



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

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 02 NOVEMBRE 2023

Conseillers en exercice : 19
Conseillers Présents : 17
Procurations : 02

Convocation : 26 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois et le 2 novembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle Força Real, sous la présidence de Monsieur LAVILLE René, Maire.

Présents : M. BALANGER Jean-François, M. BARRERA Roland, Mme BATAILLE Anne, Mme CAMPOY Marina, M. CLOTTE Gilles, Mme GHYS Patricia, M. LAFFORGUE Guy, M. LAVILLE René, Mme LIMOUZI Angélique, M. LORD Stéphane, M. MARIN Philippe, Mme PAJOT Christine, Mme PROFFIT France, Mme REDO Fabienne, Mme SOLA Sylvie, M. TORRENT Xavier et Mme VILA ABARCA Alexandra.

Absent(s) : /

Procuration(s) :

Mme DEJARDIN Marie-Anne donne procuration à Mme PAJOT Christine.
M. LLENSE Gérard donne procuration à M. LAFFORGUE Guy.

Anne BATAILLE a été nommée secrétaire de séance.

**052/2023 – OBJET : DOCUMENT D'URBANISME - BILAN DE CONCERTATION
ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORTEUR : Monsieur LAVILLE René, Maire

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
VU la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
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 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°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 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, PLU,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment le Titre III et le Titre V de son livre premier, et en particulier ses articles L153-14 et suivants,

VU la délibération du comité syndical du 13/11/2013 approuvant le Schéma de COhérence Territoriale, SCOT, de la Plaine du Roussillon,

VU la délibération du conseil municipal du 05/05/1986 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS),

VU la délibération N° 54/2015 du 16/12/2015 prescrivant la révision du POS et PLU,

VU la délibération N° 49/2019 du 17/09/2019 par laquelle le conseil municipal de la commune de Corneilla-de-la-Rivière a tiré un bilan positif de la concertation menée sur le PLU et arrête le projet le PLU,

VU les avis rendus par les personnes publiques associées lors de la phase de l'arrêt du PLU le 17/09/2019 :

DEPARTEMENT : avis du 28/11/2019

Eau :

Des travaux sont nécessaires sur les infrastructures d'eau potable et d'assainissement pour accueillir de nouvelles populations.

La préconisation mentionnée dans les annexes sanitaires doit recevoir l'aval de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, CUPMM.

Environnement :

Les zones humides doivent être mentionnées et leur valorisation peut être rajoutée parmi les actions à mener dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP – secteur dent creuse – il est proposé de préserver les bosquets et les arbres remarquables déjà présents

Le secteur Ouest constitue une entame urbaine dans un secteur naturel et agricole.

Forêts : enjeu forestier et incendies à développer

Le secteur Ouest vient se développer dans la zone d'application de la réglementation DFCL.

Infrastructures et déplacements :

Service Routier Départemental Plaine Littoral donne un avis favorable pour les dispositions d'accès à la dent creuse.

Direction Infrastructures et Déplacements donne un avis défavorable au projet de giratoire à l'entrée Est de Corneilla.

CDPENAF : Avis favorable du 03/12/2019 ;

sous réserve de compléter règlement des zones A et N pour les extensions et les annexes des constructions.

INAO : Avis du 10/12/2019 : aucune remarque - Absence d'incidence sur les signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE : Avis du 07/10/2019 : aucune observation.

SCOT PLAINE DU ROUSSILLON : délibération du comité syndical du 17/10/2019 : Avis favorable.

CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE : avis favorable du 04/10/2019.

COMMUNE DE PEZILLA LA RIVIERE : délibération du conseil municipal du 05/11/2019

Remarque : « Afin que la situation hydraulique en aval et donc les calculs et simulations des études en cours ne soient pas remis en cause ultérieurement, les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre du PLU, qui

Corneilla-la-Rivière - conseil municipal du 2 novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
066-216600585-20231102-0522023-DE
Date de télétransmission : 03/11/2023
Date de réception préfecture : 03/11/2023

induiraient une artificialisation des terres et donc une modification de l'inondabilité de l'aval où se situe Pézilla la Rivière, devront être compensées en terme hydraulique à l'échelle de chaque opération d'aménagement ».

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Avis favorable de principe du 18/12/2019 sous réserve de supprimer la zone 2AUh à l'Ouest du village. Zone les Orteils : pas d'opposition mais des compensations agricoles doivent être mises en place

La traduction en surface reste acceptable. Toutefois « l'impact du projet sur l'agriculture n'est pas faible quand il concerne des terres en friches ».

AGENCE REGIONALE DE SANTE, ARS : avis favorable du 02/12/2019 sous réserve de la reprise de l'ensemble des prescriptions concernant le périmètre de protection rapprochée du forage F2 dans le règlement de la zone concernée, de l'amélioration du rendement et de la mise en place de toute disposition garantissant l'approvisionnement aux besoins de la commune.

PREFECTURE

Avis défavorable du 20/12/2019

Objectifs démographiques et création de nouveaux logements :

Le chiffre de nouveaux logements dans le PLU (+207 logements en 2035) est incompatible avec celui du SCoT (+170 logements en 2030).

Ces nouveaux logements sont prévus dans des zones 2AUh bloquées. Il serait judicieux d'envisager un phasage des ouvertures de ces zones et de les retranscrire dans le règlement.

Il serait judicieux de classer la zone UC en AU et de faire une OAP sur ce secteur. Cette extension constituerait la réalisation de 90 logements supplémentaires.

Logement social

Les OAP correspondantes ne précisent, pour aucun des secteurs, ni le nombre ni la qualité des logements sociaux éventuellement prévus, ni la typologie des logements attendus.

Consommation foncière

La consommation foncière de la zone UC non bâtie (3,6 ha) doit être intégrée au calcul de la consommation d'espace. Il faut ajouter à cela le projet de giratoire en entrée de ville Est et les 2 voies d'accès (environ 1 ha).

Densité

Les prévisions de densité développées dans l'ensemble des OAP prévoient 20 logements/ha. Or la densité moyenne pour les nouveaux quartiers d'habitation préconisée par le SCOT est de 25 log/ha

Prévention des risques

- Secteur 1 dit « dent creuse » zoné en 2AUh : considérant que le projet de développement prévoit des constructions en zone urbanisée exposée à un aléa très fort, l'OAP n'est pas compatible avec les dispositions du PGRI telles que déclinées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019.
- Secteur 2 dit « Les Orteils » et secteur 4 entrée de ville Est zonés en 2AUh : considérant que la commune n'est pas entièrement inondable et que le projet de développement prévoit des constructions en extension de l'urbanisation dans une zone exposée à un aléa modéré, cette ouverture à l'urbanisation n'est pas compatible avec les dispositions du PGRI telles que déclinées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019.
- Urbanisation existante : l'urbanisation existante de la commune (UA, UB et UE) est presque totalement inondable. Il subsiste dans cette zone des secteurs non bâtis comme le secteur Sud-Ouest (à côté de l'emplacement réservé 3) et dans la zone d'activités économique à l'entrée Est, présentant des possibilités de densification. Selon le porter à connaissance du 11 juillet 2019, la constructibilité de ces zones est strictement encadrée. Ces conditions remettent en cause le caractère constructible de certaines zones de la commune incluse en zone urbanisée

Incendie de forêt

Le secteur « Ouest » se situe en zone DFCI. Cet élément doit être inscrit dans le règlement du PLU.

Ressource en eau et assainissement

Corneilla-la-Rivière - conseil municipal du 2 novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
066-216600585-20231102-0522023-DE
Date de télétransmission : 03/11/2023
Date de réception préfecture : 03/11/2023

La commune a pris acte dans son projet de ses limites en Alimentation d'Eau Potable, AEP, et eaux usées et les appréhende correctement. Il convient qu'elle les traduise dans son document d'urbanisme au travers d'un phasage des ouvertures à l'urbanisation conditionnée à la réalisation des travaux et qu'elle prévoit le cas échéant un zonage de taxe d'aménagement majorée ou de projet urbain partenarial de façon à assumer le financement de ces travaux.

Agriculture

Les zones 2AUh « Ouest » et « Orteils » se développent sur des terres agricoles irriguées qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

Pour la zone Ouest, il conviendrait d'aménager un nouveau réseau d'irrigation compensant la perte de ces terres agricoles irriguées.

Concernant le secteur des Orteils, il y a une incohérence entre les documents car sa superficie varie. La suppression de ce secteur de maraichage de plein champ et sous serres, n'est pas pertinente au regard de la préservation des terres agricoles et irriguées.

Les OAP développées sur les secteurs « Ouest », « les Orteils » et « Entrée de ville Est » doivent prévoir des espaces tampons aux abords des zones agricoles afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et la zone agricole.

Déplacement et sécurité routière

Projet d'entrée de ville Est ne permettra pas de valoriser l'entrée de ville et participera à sa banalisation. Il est par ailleurs consommateur d'espace agricole

Il est indiqué que le double alignement de platanes est à préserver ; cet alignement n'est pas identifié au titre du patrimoine naturel regroupant des linéaires boisés.

Une liaison entre la rue du Ruisseau et la rue Força Réal est prévue. Elle devra être étudiée avec le réaménagement prévu de l'entrée de ville Ouest afin de garantir une intersection sécurisée sur la RD. La réserve d'une emprise de 5 m pour la réalisation de cette voie semble également trop restreinte pour l'aménagement des modes doux.

Autres remarques

Santé publique : avis favorable sous réserve de la reprise de l'ensemble des prescriptions concernant le périmètre de protection rapprochée du forage F2 Carrerrade dans le règlement de la zone concernée, et de garantir l'approvisionnement en eau correspondant aux besoins de la commune à terme.

Servitudes : ajouter la servitude T7 qui est une servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations.

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, MRAE de la région Occitanie lors de la phase de l'arrêt du PLU le 17/09/2019 : avis 2020AO10 du 13/02/2020

La MRAE, recommande de :

- retracer les différentes étapes de la démarche de l'évaluation environnementale.
- ajouter un chapitre relatif à l'analyse des incidences de chaque secteur de projet d'urbanisation dans le rapport d'évaluation environnementale.
- réaliser une analyse de substitution raisonnable pour le secteur présentant des enjeux liés au risque inondation et que soient proposées des alternatives de moindre impact.
- revoir les objectifs démographiques du projet de PLU en tenant compte des tendances observées et des seuils fixés par le SCOT.
- réexaminer les besoins en nouveaux logements
- mieux encadrer les ouvertures prévues à l'urbanisation par un phasage dans le temps.
- analyser la disponibilité de la ressource eau.
- éviter le périmètre de protection rapprochée du forage AEP de la Carrerrade.
- revoir la conclusion de l'évaluation environnementale sur la limitation des émissions de gaz à effet de serre.
- matérialiser sur le règlement graphique les zones d'aléa du PAC de juillet 2019.
- éviter toute urbanisation dans les zones d'aléa fort et très fort et compléter les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition.
- s'assurer que le projet n'aggrave pas le risque d'inondation.
- limiter l'imperméabilité des sols.
- mettre en œuvre un zonage d'assainissement pluvial.

VU la délibération N° 034-2021 du 31/08/2021 par laquelle le conseil municipal de la commune de Corneilla-de-la-Rivière a prescrit la reprise de la phase d'élaboration du PLU et la relance de la procédure de révision du PLU en vue d'un nouvel arrêt ;

VU le Porté à Connaissance de l'Etat en date du 01/12/2021

VU les avis rendus par les Personnes Publiques Associées, PPA, lors de la reprise de la phase d'élaboration du PLU et la relance de la procédure de révision du PLU en vue d'un nouvel arrêt ;

DEPARTEMENT : Avis du 31/05/2022

Habitat Logement :

Des orientations en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHP) mais une vacance importante et une offre en logements locatifs sociaux insuffisantes.

Environnement :

Des zones humides à intégrer dans les documents constitutifs du PLU.

Des projets qui ne préservent pas assez les espaces naturels et agricoles.

Un enjeu de prévention incendie à intégrer dans l'OAP « secteur ouest ».

Infrastructures et déplacements :

Des projets dont les accès devront être soumis à la validation du Département.

UNITE TERRITORIALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE : Avis du 24/05/2022

Les panneaux solaires devront être intégrés en toiture pour les nouvelles constructions de teinte rouge afin de conserver la canopée en toiture.

VU la concertation menée jusqu'à ce jour, conformément aux modalités définies dans la délibération prescrivant la procédure de révision ;

VU l'association des personnes publiques associées tout au long de l'élaboration du projet ;

VU le projet de PLU joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement, les documents graphiques et les annexes, établis sur la base des enjeux mis en évidence et en conformité avec les différents cadres réglementaires s'imposant au territoire.

Monsieur le Maire de Corneilla-de-la-Rivière informe le conseil municipal :

Que par délibération en date du 31/08/2021 il a été prescrit le lancement d'une procédure d'élaboration du PLU,

Que les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette procédure étaient :

- 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 cette même délibération a défini les modalités de concertation devant être mises en œuvre durant toute l'élaboration du projet de PLU, à savoir :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure,
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un dossier de concertation qui, le cas échéant, sera complété pendant la procédure,
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
- Mise en ligne sur le site internet du dossier de concertation,
- information dans le bulletin municipal,
- Organisation d'une réunion publique.

Que ces modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre, et que notamment :

- La délibération N°034/2021 du 31/08/2021 a été affichée en Mairie pendant toute la durée de la reprise de l'élaboration et à partir du 04/09/2021,
- L'avis de la prescription de reprise de la procédure de l'élaboration du PLU a été publiée le 09/09/2021 dans le journal local L'Indépendant,
- Un avis de nouvelle prescription du PLU aux PPA a été effectué le 07/09/2021,
- Une page sur le site internet de la commune est dédiée au PLU et a permis de le consulter pendant la durée des études des documents réalisés,
- Le dossier de concertation a été mis à disposition du public et un registre a été ouvert en mairie. Ce dossier de concertation a été complété par les principaux documents relatifs à l'avancement du projet de PLU :
 - Arrêté en date du 04/08/2021 portant annulation de l'enquête publique prescrite le 30/01/2020,
 - Délibération N°034/2021 du 31/08/2021 relative à la reprise de la procédure de l'élaboration du PLU en vue d'un nouvel arrêté,
 - Porté à Connaissance de l'Etat en date du 01/12/2021,
 - Le projet de PADD débattu en conseil municipal le 21/12/2021,
 - La synthèse des éléments présentés en réunion publique du 17/11/2022,
 - Le compte rendu de la réunion publique du 17/11/2022,
 - L'évaluation environnementale du 28/12/2022,
- Un panneau d'information sur le PLU a été affiché en Mairie pendant toute la durée de l'élaboration.
- La commission d'urbanisme s'est réunie le 02/09/2021 pour débattre sur la mise à jour du diagnostic, le PADD, les objectifs chiffrés, la carte de synthèse du PLU, les OAP, le plan de zonage et le règlement.
- Une réunion des PPA s'est tenue le 31/05/2022 et portait sur le diagnostic, le PADD, les OAP, le plan de zonage et le règlement.
- Une réunion avec la DDTM, service de Prévention des Risques, s'est déroulée le 30/06/2022.

- Une réunion publique s'est déroulée le 17/11/2022. Cette réunion a été annoncée par voie d'affichage chez les commerçants et à la Mairie, sur le site internet de la Mairie, sur l'application Panneau Pocket, sur la page Facebook de la commune et dans la rubrique locale du journal L'Indépendant.
- La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.
- Les habitants, élus, techniciens et autres personnes associées à l'élaboration ont contribué à la réalisation du projet qui sera présenté en conseil municipal le 02/11/2023 en vue de l'arrêt du projet de PLU.
- Une personne s'est présentée en mairie pour consulter le dossier de concertation mis à disposition du public.
- La réunion publique du 17/11/2022 a mobilisé une trentaine de personnes.
- Les demandes ont porté sur les platanes en entrée de ville, les accès, les logements sociaux, la densité et la station d'épuration.
- La synthèse présentée en réunion publique a été publiée sur le site internet de la Mairie et a été transmise à deux administrés par voie électronique sur leur demande. Plusieurs demandes portant sur les divers zonages ont été reçues et traitées par mail ou oralement par les services municipaux et les élus.

Que les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont permis d'assurer une concertation efficace, participant de la réflexion dans la définition du projet, et ce durant toute l'élaboration du projet de PLU ;

Le Maire indique ensuite :

Que les personnes publiques et organismes visés par l'article L. 132-7 du code de l'Urbanisme ont été associés durant toute l'élaboration du projet de PLU ;

Que lors de la séance du conseil municipal en date du 21/12/2021, il a été débattu des orientations du PADD ;

Que l'élaboration du projet de PLU est aujourd'hui arrivée à son terme et qu'il convient de le soumettre au conseil municipal en vue d'en arrêter le contenu, avant sa notification aux personnes publiques associées, sa mise à l'enquête publique et son approbation.

Qu'il appartient désormais au conseil municipal de délibérer pour tirer le bilan de la concertation menée et arrêter le projet de PLU tel qu'il lui est présenté.

Entendu le rapport et après en avoir délibéré,

Le conseil municipal à :

15 VOIX POUR

2 VOIX CONTRE (M. LLENSE Gérard par procuration et M. LAFFORGUE Guy)

2 ABSTENTIONS (Mme DEJARDIN Marie-Anne par procuration et Mme Christine PAJOT)

Considérant que la concertation menée pour l'élaboration du projet de PLU a eu lieu sans interruption du jour de la délibération prescrivant le PLU, soit le 16/12/2015 et de la délibération de reprise de la procédure d'élaboration du PLU, soit le 31/08/2021 jusqu'à l'arrêt dudit projet,

Considérant que les modalités de cette concertation, définies par la délibération du 31/08/2021, ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme,