il y a quelques temps une taille minimale de parcelles.

Madame le Maire rappelle alors que la préconisation du SCOT de 20 logements / hectare est une moyenne. Il sera donc tout à fait envisageable de prévoir des parcelles plus grandes au moment de définir les orientations d'aménagement et de programmation.

Madame le Maire tient à préciser que les logements vacants recensés lors du dernier recensement ont fait l'objet d'une vérification particulière ce qui a permis de porter à 66 leur réel nombre. Sur certains logements, les doutes ont été levés par la présence notamment de consommation d'eau potable. Le chiffre présenté dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain colle donc vraiment à la réalité.

Monsieur René LAVILLE confirme qu'une surévaluation du nombre de logements vacants pénalise les perspectives d'évolution de la commune.

Monsieur René PARRAMON souligne que le problème avec les logements vacants est que l'on ne bénéficie pas d'avantages fiscaux comme à Pézilla. A Corneilla, le dispositif de la loi Pinel ne s'applique pas donc automatiquement cela handicape.

Madame le Maire demande s'il y a des questions sur les orientations présentées.

Concernant la zone de développement envisagée à l'Est dans le prolongement des HLM en cours de construction, Monsieur René LAVILLE indique qu'il sera indispensable de prévoir une pompe de relevage pour les eaux usées.

Madame le Maire répond par l'affirmative mais lui indique que ces contraintes techniques ne sont pas intégrables au PADD. ELLE lui précise également qu'un bureau d'études travaille avec Archi Concept pour élaborer les annexes sanitaires et que les contraintes techniques en matière d'eau et d'assainissement seront abordées notamment dans ce document.

Monsieur René LAVILLE fait part de son incompréhension sur le fait que cette zone située à l'Est soit considérée comme n'étant pas inondable alors que c'est la partie la plus basse du village. Cela relève d'un « mystère » selon lui. Madame le Maire lui rappelle que deux études distinctes (GINGER et ARTELIA) sont arrivées aux mêmes conclusions concernant cette zone. Monsieur René LAVILLE conteste ces constats.

Monsieur Alain BERNARD lui indique que ce n'est pas au PADD de revenir sur ces études techniques de mise hors d'eau. Ces deux dernières ont une valeur juridique qu'il faut respecter.

Madame le Maire précise que ces études ont fait également apparaître une inondabilité d'une partie de la dent creuse au centre du village ; mais s'agissant d'une dent creuse, cette dernière a toute priorité pour un aménagement futur avec des préconisations techniques spécifiques.

Monsieur René LAVILLE indique qu'il s'agit pour lui d'une aberration.

Monsieur Philippe MARIN souhaite savoir si les logements vacants sont clairement identifiés. IL souhaite savoir s'il est possible d'établir lesquels peuvent être rénovés ou ceux qui pourraient être rachetés pour en faire autre chose.

Madame le Maire lui précise qu'il n'y a pas beaucoup de logements vacants dont la réhabilitation s'avèrerait impossible. Pour la plupart, il s'agit de logements en cours de

réhabilitation par des propriétaires à leur rythme et selon leurs moyens financiers. Certains propriétaires ne peuvent pas réhabiliter en raison de manque de moyens financiers.

Monsieur René Jean CABBILLAU constate qu'il y a beaucoup de petites maisons inhabitées dans le centre du village.

Monsieur René LAVILLE souhaite savoir si les courtals sont classifiés en logements vacants. Madame le Maire lui indique que les courtals sont considérés comme des remises agricoles et non comme des logements vacants.

ELLE précise que sur des communes comme Ile sur Têt ou Millas, les logements vacants en centre bourg sont en nombre plus important et constituent une réelle problématique. Des études ont même été entreprises afin de réaliser des programmes visant à favoriser la réhabilitation de ces logements. Le Département des Pyrénées Orientales mène également des études pour tenter de favoriser la réhabilitation afin de redynamiser les centres-villes.

Monsieur René LAVILLE rappelle qu'en 1983, lors de la campagne électorale pour les élections municipales, leur projet était de favoriser la réhabilitation des vieilles bâtisses situées autour du fort.

Monsieur Philippe MARIN souhaite savoir s'il y a une réelle volonté départementale de redynamiser les centres bourg. Madame le Maire lui apporte des précisions quant à la démarche du Département évoquée en amont.

Monsieur René LAVILLE indique que toutes les villes rencontrent finalement cette problématique face aux logements vacants.

Madame le Maire demande s'il y a d'autres remarques sur les orientations du PADD et explique la procédure qui va nécessiter la réalisation d'un procès-verbal et non d'une délibération.

Monsieur Gérard LLENSE souhaite savoir si une personne qui possède un grand terrain a la possibilité de le scinder en petites parcelles. Madame Stéphanie COTELLE lui précise que ce n'est pas au stade du PADD que ces possibilités peuvent être envisagées ou interdites.

Monsieur Gérard LLENSE se fait donc préciser que le PADD est finalement un document relatif aux orientations de l'évolution de la commune vu de « très haut » et que la suite de la procédure d'élaboration du PLU va emmener une réflexion de plus en plus détaillée. Madame le Maire et Madame Stéphanie COTELLE lui confirment que c'est bien cette logique qui s'applique dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Monsieur Marc MADINE souhaite savoir si les délais de procédure annoncés pourront être tenus. Madame Stéphanie COTELLE lui répond par l'affirmative.

Monsieur René LAVILLE prend note que le PLU représente un engagement pour le devenir du village jusqu'en 2033.

Il résulte des échanges intervenus que les membres du Conseil sont satisfaits des orientations choisies et présentées. Il n'en a pas été proposé de nouvelles.

Les membres du Conseil estiment que les orientations présentées permettront une planification raisonnée et cohérente de l'utilisation des sols sur le territoire communal au regard des éléments dégagés par le diagnostic territorial, tout en respectant les objectifs fixés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Les discussions étant épuisées et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du P.A.D.D, Madame le Maire propose de clore les débats sur le PADD à 19h35.

Le Conseil Municipal, à l'**UNANIMITE** des membres présents :

- ✚ **PREND ACTE** des échanges intervenus lors du débat, sans vote, portant sur les orientations générales du P.A.D.D, formalité prescrite dans le cadre de la procédure de révision du P.O.S en P.L.U.,
- ✚ **DIT QUE** la tenue de ce débat est formalisée par le présent acte.

Corneilla la Rivière, le 14 Mai 2018

Madame le Maire



Gislène BELTRAN-CHARRE