

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE CORNEILLA DEL VERCOL****SEANCE DU 06 JUILLET 2023**

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 19 En exercice : 19 Présents : 17 + 1

PROCURATION

L'an deux mille vingt-trois et le 06 du mois de juillet à 19 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes de la commune pour respecter les règles de distanciation sous la Présidence de Monsieur Christophe MANAS, Maire.

Date de convocation : 30 juin 2023.

Présents : MANAS Christophe, COGEZ Aline, TORRES Jean-Louis, LISSARRE Valérie, WALLEZ René, FORNELLI Sandra, GRANDO Daniel, LECTEZ Laurence, ALBALADEJO Joseph, FEDERICO Fatiha, ROUCOLLE Lilian, RAMIREZ Anne-Marie, LACROUX Charles, SABARDEIL Manon, COLARD Lionel, GERBOLES Henri, LIRONCOURT Agnès.

Absents ayant donné procurations : LAFITTE Patrick à FEDERICO Fatiha

Absents : BOLASELL Claire-Marie

Le quorum est atteint

Mme Aline COGEZ a été nommée secrétaire de séance

OBJET : Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU

Rapporteur : M. le Maire Christophe Manas

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 17 juin 2011 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU la délibération du conseil municipal du 28 avril 2015 approuvant la 1^{ère} modification du PLU

VU la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2016 mettant à jour le PLU (Projet vélo route voie verte)

Vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n° 1

Vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n° 2

VU la délibération en date du 11 avril 2022 prescrivant le lancement d'une procédure de révision n°1 du PLU.

Monsieur le maire informe les membres du conseil municipal :

Que par délibération en date du 11 avril 2022 il a été prescrit le lancement de la révision du plan local d'urbanisme n° 1 avec pour objectifs :

- Intégrer les exigences législatives récentes, notamment les lois GRENELLE, ALUR et CLIMAT ET RESILIENCE
- S'inscrire dans le respect des documents d'ordre supérieur, notamment du SCOT Plaine du Roussillon en cours de révision
- Valoriser la situation géographique stratégique de Corneilla-del-Vercol entre la ville centre d'échelle régionale de Perpignan et le littoral, et son potentiel attractif (cadre de vie, accessibilité, offre de proximité, patrimoine,...)

- Participer à la stratégie de développement intercommunale (Corneilla-del-Vercol, Roussillon) en affirmant la place et le rôle de Corneilla-del-Vercol dans la mutation
- Prendre en compte l'impact des risques sur les perspectives notamment le risque inondation et ses conséquences pour Corneilla-del-Vercol à l'échelle intercommunale
- Prévoir un développement maîtrisé et durable répondant aux besoins (mixité sociale, typologie de logements, caractéristiques des ménages, relation emplois...), respectant la capacité d'accueil de la commune (ressources, réseaux,...) et permettant une utilisation économe de l'espace
- Etoffer le parc résidentiel de manière à répondre aux phénomènes sociétaux (dessalement des ménages notamment) qui conditionnent le fonctionnement optimal et la juste programmation des équipements de la commune
- Analyser le point mort démographique communal et anticiper les conséquences de ce dernier (tant quantitatives que qualitatives)
- Poursuivre la revitalisation de la centralité villageoise en renforçant / pérennisant l'offre / la dynamique de proximité (équipements, commerces, services)
- Favoriser l'usage des modes de déplacements actifs (mobilités douces sécurisées) participant à l'idéal de vie villageoise
- Valoriser et protéger les éléments agri-naturels et environnementaux de la commune, notamment au travers d'une Trame Verte et Bleue support de projets
- Soutenir le développement et le renouvellement de l'offre touristique (capter/fidéliser le flux touristique) en s'appuyant notamment sur le patrimoine local, le terroir viticole et les infrastructures de mobilité douce

Envoyé en préfecture le 08/08/2023
 Reçu en préfecture le 08/08/2023
 Publié le
 ID : 066-216600593-20230804-DEL07202301+DE

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 11 avril 2022 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 de révision, un projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré, lequel :

- définit les orientations suivantes :

- Une urbanité affirmée tout en conservant l'esprit village ; Avec une programmation qui assurera la mixité (économie et résidence) car il existe un grand besoin de créer de l'emploi et de l'économie sur le territoire (grand déficit et une grande dépendance aux mobilités non douces). Toutes les études nous montrent un grand déficit sur ce point et une grande dépendance au besoin de mobilité couteuse et de moins en moins responsable écologiquement.
- Une position particulière le long de la RD914, qui donne à Corneilla un rôle de pivot en raison de sa situation entre les deux échangeurs et les convergences vers les autres villages à destination du littoral.

◦ Définition d'une proximité de fonction, avec une colonne verte (centralité historique) – salle des fêtes – anciennes écoles – mail (pôle jeunesse) – les écoles – la voie verte – lotissements du sud du vi

▪ Le besoin de logement : Sans logement, le village sera en tension dans les années futures : Le point mort démographique qui correspond au desserrement des ménages ; Sans parler du vieillissement de notre population qui nécessite que nous nous adaptions à nos besoins. Il faut répondre également à cette bulle gérontologique à cette possibilité d'avoir une silver économie en référence aux cheveux blancs. Il faudra donc prévoir différentes typologies de logements (logements familiaux et gérontologie). C'est notre responsabilité de répondre à ces demandes sur notre territoire.

◦ Nécessité de définir une trame agri-environnementale, qualifiée également de trame verte et bleue ; C'est-à-dire qu'il y a des flux de faune de flore sur notre territoire. Il existe déjà une fragilité entre l'est et l'ouest par la voie rapide RD 914 et la voie ferrée ; Pour rappel nous travaillons actuellement sur un PAEN (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) pour mettre en protection sur une longue durée les terres naturelles et agricoles autour de Corneilla-del-Vercol.

Sur le plan proposé il y a deux zones délimitées en blanc (un triangle et un rectangle). A ce stade il est préférable de parler d'échelle de projet et non de zonage précis. A la page 15, la carte présente un « patatoïde » verdâtre qui correspond plus aux travaux à venir, à cette échelle de projet, avec pour objectif d'organiser des mobilités entre les deux zones. Je vous propose d'intégrer ce « patatoïde » à la place des deux zones (triangle et rectangle). Il est un peu moins bien défini mais il correspond davantage aux travaux à venir, c'est-à-dire deux zones connectées entre-elles.

◦ Ces objectifs se réaliseront dans le respect des documents d'urbanisme d'ordre supérieur (loi climat et résilience, SCOT, SRADET...).

- fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain comme suit :

▪ S'inscrire dans le respect d'une répartition des objectifs de modération de la consommation d'espace à l'échelle communauté de communes (charte), en compatibilité avec l'objectif communautaire défini par le DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCOT de la plaine du Roussillon, en application des dispositions de la loi climat et résilience. Cette loi institue un objectif de modération de - 50 % par rapport à ce qui a été fait pendant les 10 années précédant son adoption (2011-2021). Depuis 2021 nous sommes déjà dans la consommation d'espaces pour 2021-2031. La carte présente la répartition pour chaque commune membre de la communauté. Pour Corneilla 5 ha en urbain résidentiel et 7 ha en urbain économique. Il y a une temporalité de 15 ans avec un phasage précis.

▪ Une production résidentielle : 30 % dans l'enveloppe urbaine existante (65 logements minimum ; par densification ou par élévation de logements si possible) + 70 % restant en extension (150 logements) sur 15 ans

▪ 30 % de logements aidés et 30 % de logements collectifs à minima

▪ La consommation d'espace : 6,5 ha à horizon 2031 et 5,5 ha entre 2032 et 2036 ; densité minimale de 30 logements/ha ; soit environ 270 nouveaux habitants en 15 ans. Conséquence : un taux démographique relativement doux. Cet objectif de modération de la consommation d'espace est en totale compatibilité avec l'objectif de la loi Climat et sa transposition en cours dans le cadre de la révision du SCOT PDR.

◦ L'espace de zone de développement qui a été ciblée permet de définir environ 12 ha (au cœur du Patatoïde) ; intérêt de la proximité de l'échangeur permet des mobilités douces vers le collège et la zone d'activité d'Elne.

Que l'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au cours des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable de 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.

Au cours du débat les conseillers municipaux se sont exprimés sur les points suivants :

1) Sur la capacité de nos infrastructures (réseau eau potable, eaux usées) d'étendre l'urbanisation.

Mme Sabardeil et M. Gerboles ont posé les questions suivantes

- Comment assurons-nous aux futurs habitants que nous avons la ressource en eau suffisante ?
- Des études ont-elles été réalisées avant d'accorder les permis d'aménager sur la ressource en eau sur le traitement des eaux usées ?
- Avez-vous une notion de l'extension de logements de Montescot et Théza pour les années à venir et des conséquences sur la capacité de la STEP ?
- La création de cette zone urbanisée permettra d'étendre les réseaux eau, assainissement à la zone non desservie située de l'autre côté de la route de St Cyprien ?

Des éléments de réponse ont été apportés par M. Manas :

La ressource en eau potable nécessite une vigilance accrue. Le maillage du territoire avec la commune de Montescot assure une réserve suffisante en eau potable. Le PADD intègre également les notions de ressource énergétique et de frugalité en eau. Quel type d'essence d'arbres devra être planté? Comment organiser des circuits de récupération dans les logements pour arroser les plantations ?

Notre STEP, reliée à Montescot et Théza, a la capacité d'accueillir 270 habitants supplémentaires. Donc nous devrions être largement en de ça de la capacité maximale de la STEP (8 000 habitants)

Un maillage est également possible avec la station de St Cyprien qui elle est surdimensionnée. La commune de Corneilla-del-Vercol a donc la capacité de faire face à une augmentation de population de 270 habitants. En ce qui concerne Montescot et Théza je n'ai pas de quantitatif sur le nombre de logements prévus.

Quant à la connexion avec les parcelles situées le long de la route de St Cyprien ce n'est pas exactement le même secteur, il n'y a pas connexion avec le secteur prévu dans le projet.

2) Sur les conséquences en matière de respect de l'environnement

Mme Sabardeil et M. Gerboles ont posé les questions suivantes

- Dans la zone, le patatoïde, il y a plusieurs zones identifiées comme étant des « éléments écologiques à préserver ». Cela garanti que cela sera bien préservé ?
- Comment seront intégrés la végétalisation, les îlots de fraîcheur par exemple, dans ce projet ?
- Ces eaux usées se rejettent dans l'agouille de la mar, pouvez-vous nous parler des contaminations au Pfas de l'agouille de la mar ?

M. Manas a apporté les éléments de réponse suivants :

Ce schéma a été établi par un bureau d'études qui a travaillé sur ces zones « éléments écologiques à préserver » afin que les projets futurs en tiennent compte.

Les contaminations, de façon générale sont un problème, notamment les transformations de plastique, les médicaments. Le travail réalisé par le syndicat mixte du Réart permet justement d'éviter la bétonisation à outrance en laissant au contraire la végétation jouer son rôle de filtre naturel. L'augmentation de population prévue sur 15 ans ne semble pas de nature à modifier la contamination au Pfas.

Accueillir une population nouvelle nécessite de créer les conditions nécessaires à leur installation en tenant compte bien entendu de la végétalisation et de la création d'îlots de fraîcheur.

3) Sur l'extension de la zone urbanisée et sur la densification de la zone

Envoyé en préfecture le 08/08/2023

Reçu en préfecture le 08/08/2023

Publié le

ID : 066-216600593-20230804-DEL07202301-DE

Mme Sabardeil et M. Gerboles ont posé les questions suivantes :

- La réduction de l'urbanisation à plat c'est-à-dire en extension obligera les lotisseurs à urbaniser vers le haut, quelle sera la conséquence sur le nombre d'étages autorisé ?

M. Manas a apporté les éléments de réponse suivants :

Au sujet de la carte numéro 3 et de la densification du bâti actuel : la programmation prévoit donc 30% de logements dans l'enveloppe urbaine existante soit 65 logements minimum.

Plusieurs observations ont alors été émises par Mme Sabardeil et M. Gerboles :

- Cette carte préfigure-t-elle de ce qui va se faire ou de la potentialité de ce qui est faisable ?
- Une question sur des zones précises :
 - * la parcelle située dans le lotissement cami del paradis qui vient d'être déclassée (zone rouge). Potentiellement elle peut abriter 8 logements selon la carte n°3 ?
 - * La parcelle « Jonquères » près de la chapelle du Paradis comment sera-t-elle classée ? En agricole en zone naturelle ?
- Densification veut dire, sur-élévation de certaines maisons mais aussi division de certaines parcelles. Je pense notamment à des grandes propriétés le long RD 914. Je vois qu'il y a des zones vertes, notamment le grand et magnifique jardin de Renate Jonquères, en cœur de village. Sur cette zone là aucune densification ne sera possible ?
Certaines zones en rouge foncé sont identifiées comme des zones sur lesquelles il pourrait y avoir 7 logements créés ?
En termes de niveau cela sera limité en R+1 ou bien non déterminé à ce jour ? Il faudrait que cela soit précisé dans le PLU pour éviter les problèmes futurs que certaines communes rencontrent.

M. Manas a précisé que :

Le niveau d'élévation ou de surélévation n'est pas déterminé à ce stade.

La carte n° 3 préfigure de la potentialité.

La parcelle du lotissement « El cami del Paradis » est classée en zone rouge comme 5 autres zones. C'est sur l'ensemble des 6 zones en rouge que potentiellement il pourra y avoir 8 logements.

La parcelle « Jonquères » proche de la Chapelle : Depuis le début c'est très clair. Cette parcelle est classée en zone A. La cohérence du projet tient dans l'idée d'avoir une zone qui nous permettra de faire cette mixité économique et résidentielle. La seule zone qui répond à ce besoin reste la zone définie dans le projet. Mais le débat permet justement que chacun propose ses idées. Nous en avons d'ailleurs parlé en commission au moment du sujet des résidences seniors qui pourraient être génératrices d'emplois.

Nous avons trouvé que cela manquait de cohérence et que cela nous privait de développer la zone patatoidale identifiée. C'est tout l'intérêt d'avoir une approche différente et d'en débattre.

Concernant la proposition de résidence senior nous sommes d'accord sur le constat et les besoins. Je parle de silver économie, de bulle gérontologique.

Au cours des prochaines séances de la commission nous aborderons ce sujet. Il sera nécessaire d'identifier les besoins de notre population. Il faut certainement imaginer une typologie de logements qui pourra accompagner le vieillissement de nos aînés en intégrant les nouvelles technologies. Il ne faut pas rester dans une logique pure d'EHAPD, de lits médicalisés.

La parcelle (famille Jonquères, zone en vert) est identifiée comme une zone naturelle. Il s'agit d'une trame verte au cœur du village. Après discussion en commission il a semblé pertinent de ne pas remettre en question cette zone.

En ce qui concerne les zones rouge foncé : Ce sera soit de l'élévation soit de la division parcellaire si la surface est suffisamment importante.

Nous devons répondre à une demande des services de l'état d'exploiter réseaux sont déjà existants.

Envoyé en préfecture le 08/08/2023 car les
Reçu en préfecture le 08/08/2023
Publié le
ID : 066-216600593-20230804-DEL07202301-DE

4) Sur la future zone artisanale

M. Sabardeil et M. Gerboles ont posé les questions suivantes

- En ce qui concerne la zone artisanale. Les artisans du village ont-ils été contactés ou bien le seront-ils ? Existe-t-il une vraie attente ?
- Faut-il réellement faire une zone si les artisans ne sont pas intéressés ?
- S'orientent-ils vers du bureau, vers de la mixité ? Vers un modèle tel que sur Technosud dans lequel il n'y a pas d'artisanat ? Ou bien sommes-nous sur un modèle plus ouvert ?
- La zone artisanale sera comprise dans les 12 hectares : Proposition est faite d'y créer une maison des artisans qui serait un lieu commun pour nos entreprises.

M. Manas répond : Je pense qu'il faut étendre le terme artisanal à économique parce que cela donne un spectre un petit peu plus large, nous avons tous une idée de ce que peut être l'artisanat avec du matériel entreposé avec du bruit parfois sur les activités.

Nous devons créer une zone qui réponde aux besoins économiques. Il faut structurer le projet en fonction des objectifs identifiés, artisanaux, économiques, des dimensions des PME, par thématiques d'entreprises. Il faut dépasser le cadre de l'artisanat même si sur Corneilla nous avons de la demande à laquelle il faudra répondre. Il faudra travailler sur cette zone et positionner les entreprises en fonction de leurs activités et de leurs nuisances. Nous avons déjà recensé et identifié des artisans qui sont intéressés par le projet. La question peut également se poser sur de la mixité économique, logement.

5) Traduction des inquiétudes des riverains

Mme Lironcourt fait part :

- Des inquiétudes des riverains qui ne souhaitent pas se retrouver avec un immeuble de 4 ou 5 étages devant leurs fenêtres.
- de la Nécessité que tout le monde puisse s'exprimer sur le registre en mairie ou sur le registre électronique

M. Manas répond :

Nous sommes encore loin de régler cette problématique de la hauteur des immeubles. Il faut intégrer cela dans le débat mais il ne faut pas avoir d'inquiétudes. Les personnes concernées seront sollicitées, mon bureau est ouvert, je suis disponible à 100 %, le registre est ouvert en mairie et nous mettrons en ligne le registre électronique. C'est légitime d'avoir des craintes mais en même temps notre responsabilité politique au sens noble du terme c'est de prendre en compte nos besoins, nos fragilités et de faire en sorte que les gens qui vivent déjà à Corneilla del Vercol, que les générations futures ne vivent pas dans une commune qui reste figée. Il ne faut pas alimenter des inquiétudes qui ne sont pas nécessaires.

6) Sur la gestion du risque (PPRI)

Mme Sabardeil a posé la question suivante :

- Qu'en est-il de l'application du PPRI (Plan prévisionnel des risques inondations) ? Sommes-nous en aléa faible ?

M. Manas répond :

La gestion du risque est un élément qui est pris en compte dans l'aménagement des zones. Les diverses rencontres avec les services de la DDTM nous permettent d'avoir quelques garanties. Actuellement selon les documents de prévention, Corneilla est en aléa faible. Ces rencontres nous permettent d'avancer sur notre projet. Sur l'ensemble du territoire intercommunal il faut noter que Corneilla del Vercol reste la commune la mieux préservée. Mais le risque nul n'existe pas

7) Implantation des zones d'urbanisation

Envoyé en préfecture le 08/08/2023

Reçu en préfecture le 08/08/2023

Publié le

ID : 066-216600593-20230804-DEL07202301-DE

Mme Sabardeil a posé les questions suivantes

- Ou se situeront les logements sociaux, dans la zone d'extension à venir (le potatoïde) ou dans la zone urbaine déjà existante ?
- Proposition d'urbanisation qui porte sur la parcelle située après le lotissement le pont des arènes qui serait peut-être plus cohérente. D'autant plus qu'initialement une extension était prévue vers ce secteur, semble-t-il ?
- Pouvons-nous imposer une surface minimum végétalisée, aux futurs promoteurs ?

M. Manas répond :

Les logements sociaux sont un besoin dans notre département. Je préfère d'ailleurs parler de logements familiaux car logements sociaux c'est un peu péjoratif. La commission travaille sur ce sujet. La demande porte sur l'extension, mais nous tiendrons compte des règles fixées par l'état. Nous savons très bien que si nous n'avions pas d'obligations, de pourcentages, nous aurions plus de mal à le faire.

Ensuite nous ferons du parangonnage et irons nous inspirer de ce qui se fait ailleurs. Il faut répartir l'effort de mixité à travers tout le territoire.

Sur l'implantation de la zone à urbaniser après le lotissement le pont des Arènes : A l'époque les lotisseurs ont laissé en effet un accès pour une extension future possible.

Effectivement, ça correspond à quelque chose qui pourrait venir fermer la zone. Le problème de ces 2 parcelles qui pourraient être urbanisées c'est qu'elles se situent au fond d'un lotissement existant avec un sens unique ce qui se traduira par un flux supplémentaire de véhicules. L'accès pourrait éventuellement se faire par le chemin de la set mais les accès seraient réduits avec des résidences très proches. Nous retrouvons la même problématique qu'au lotissement cami del paradis, c'est à dire une augmentation de flux de véhicules qui traverseront ce lotissement.

Le choix a été fait de créer une zone de 12 hectares proche de la centralité des écoles avec un aménagement des mobilités.

Pour imposer une surface minimum végétalisée il faut que l'on ait la main sur le projet si c'est possible ou bien contraindre les futurs promoteurs. Il faut arriver à ajuster nos besoins nos envies avec un équilibre financier. C'est un de nos objectifs. Il faut que les futurs promoteurs l'intègrent obligatoirement dans le projet

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, Monsieur le Maire propose de clore les débats.

Le Conseil Municipal, à la majorité de 16 voix pour et 2 voix contre des membres présents et représentés :

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.L.U.,

DIT que la tenue de ce débat est formalisée par le présent acte.

DIT que la présente délibération sera transmise en préfecture, affichée en mairie pendant un mois et publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

**Extrait certifié conforme,
Le Maire,
C. MANAS**