

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE



2

DÉCLARATION DE PROJET

Projet – Août 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'ELNE	4
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	19
3. LA PRESENTATION DU PROJET	33
4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	39
5. TABLE DES MATIERES	54

L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet, objet de la procédure de Déclaration de Projet, porte sur une opération destinée à de l'habitat. Cette opération correspond à la 3^{ème} et dernière tranche d'un projet global, initié dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée le 18 décembre 2006.

La ZAC, d'une superficie globale de 45 hectares, a été divisée en 3 tranches opérationnelles. Les phases 1 et 2 étant aujourd'hui achevées, l'objectif dans le cadre de cette procédure de Déclaration de Projet est de permettre la réalisation de la 3^{ème} phase de travaux.

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme applicable, ce projet urbain ne peut se réaliser. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche de la ZAC est possible après adaptation du document d'urbanisme, lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80 % des constructions auront été autorisées, conformément à l'orientation d'aménagement. Ces seuils sont aujourd'hui atteints puisque les Tranches 1 et 2 ont été intégralement urbanisées. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone.

Il s'agit de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de la commune d'Elne.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général largement démontré dans le cadre du présent document. Ils consistent en la finalisation d'un projet global initié en 2006 lors de la création de la ZAC « Las Closes », permettant notamment la production de logements dont une part de logements locatifs sociaux, répondant à une demande de logements sur la commune, prenant en compte le risque inondation, intégrant une dimension environnementale et paysagère au projet, et s'appuyant sur la morphologie urbaine existante, et en pensant les liaisons avec la trame urbaine en présence, les quartiers périphériques drainant par là-même les populations, au-delà, vers les centralités de la commune et le centre historique.

1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'ELNE

Cette partie a pour objectif d'analyser le développement urbain de la commune d'Elne depuis ces 20 dernières années ainsi que les différentes politiques mises en œuvre en faveur du réinvestissement urbain.

1.1. 2000 – 2015 : UN DEVELOPPEMENT AUSSI TOURNÉ SUR L'ETALEMENT URBAIN

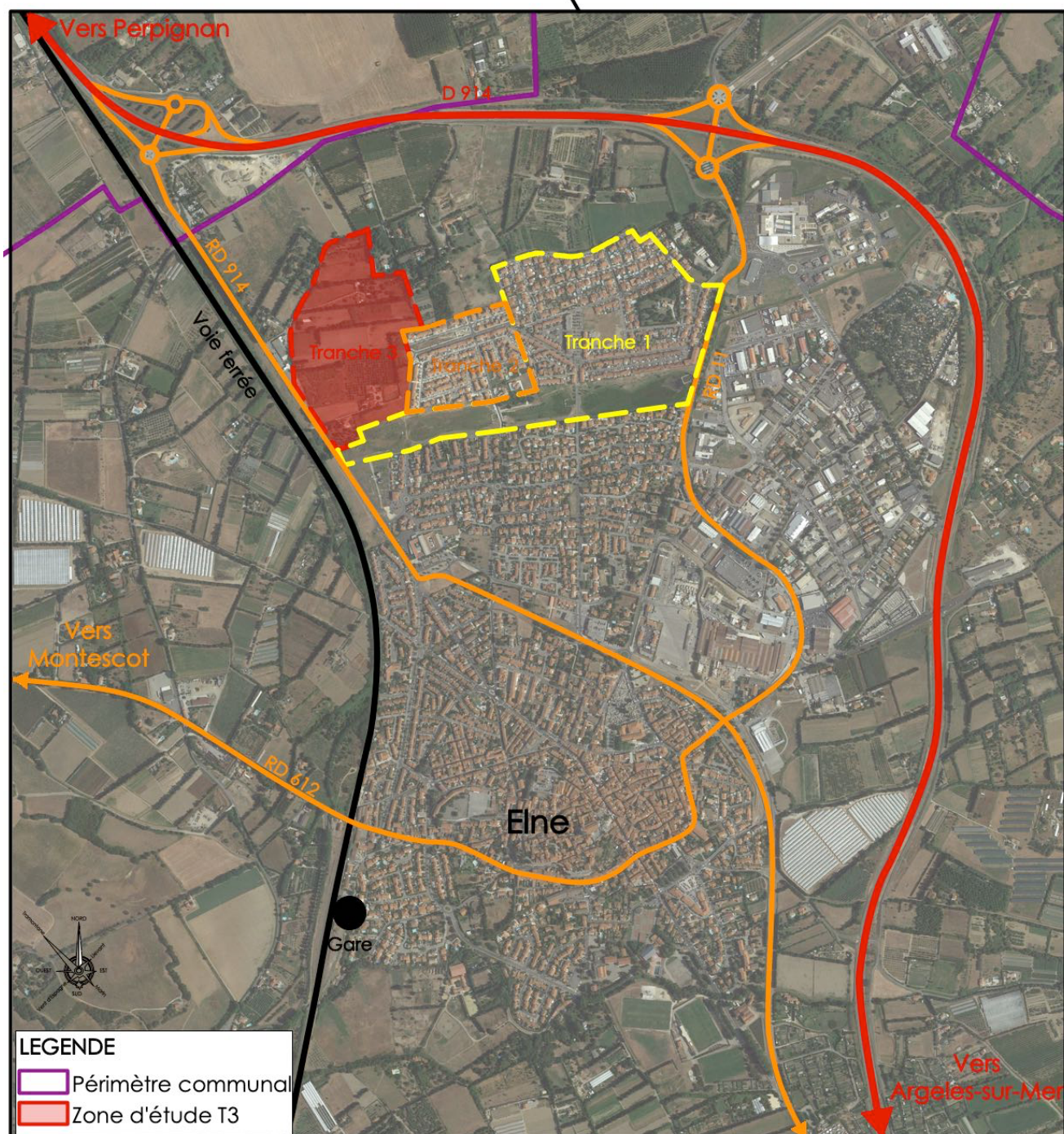
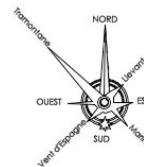
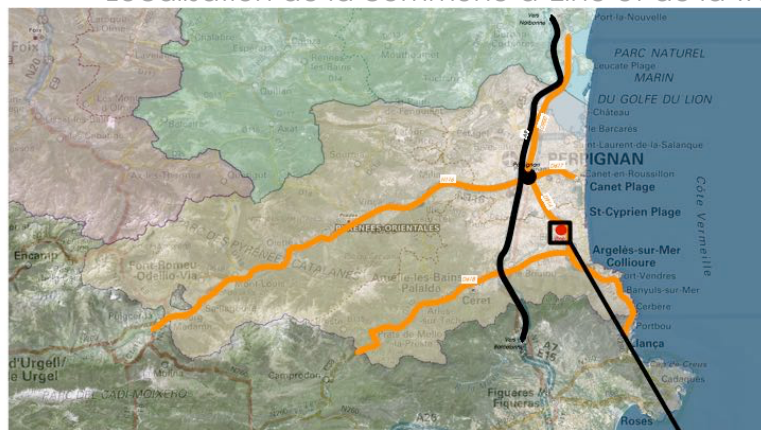
1.1.1. Analyse de l'évolution de la population et des logements : Elne une Ville attractive et dynamique

La commune d'Elne constitue un des pôles de développement structurant à l'échelle de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès, du SCOT littoral Sud et du département des Pyrénées-Orientales.

Elne dispose d'une position géographique privilégiée au regard notamment de Perpignan et de l'Espagne :

- ▶ En matière d'axe routier : elle est traversée par deux axes majeurs à savoir la RD 914 et la RD612 ;
- ▶ En matière d'axe ferroviaire avec la Gare d'Elne ;
- ▶ En matière autoroutière : l'A9 est facilement et rapidement accessible ;
- ▶ Perpignan est facilement et rapidement accessible, avec notamment la gare LGV Perpignan / Barcelone.

Localisation de la commune d'Elne et de la Tranche 3 de la ZAC « Las Closes »



Elne avait d'ailleurs été reconnue comme pôle d'équilibre sur l'ancien périmètre du SCOT Plaine du Roussillon du fait de sa position en périphérie et dans la couronne de l'aire d'attraction de Perpignan.

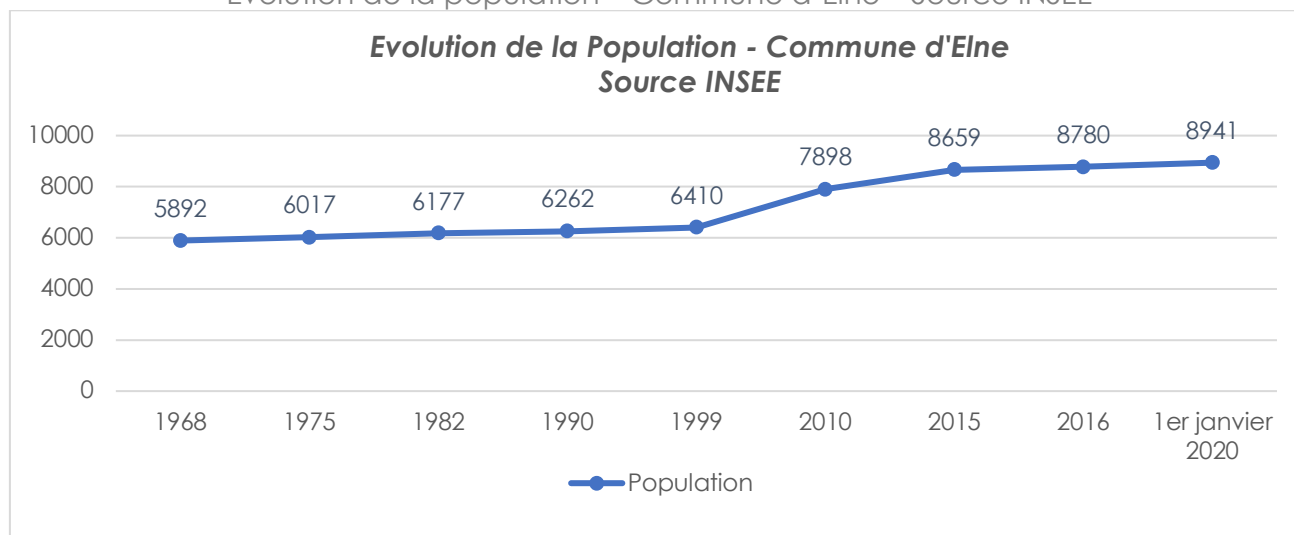
En outre, dans ses composantes, Elne se distingue par :

- ▶ Une offre en équipements scolaire satisfaisante, un collège, 2 crèches.
- ▶ Un très bon niveau d'équipements et de services de santé, d'autant plus depuis la création du Centre Municipal de Santé avec le plus fort nombre de médecins spécialistes sur tout le territoire du SCOT Littoral Sud.
- ▶ L'accueil des seniors, avec le nombre le plus important de lit dans un EPHAD (Coste Baills) : elle propose 124 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, et concentre la totalité de l'offre du secteur de la Basse plaine du Tech. Elle accueille aussi une résidence intergénérationnelle d'une centaine de logements.
- ▶ En matière d'équipements sportifs, outre une offre qui se muscle : pitch'one, espace salitar, futur pump track etc., ELNE se distingue avec une offre relativement équilibrée entre les différents types d'équipements, et de forts potentiels d'équipements à fort rayonnement (espace Salitar notamment).
- ▶ Un bon niveau d'équipements culturels et historiques (espace Gavroche, Musée Terrus, Maternité Suisse, Cloître/Cathédrale...).
- ▶ Elne a le plus faible taux de résidences secondaires, et le plus fort taux de résidences principales sur tout le territoire du SCOT Littoral Sud.
- ▶ Une frange littorale naturelle, protégée et préservée de toute urbanisation.

Elne constitue aujourd'hui un pôle structurant, attractif auprès des diverses populations, notamment jeunes, souhaitant s'implanter sur son territoire.

Sa situation à proximité de la RD 914 et de l'agglomération Perpignanaise, la présence de la Gare, la présence d'un parc d'activités majeur et son niveau important d'équipements publics structurants, de services, permettent à la commune d'enregistrer les meilleurs taux de croissance du SCOT Littoral Sud. En effet, à la lecture des différents documents composant le SCOT Littoral Sud, il apparaît clairement que Elne se distingue à différents niveaux, particulièrement au niveau de la croissance démographique et des logements. Selon ces documents, Elne présente un dynamisme démographique de 2.21 % d'évolution annuelle, quand la moyenne sur le SCOT Littoral Sud est de 0.9 % ; autrement dit, Elne présente le plus fort taux de croissance sur le SCOT Littoral Sud.

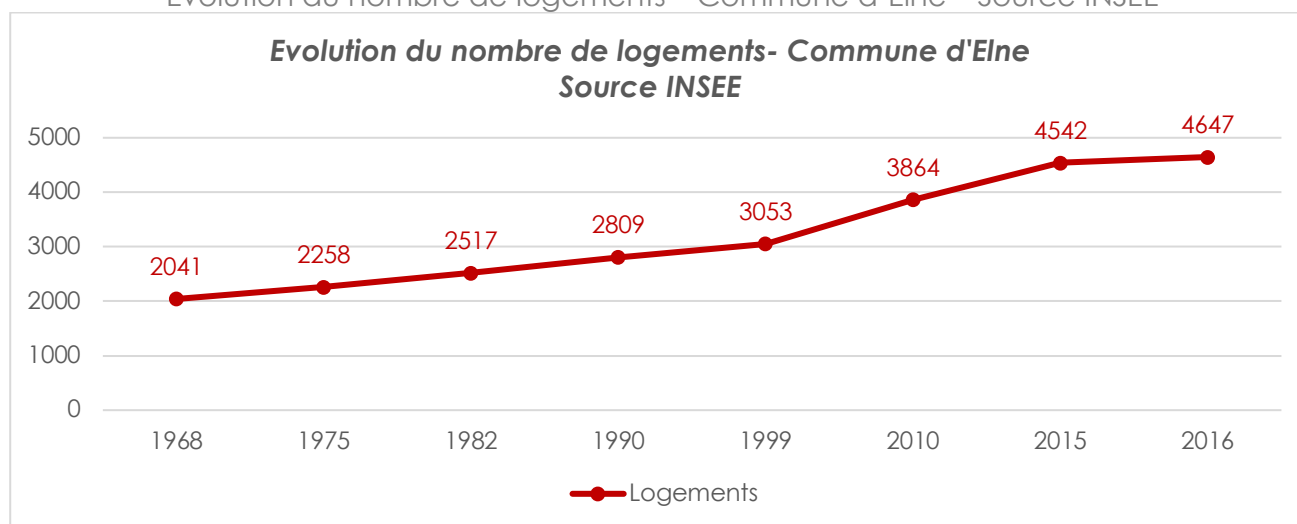
Évolution de la population – Commune d'Elne – Source INSEE



Évolution démographique entre 2005 et 2015 – Source : Filocom – Extrait SCOT Littoral Sud – Diagnostic territorial

	2005	2015	Taux d'évolution annuel moyen (2005-2015)
Elne	7 367	9 166	2,21%
Basse plaine du Tech	10 198	12 083	1,71%
Argelès-sur-Mer	10 589	11 960	1,22%
Massif des Albères	10 280	12 202	1,73%
Côte Vermeille	13 881	12 793	-0,81%
Le Boulou	5 190	5 908	1,30%
Céret	7 810	7 969	0,20%
Vallespir	7 301	7 651	0,47%
Total général	72 616	79 730	0,94%

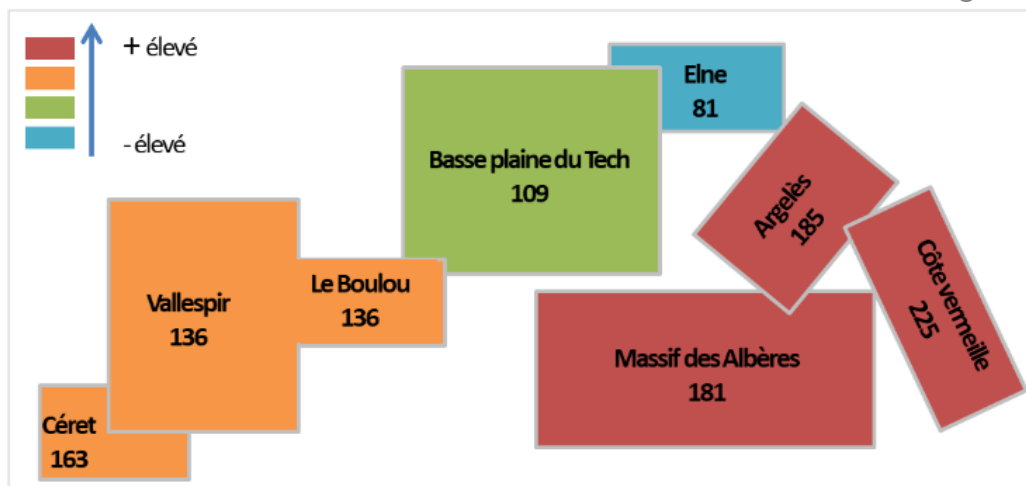
Évolution du nombre de logements – Commune d'Elne – Source INSEE



Conséquence de son attractivité, la commune d'Elne a vu son parc de logements augmenter de 18 % depuis 2008, permettant l'accueil de 1362 habitants supplémentaires soit une population totale au dernier recensement de 9364 habitants au 1^{er} janvier 2022. Il convient de noter à ce sujet que Elne expose un marché immobilier et un foncier plus accessible.

Entre 2010 et 2015, le solde naturel est devenu positif, ce qui n'était pas arrivé depuis 1982, marquant ainsi un certain rajeunissement de sa population avec une augmentation depuis 2010 des tranches d'âge des 0-14 ans et un maintien des 15-44 ans. Sur le territoire du SCOT Littoral Sud, Elne se distingue par son faible indice de vieillissement (le plus faible de tout le territoire du SCOT Littoral Sud).

Indice de vieillissement en 2015 – Source INSEE – Extrait SCOT Littoral Sud – Diagnostic territorial



Aujourd'hui plus qu'avant, les populations cherchent à se rapprocher de leurs lieux de travail, de vie, de consommation, etc., et Elne, outre sa localisation géographique privilégiée, dispose de toutes les infrastructures.

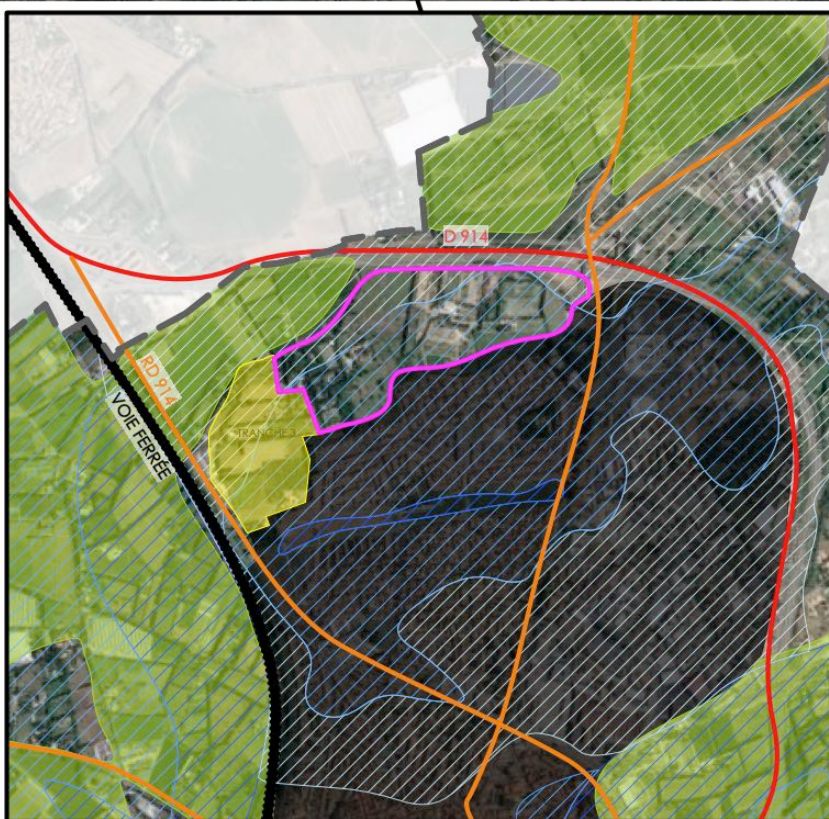
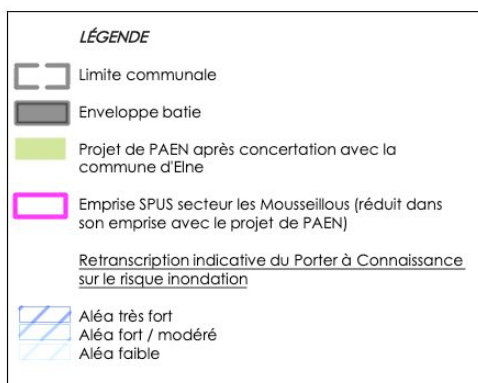
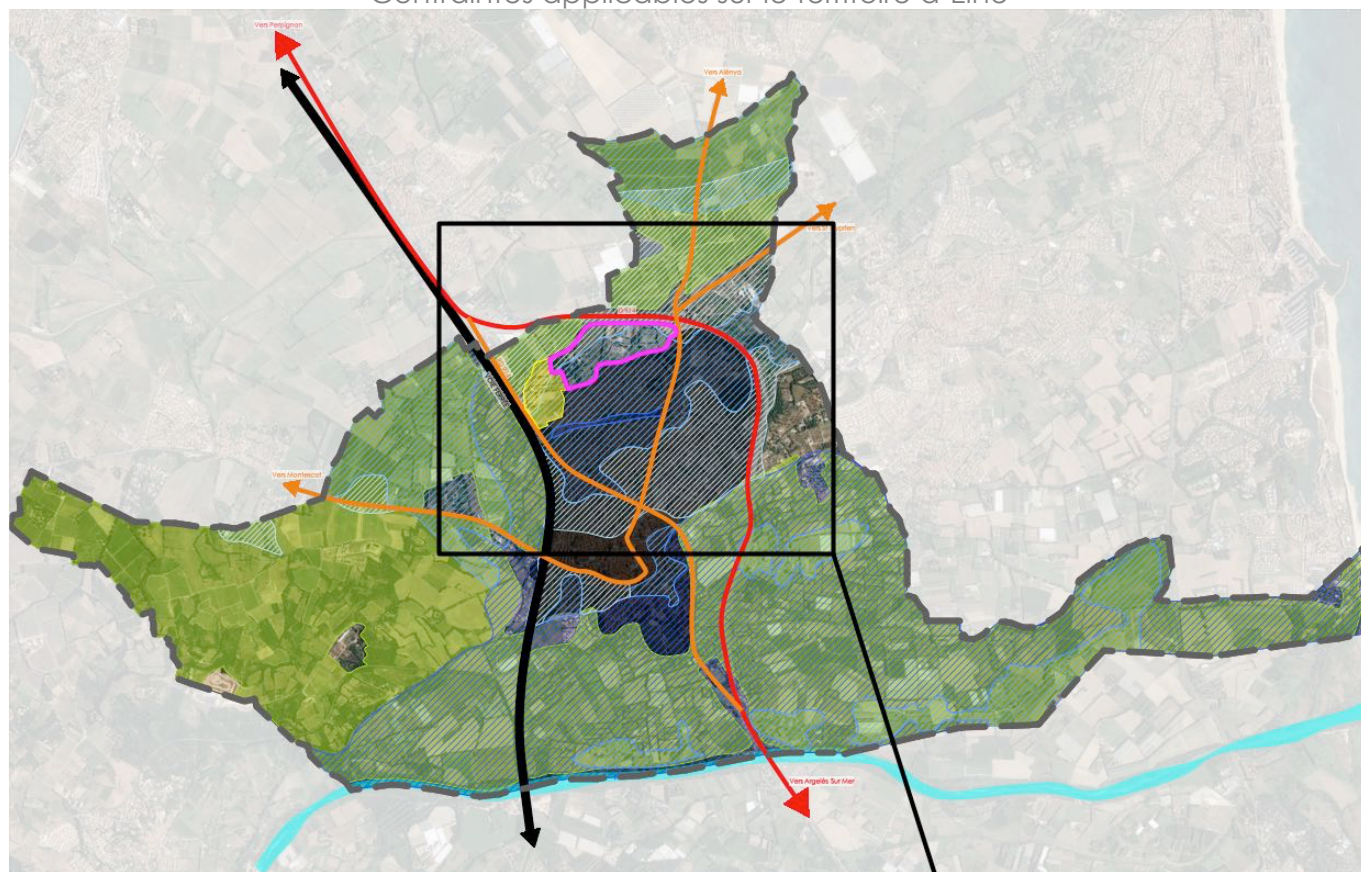
1.1.1. Analyse du développement urbain depuis les années 2000 , exposé des limites physiques / sensibles / géographiques/ réglementaires en présence

Depuis le début des années 2000, le développement urbain de la commune d'Elne, se localise au Nord de la Ville, compte tenu aussi des disponibilités foncières et des contraintes géographiques/physiques/sensibles/orographiques/réglementaires en présence.

En effet, à la lecture des différentes cartographies qui permettent d'apprécier l'empreinte urbaine de la Ville d'Elne, il apparaît clairement que le tissu urbain est contraint par :

- La Voie ferrée à l'Ouest, couplée à la bande de recul des 200 mètres.
- La RD 914 au Nord et à l'Est ;
- Les espaces inondables et agri-naturels au Sud ;
- Une partie du PAEN au Nord-Ouest.

Contraintes applicables sur le territoire d'Elne



Autrement dit, le tissu urbain existant de la commune est clairement identifié, identifiable et contenu par :

- Les limites en présence exposées *supra*, identifiant clairement les limites physiques au développement de l'urbanisation, et exposant le tissu urbain contenu sur le territoire.
- Le SPUS identifié au Nord (secteur les Mousseillous) par le SCOT Littoral Sud, identifié et identifiable (par ailleurs réduit dans son emprise avec le PAEN).

Corrélativement, au-delà du tissu urbanisé existant et des limites géographiques / physiques / sensibles / orographiques / réglementaires ci-avant exposées, le territoire est marqué par :

- L'application de la loi Littoral, limitant réglementairement et par nature le développement de l'urbanisation.
- Des espaces protégés au titre de l'environnement (zones N, EBC, notamment).
- Un PAEN, en cours de constitution, sur les espaces agri-naturels, aussi concernés par une procédure de reconquête et de mise en valeur des friches agricoles (CIAF), reconnaissant la forte valeur agronomique des terres et les richesses agricoles notamment dans la Plaine alluviale du Tech (à noter que le SPUS identifié au Nord sur le secteur les Mousseillous par le SCOT Littoral Sud est par ailleurs réduit dans son emprise par le PAEN).
- La ZPPAUP/SPR délimitée aussi sur les espaces agri-naturels du territoire, notamment à hauteur de la Colline Saint-Martin, qui vient clairement les préserver.

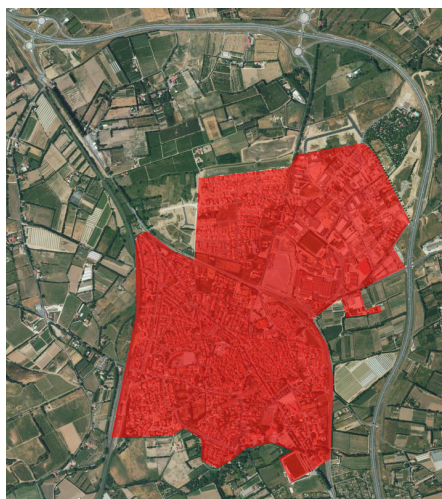
En l'occurrence, au cumul, aucune pression de l'urbanisation n'est palpable sur les terres à fort potentiel agricole eu égard aux éléments ci-avant exposés.

Ce constat conjugué aux contraintes géographiques / physiques / sensibles / orographiques / réglementaires en présence et à l'existence depuis fort longtemps de la tranche 3 de la ZAC Las Closes, promeut comme une évidence la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU, secteur connu pour le développement de l'urbanisation depuis fort longtemps (depuis l'approbation du PLU en 2005 avec la création d'un secteur 2AU).

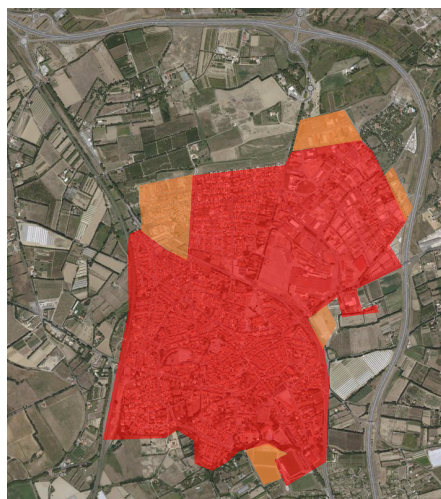
De même, ces différents constats contiennent par nature la consommation d'espaces à venir puisque les différentes limites notamment physique et géographiques en présence sont infranchissables.

Développement urbain de la commune d'Elne (Source : Photo aérienne IGN)

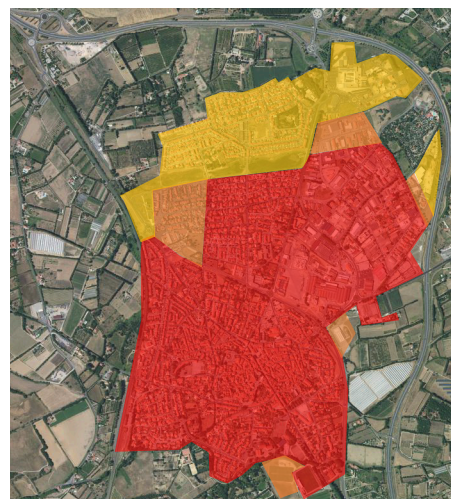
2005



2010



2018

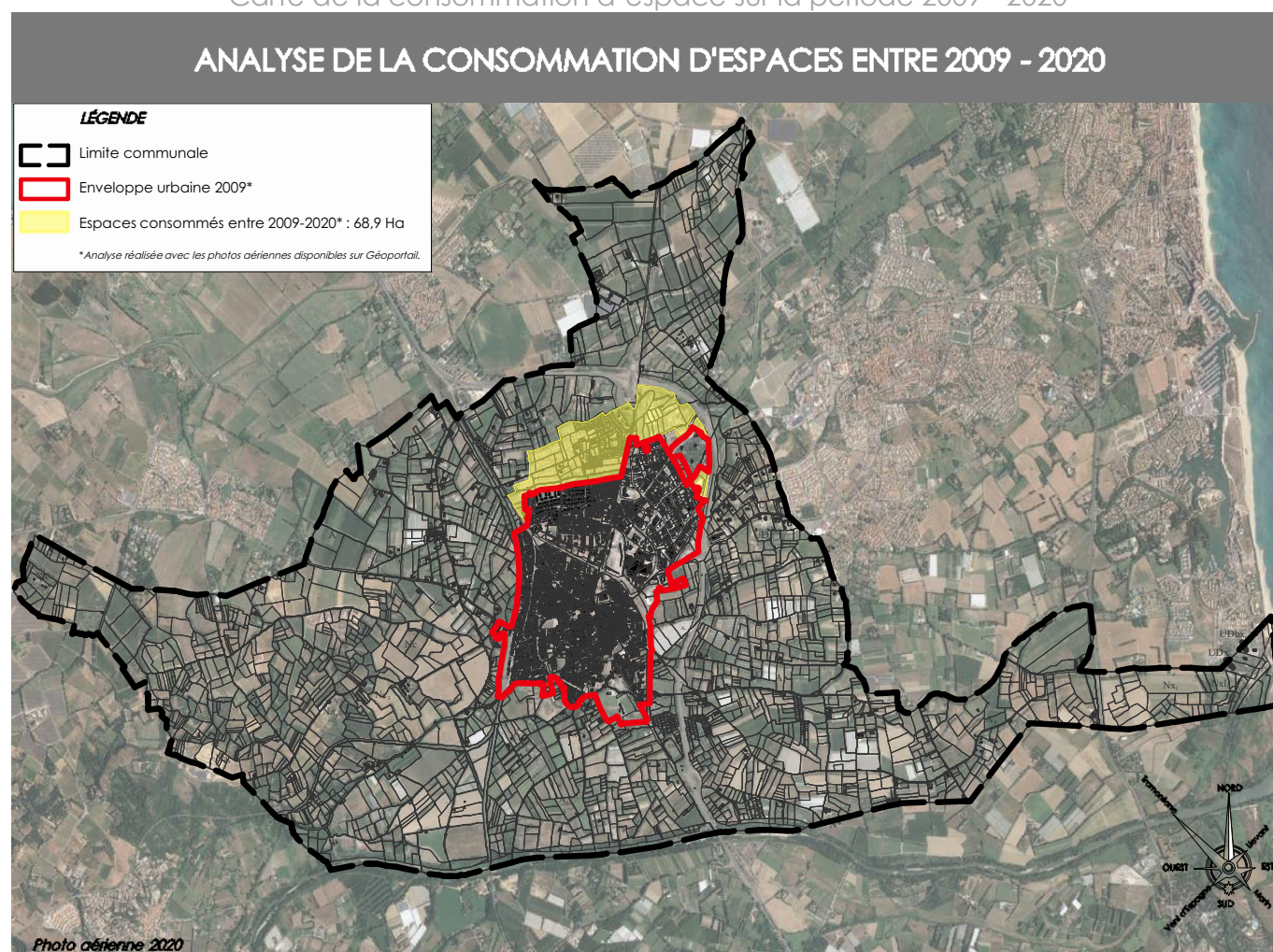


1.1.2. Analyse de la consommation des espaces sur la période 2009-2020

Depuis le début des années 2000, le développement urbain de la commune d'Elne, se localise au Nord de la ville, en raison des différentes contraintes présentes sur le territoire. Ces extensions coïncident avec l'augmentation de la population sur la même période (2008-2015). Comme pour de nombreuses communes, cette urbanisation s'est traduite par une importante consommation d'espaces, que nous démontront les cartes réalisées ci-dessous.

Cette analyse de la consommation d'espace a été réalisée par photo aérienne sur une période de 10 ans, 2009-2020, la photo aérienne de 2019 n'étant pas disponible.

Carte de la consommation d'espace sur la période 2009 - 2020



Ainsi, d'après cette cartographie, sur les dix dernières années, l'enveloppe urbaine a augmenté de 68,9 ha, soit 6,89 ha par an. Cette consommation d'espace comprend les Tranches 1 et 2 ainsi que les ouvrages de rétention de la ZAC Las Closes, le collège et l'extension de la zone d'activités économiques (6^{ème} tranche et fin de 5^{ème} tranche).

La tranche 3 de la ZAC possède une emprise de 14 ha, dont 5 ha inconstructible (prise en compte de la bande inconstructible de 200 mètres) mais à considérer comme artificialisé (voie de desserte, aires de stationnement, aire de covoiturage...). Dans cette bande de 200 mètres, les fonctions écologiques, biologiques, agro-écologiques, etc. seront altérées, du fait de la création de voies douces et aires de co-voiturage.

En dehors du projet lié à la tranche 3 de la ZAC, il est nécessaire de prendre en compte les projets en cours par la municipalité susceptibles de consommer de l'espace, à savoir la surface du SPUS des Mousseillous, prenant en compte la nouvelle emprise du PAEN, de 16 ha à phaser dans le temps et au-delà de 2028.

1.2. 2015 : LANCEMENT D'UNE POLITIQUE DE REINVESTISSEMENT URBAIN

1.2.1. Instauration du Contrat de Ville et actions en faveur de l'habitat

Après des décennies d'étalement urbain sous forme de lotissements dans le secteur des Trilles d'une part, puis avec la ZAC de « Las Closes » d'autre part (tranches 1 et 2), la commune d'Elne a pris conscience de la valeur et du potentiel de son centre-ville.

Depuis la mise en place du **Contrat de Ville signé le 2 novembre 2015**, le centre ancien est en effet devenu un sujet central d'aménagement.

L'idée principale est de tout tenter pour y attirer les habitants dont notamment des ménages qui disposent de revenus plus conséquents qu'actuellement.

Le Contrat de Ville « Cœur d'Helenaë » a d'ailleurs été prolongé jusqu'en 2023, en accord avec le contexte réglementaire actuel inhérent aux Contrats de Ville, et en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2020. Selon cette délibération, le Contrat de Ville « Cœur d'Helenaë » expose six axes prioritaires et partagés :

- 1/ Renforcer les outils pour le traitement du bâti dégradé ;
- 2/ Accélérer la validation d'un maximum de projets et renforcer les opérations les plus marquantes pour transformer les quartiers [Redéfinir le plan de circulation, Espace St Jordi, Plateau des Garaffes (Végétalisation), abords de la Maison de Projets, Requalification de la Salle Helenaë] ;
- 3/ Création d'un Centre Municipal de Santé ;
- 4/ Accompagnement des entreprises, des porteurs de projets, des demandeurs d'emploi et soutien aux commerces de proximité ;
- 5/ Insérer dans les marchés publics des clauses sociales pour faciliter le retour à l'emploi des habitants du Quartier Prioritaire de la Ville ;
- 6/ Développer l'accès à la culture dans les quartiers prioritaires.

Par ce Contrat de Ville, la commune d'Elne promeut la politique de la ville en faveur de la cohésion urbaine et de solidarité envers le Quartier Prioritaire de la Ville, et plus globalement au niveau de son centre historique (Ville Basse essentiellement, Ville Haute en partie). Elle vise à améliorer les conditions de vie des habitants en mobilisant plusieurs actions et dispositifs, également en faveur de l'habitat.

L'objectif sera d'agir sur un minimum de 50 logements jusqu'à l'achèvement du contrat de ville.

Ce contrat a permis de mettre en place une stratégie jusqu'en 2022 basée sur un plan d'actions comprenant notamment l'ensemble du volet habitat et renouvellement urbain. L'un des principaux enjeux de ce contrat est justement de « donner un habitat de qualité pour tous » (en agissant notamment sur le logement vacant).

Cela a donc nécessité de mener des études qui ont permis :
- de mieux repérer l'habitat problématique ;

- de mettre en place des actions ciblées en corrélation avec la politique communautaire de l'habitat (dont le PLH) et l'OPAH ;
- de tirer parti du PLH intercommunal afin de rénover ou créer des logements adaptés.

Une étude pour l'amélioration du cadre de vie et de la mobilité en cœur de ville a été menée en 2017 (par le bureau d'études URBANIS). Elle a permis de faire le constat suivant concernant le logement privé :

- 853 immeubles qui représentent 1098 logements en 2016
- 970 logements étaient occupés en 2016
- 11,6 % de vacances (légère baisse en 2016 sur le périmètre étudié) soit 128 logements qui pourraient être remis sur le marché.
- Une vacance liée à la dégradation du bâti
- Un taux de vacances légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la Commune (10,8 % et 477 logements – source : Filocom 2013)

Ce diagnostic a permis d'orienter les principales actions sur l'habitat dont l'OPAH et le PLH qui fixent des objectifs chiffrés.

Une convention OPAH intercommunale a donc été signée entre les partenaires le 23 janvier 2020 pour la période du 1er décembre 2019 au 30 novembre 2022, avec un objectif pour la Commune d'ELNE de 38 logements minimums en réinvestissement. Pour mémoire, le SCOT a pour objectif la remise sur le marché de 30 logements vacants sur ELNE (extrait du DOO).

L'OPAH est un dispositif qui permet d'accompagner les **propriétaires (occupants ou bailleurs)** dans la réhabilitation de leur logement, et dont les objectifs s'inscrivent dans l'amélioration de l'habitat, ce qui peut avoir pour conséquence aussi de s'inscrire dans la lutte contre la vacance. Différents types de travaux sont ciblés (travaux lourds, adaptation à la perte d'autonomie, économies d'énergie, réhabilitation des parties communes des copropriétés), ce qui a pour objectif de favoriser le réinvestissement urbain.

Pour mémoire, le chiffre de la vacance annoncé pour 2011 dans le PLH était de 7% du parc immobilier.

Corrélativement, d'autres dispositifs s'appliquent ou sont envisagés sur le centre historique de la Ville d'Elne avec :

- L'OPAH, sur le périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville (Ville Basse et une partie de la Ville Haute) ;
- L'opération façade portée par la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès qui permet aux propriétaires **de bénéficier d'un accompagnement et d'aides financières pour le ravalement des façades. Outre l'amélioration de l'habitat, cette démarche permet une mise en valeur et une conservation du patrimoine bâti. L'opération façade évolue sur le centre historique comprenant la Ville Basse, la Ville Haute et quelques îlots sur leurs abords immédiats.**
- L'opération intercommunale de « mise en valeur des centres anciens » en cours.
- L'incitation à des logements plus confortables par le regroupement et par la lutte contre la division, source de sur-occupation.
- Des actions, le cas échéant, d'acquisition démolition chaque fois que possible et en partenariat avec l'EPF Occitanie suite à la signature de la convention foncière avec cet organisme le 10 mai 2021.
- Un partenariat avec l'EPF Occitanie suite à la signature de la convention foncière avec cet organisme le 10 mai 2021.
- La volonté de mettre en œuvre le permis de louer, dès approbation du PLH 2 en cours d'élaboration.

De plus, la commune d'ELNE s'est dotée d'une cellule habitat, interservices (composée , du Service Urbanisme de la Ville, du service QPV, de la Police Municipale, du CCAS, mais aussi de l'ARS) de la commune d'Elne visant à étudier, de manière transversale, la question du logement dont du logement insalubre et impropre (*Lutte contre l'Habitat Indigne en portant une attention et un suivi particulier aux signalements réalisés auprès de cette cellule*), du péril, des biens en l'état d'abandon manifeste, d'une veille sur les DIA, de l'amélioration du patrimoine bâti, ce qui s'inscrit pleinement dans le réinvestissement urbain.

Enfin, un protocole d'engagements renforcés et réciproques a été signé entre les différentes parties signataires du contrat de ville, afin de définir un nouveau plan d'actions depuis 2020 concernant le renouvellement urbain.

Parmi les priorités de ce protocole d'engagements figure le renfort des outils pour le traitement du bâti dégradé.

Chaque collectivité s'engage de la manière suivante :

Ville d'Elne :

- Renforcement action de la police du Maire en matière de péril,
- Développement de la cellule d'intervention contre l'habitat insalubre,
- Renforcement de l'opération façade sur certains axes prioritaires,
- Participation à la mise en place de l'OPAH sur le périmètre QPV,
- Permis de végétaliser (extension).

CCACVI :

- Appui PLH,
- Mise en place de l'OPAH Albères Côte Vermeille Illibérus avec attention particulière sur le QPV.
- Opération façade,
- Respect des objectifs de mixité sociale et de relogement des publics prioritaires au titre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)

CD 66 :

- Financement de l'OPAH Albères Côte Vermeille Illibérus centre ancien + copropriétés,
- Programme d'intérêt général « Mieux Se loger 66 » dans le cadre d'un objectif départemental de 900 logements sur 3 ans hors OPAH).

Région :

- Soutien à la reconstitution de logements locatifs sociaux.

Engagements des partenaires :

ARS et CAF

- Appui technique à la cellule habitat indignes

État :

- Co-financement de la partie ingénierie de l'OPAH intercommunale,
- Financement de la réhabilitation lourde (logements indignes et très dégradés),
- Accompagnement et relogement des publics faisant l'objet d'une procédure d'habitat indigne via le PDALHPD, l'OPAH et l'association Solidarité-Pyrénées,
- Appui pour le repérage et la mise en place des solutions de résorption de l'habitat indigne (ARS et pôle logement accès et maintien de la DDCS).

Indicateurs d'impact :

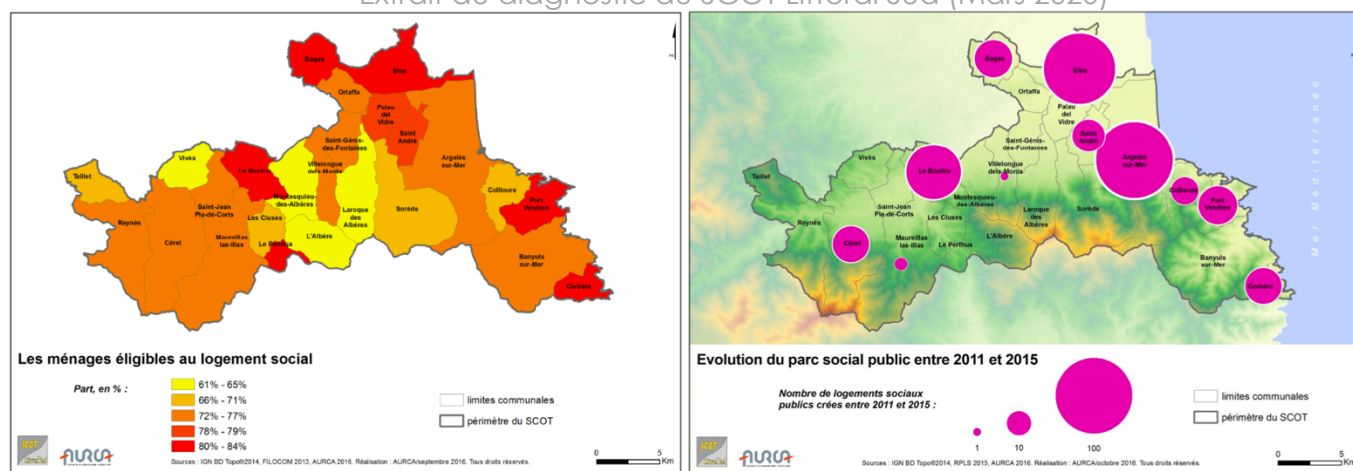
- Nombre de logements indignes ou très dégradés réhabilités,
- Nombre de signalements d'habitats indignes.
 - Nombre de personnes accompagnées et relogées faisant l'objet d'une procédure d'habitat indigne
 - Nombre de relogements de publics prioritaires de l'État au titre du contingent préfectoral (bénéficiaires du Droit au logement opposable, autres personnes mal logées).

En conclusion, l'ensemble de ces engagements réciproques et des outils mis en place (qui dépassent par ailleurs le seul cadre de la planification), constituent une véritable mise en route effective, qualitative et quantifiée de la politique de réinvestissement du logement sur le tissu urbain dense de la ville, notamment du centre historique, par anticipation à l'ouverture de nouvelles zones constructibles.

1.2.2. Actions mises en place en faveur de l'offre en logements sociaux

Depuis plusieurs années, Elne s'inscrit dans la volonté de poursuivre sa politique en faveur du développement de l'offre en logements sociaux sur son territoire, préférant ainsi une dispersion du parc dans la ville, en prévention de tout risque de « ghettoïsation ». Ainsi, le parc social a fortement évolué sur la période 2011-2015, avec 89 logements sociaux publics créés.

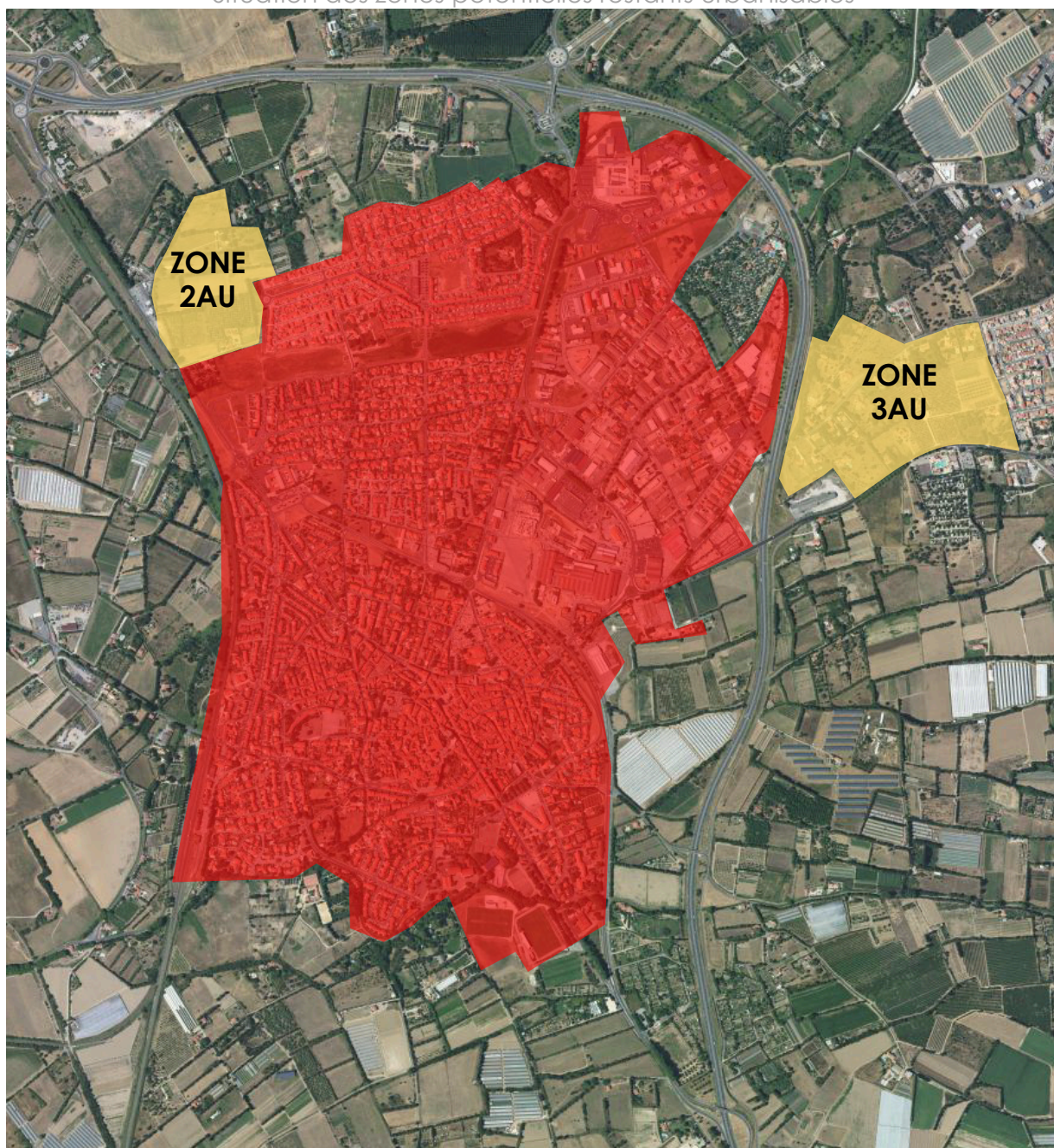
Extrait du diagnostic du SCOT Littoral Sud (Mars 2020)



1.3. ANALYSE DU POTENTIEL RESTANT EN EXTENSION DE L'URBANISATION

Les potentiels restants, dédiés à l'urbanisation à destination d'habitat, sont identifiés sur le zonage du PLU, et connus depuis de nombreuses années (le PLU a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2005). Ces potentiels sont situés à l'extrémité Est de la commune en limite avec le territoire de Latour-Bas-Elne (Zone 3AU) et à l'extrémité Nord correspondant à la Tranche 3 de la ZAC « las Closes » (Zone 2AU).

Situation des zones potentielles restants urbanisables



1.3.1. Zone 3AU

La Zone 3AU est située à l'Est du territoire communal, au-delà de la déviation de la RD 914. Cette zone est limitée à l'Ouest par la RD 914, le canal, la zone d'érosion des sols, le chemin de Charlemagne à l'Est et la route de Latour Bas Elne au Sud. Cette zone est en fin de remplissage et présente une urbanisation à caractère résidentiel très aéré. En raison de ce caractère et pour préserver l'aspect de la zone, il avait été fixé une taille minimale de terrain de 7 000 m² et ce dernier ne peut recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation.

Toutefois, la superficie minimale exigée a été rendue inférieure pour les parcelles présentant une superficie d'au moins 3 000 m² au 1^{er} janvier 2004; les remodelages fonciers sont alors admis pour atteindre cette superficie minimale à condition qu'il n'y ait pas création de nouvelles parcelles.

Par ailleurs, ce secteur ne présente pas d'enjeux urbains particuliers. Il est desservi par une voie routière qui n'a aucun caractère urbain et ne comporte donc ni trottoirs, ni éclairage public ni autre équipement public de circulation douce qui lui permettrait de le relier à la ville. De plus, il est physiquement séparé du reste du tissu urbain par la déviation. Il n'est donc pas prévu d'aménagements particuliers dans ce secteur qui ne fait l'objet que de quelques derniers permis de construire.

1.3.2. Zone 2AU

La Zone 2 AU, actuellement bloquée à l'urbanisation, correspond à la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Cette zone s'intègre donc dans un projet global initié depuis plus de 15 ans.

C'est sur cette zone que porte la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU.

Aujourd'hui pôle structurant du territoire du SCOT Littoral Sud, la commune d'Elne se singularise par son dynamisme, ses multiples facteurs d'attractivité et ses différents projets vertueux qui voient le jour sur son territoire.

- ▶ **Reconquête du site de l'ancien marché de gros, intégrant renouvellement urbain, mixité des fonctions, désimperméabilisation et désartificialisation.**
- ▶ **Création du centre municipal de Santé en 2021 : qui permet l'accès aux soins pour tous, qui vient combler la carence de médecins de manière globale.**
- ▶ **Espace Salitar (14 hectares correspondant à l'ancien collège et ses abords) : site lauréat dans le cadre de l'appel à projet de la reconquête des friches en Occitanie.**
- ▶ **La mise en place du PAEN, qui vient par ailleurs réduire l'emprise du SPUS Mousseillous identifié, et figer les terres agricoles.**
- ▶ **La mise en place de la procédure de remise en culture des friches et des terres manifestement à l'abandon ou sous-exploitées (CIAF).**
- ▶ **Des projets agro-écologiques, avec notamment un Projet Alimentaire de Territoire (PAT).**
- ▶ **La promotion des mobilités douces, y compris intra muros.**
- ▶ **La promotion de la biodiversité communale, avec la mise en place d'un Atlas de la Biodiversité communale.**
- ▶ **La valorisation d'équipements structurants moteurs dans le centre ancien (salle Helena, etc.).**

- ▶ Commune Bourg Centre Occitanie.
- ▶ Commune Petite Ville de Demain.
- ▶ Etc.

L'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC s'inscrit dans ces dynamiques, en terminant un projet connu depuis fort longtemps, depuis l'approbation du PLU en 2005, en connectant urbanistiquement et paysagèrement ce quartier à l'empreinte bâtie existante, et en répondant à une attractivité qui n'est plus à démontrer.

Par ce projet, la commune d'Elne, au regard de ce constat (projet global initié depuis plus de 15 ans) et des actions menées en faveur du réinvestissement de son tissu urbain et notamment de son parc vacant, souhaite pouvoir répondre à une réelle demande présente sur son territoire et aux besoins de toutes les catégories de population en proposant des logements diversifiés. Il est donc nécessaire pour la commune de poursuivre cette dynamique.

En outre, il convient de rappeler qu'aujourd'hui, les tendances actuelles font que la densification du tissu actuellement urbanisée se fait de manière spontanée, via l'initiative privée par le dépôt de permis de construire essentiellement pour des collectifs. Et ce constat est particulièrement vrai à la lumière du contexte global tant réglementaire (loi climat et résilience notamment), que sanitaire (covid), que national et supranational (plan de relance...).

Aujourd'hui plus qu'avant, les populations cherchent à se rapprocher de leurs lieux de travail, de vie, de consommation, etc. Et Elne, outre sa localisation géographique privilégiée, dispose de toutes les infrastructures permettant l'accueil de nouvelles populations, rapprochant les lieux de travail des lieux de vie tout en pensant la rationalisation des déplacements.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet d'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC objet de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU.

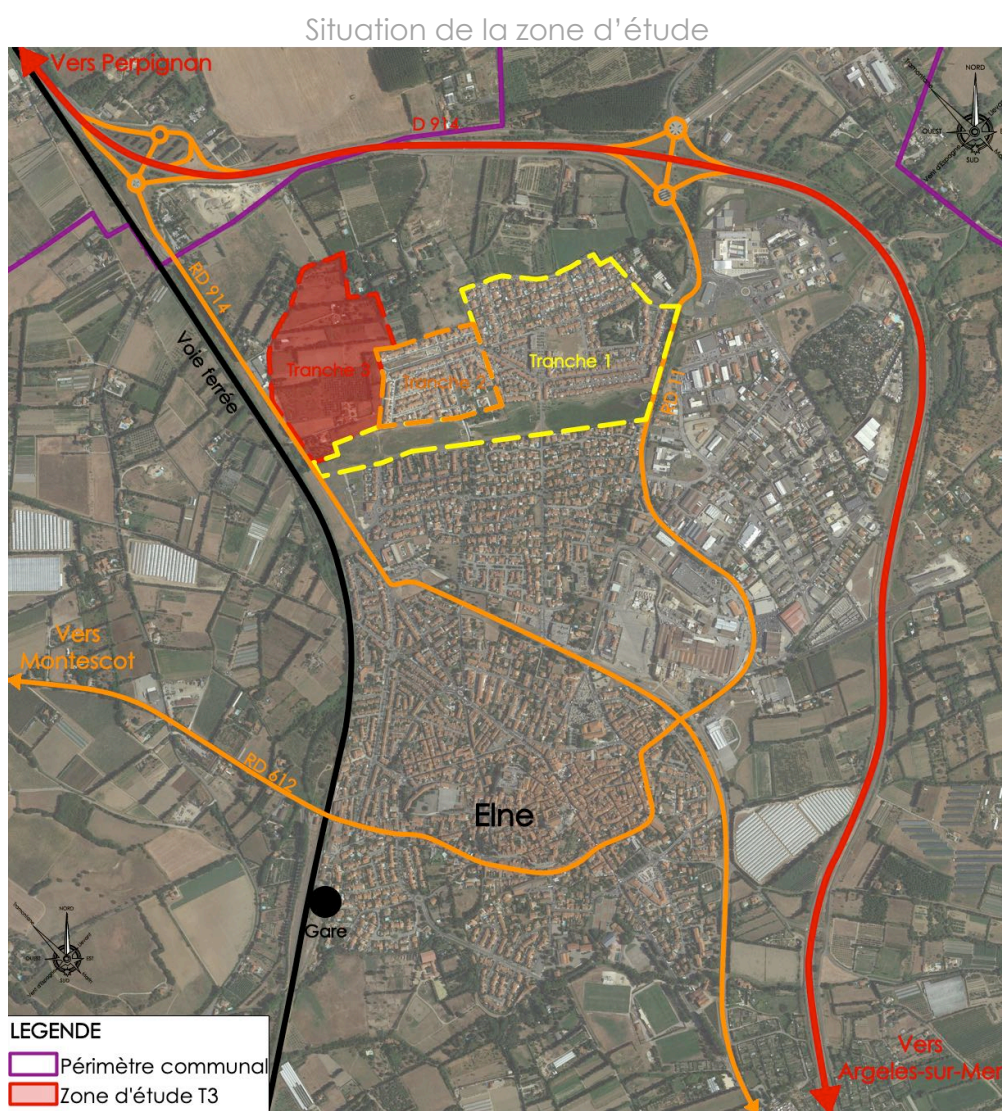
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur :

- La desserte, l'occupation des sols.
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise.
- Le contexte environnemental.
- Le contexte démographique.

2.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

La zone d'étude, objet de la Déclaration de Projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune d'Elne. Elle est située au Nord de la Ville et est accessible par la RD 914, axe routier majeur du Département.



La zone d'étude correspond à la 3^{ème} et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Elle se situe dans la continuité des deux premières tranches déjà construites de la ZAC.

Des ouvrages de rétention, réalisés dans le cadre de la première tranche et calibrés pour les trois tranches, créent un espace tampon paysager en limite Sud, véritable poumon vert à l'échelle de la Ville.

Vue sur photo aérienne de la zone d'étude et de son environnement proche



Le périmètre de la zone d'étude est situé sur les parcelles cadastrales AM 35, AM 37, AM 39, AM 40, AM 41, AM 42, AM 43, AM 44, AM 45, AM 89, AM 90, AM 91, AM 124, AM 125, AM 131, AM 132, AM 362, AM 363, AM 364, AM 529, AM 530, AM 540, AM 541, AM 556, AM 565 et AO 732 pp d'une **superficie totale d'environ 14 hectares**.

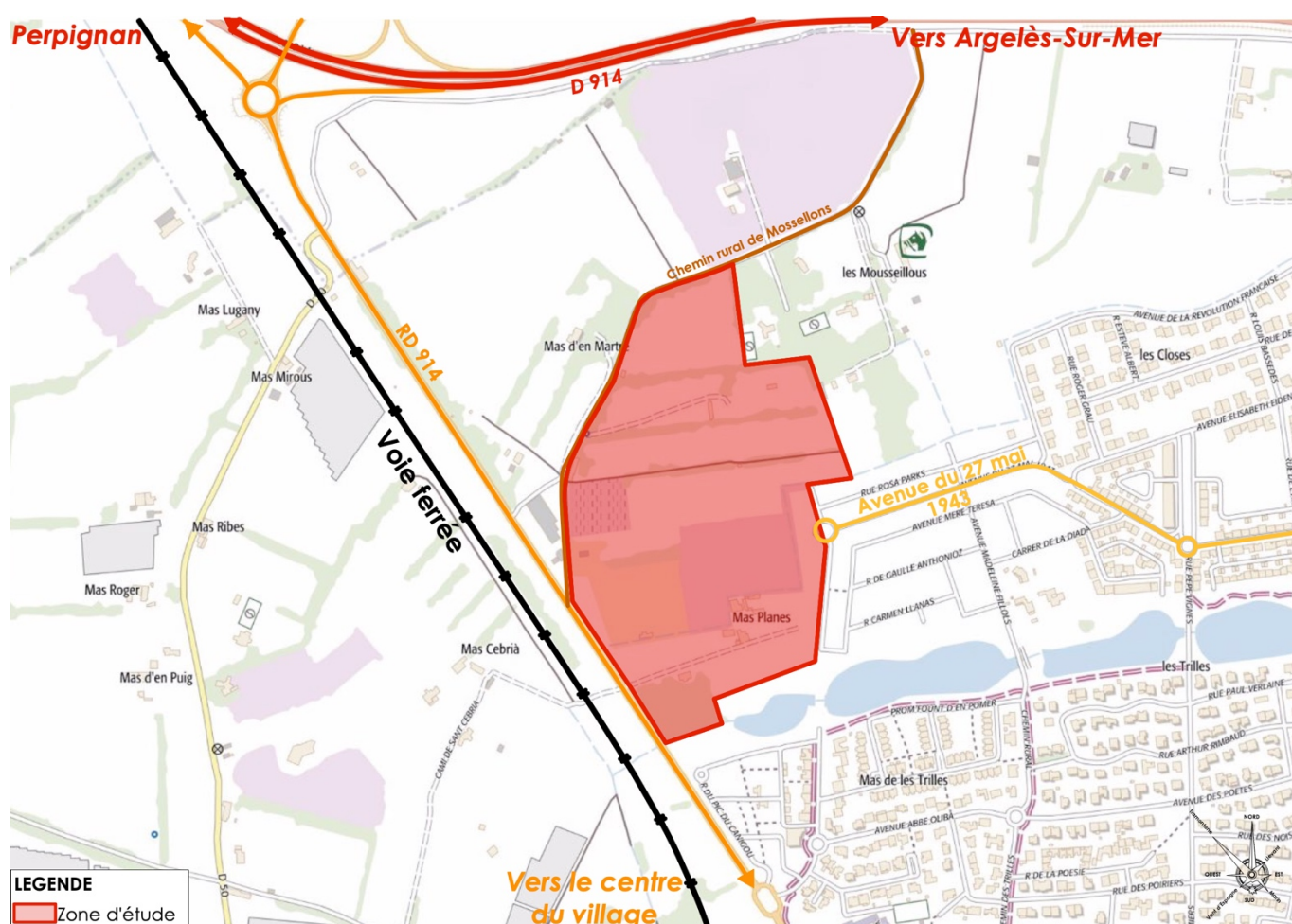
2.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE

A l'Est, la zone d'étude est accessible depuis l'avenue du 27 mai 1943 par le giratoire existant de la tranche 2 de la ZAC « Las Closes ».

A l'Ouest, un giratoire sera réalisé dans le cadre du projet d'aménagement de la 3^{ème} Tranche de la ZAC conformément au dossier de réalisation de la ZAC. Cet aménagement permet de créer une sécurisation de l'entrée depuis la RD 914 et par conséquent une autre desserte de la zone d'étude.

En limite Ouest et Nord, la zone d'étude est longée par le chemin rural n°11 dit de Mossellons. Ce chemin dessert des constructions et activités présentes entre la ZAC et la D 914.

Situation de la zone au regard des axes de desserte



Vue de la route départementale en direction du centre du village



Vue depuis la route départementale de la future entrée de la zone d'étude



Vue du chemin rural dit de Mossellons



2.3. OCCUPATION DES SOLS

Le site d'étude représente un paysage de cultures maraîchères avec des parcelles plutôt grandes, entrecoupées de hautes haies coupe-vent formées le plus souvent de cyprès, peupliers, lauriers. Ces haies sont souvent doublées d'un chemin de desserte rurale.

Le périmètre d'étude est structuré par des parcelles occupées majoritairement par des friches agricoles. Il est à noter la présence également d'une vigne et d'une oliveraie. Il possède enfin quelques poches de mitage, caractérisées par une urbanisation diffuse, liée aux activités agricoles essentiellement.

Cartographie des Habitats (Source : Évaluation Environnementale, CRBe)



2.4. LES RISQUES MAJEURS

2.4.1. Le risque inondation

La commune d'Elne est concernée par différentes dispositions en matière de risque inondation.

Pour rappels :

- **La cartographie relative à la prise en compte du risque inondation et du mouvement de terrain de mars 2004 et son règlement.**

Cette cartographie ainsi que les règles associées, ont été réalisées par les services de l'Etat en mars 2004, elles sont annexées au règlement du PLU en vigueur. La cartographie est basée sur la modélisation de la crue de référence de 1940, prenant en compte la situation des lits mineurs du Tech, dans les conditions topographiques et d'occupation des sols de l'année considérée.

Cette cartographie n'a pas valeur à remplacer le PSS. Elle doit uniquement permettre de préciser le risque inondation et de mouvement de terrain et d'apporter une meilleure réponse à la nécessité de l'écoulement des eaux et à la protection des personnes et des biens.

La cartographie de 2004 identifie trois zones : Zone I, Zone II, Zone III.

- **L'extrémité Sud de la zone d'étude est identifiée en zone I. Une seconde en zone II, le reste ne fait l'objet d'aucun zonage.**

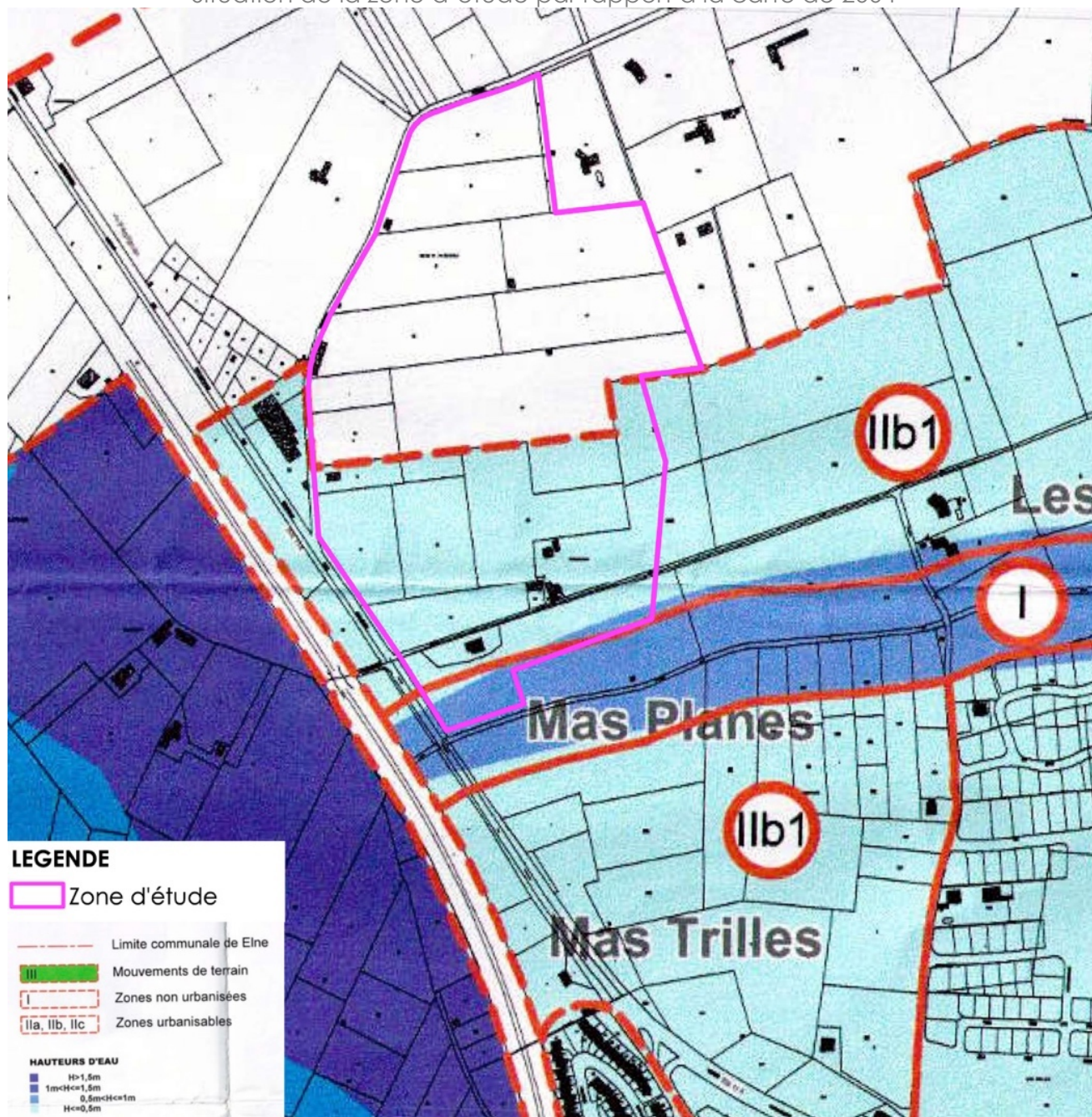
La Zone II, est divisée en trois sous-secteurs : Sous-secteurs IIa, IIb et IIc.

- **Une partie de la zone d'étude est identifiée en sous-secteurs IIb.** Ce sous-secteur correspond aux zones d'extension de l'urbanisation situées au-delà du périmètre urbanisé.

Le sous-secteur est lui-même divisé en deux sous-secteurs : IIb1 et IIb2.

- **Une partie de la zone d'étude est classée en sous-secteur IIb1.** Ce sous-secteur correspond aux zones inondées en 1940 par les eaux ayant contournées Elne par le Nord. L'inondabilité de ce secteur est dépendante des franchissements du remblai de la ligne SNCF Perpignan-Cerbère et du merlon de protection du secteur « El Moli Nou ».

Situation de la zone d'étude par rapport à la carte de 2004



En conséquence, le projet d'extension objet de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité doit respecter le PLU et son annexe.

➤ ***La dernière cartographie du risque inondation réalisée par les services de l'Etat – Porter à connaissance, Juillet 2019.***

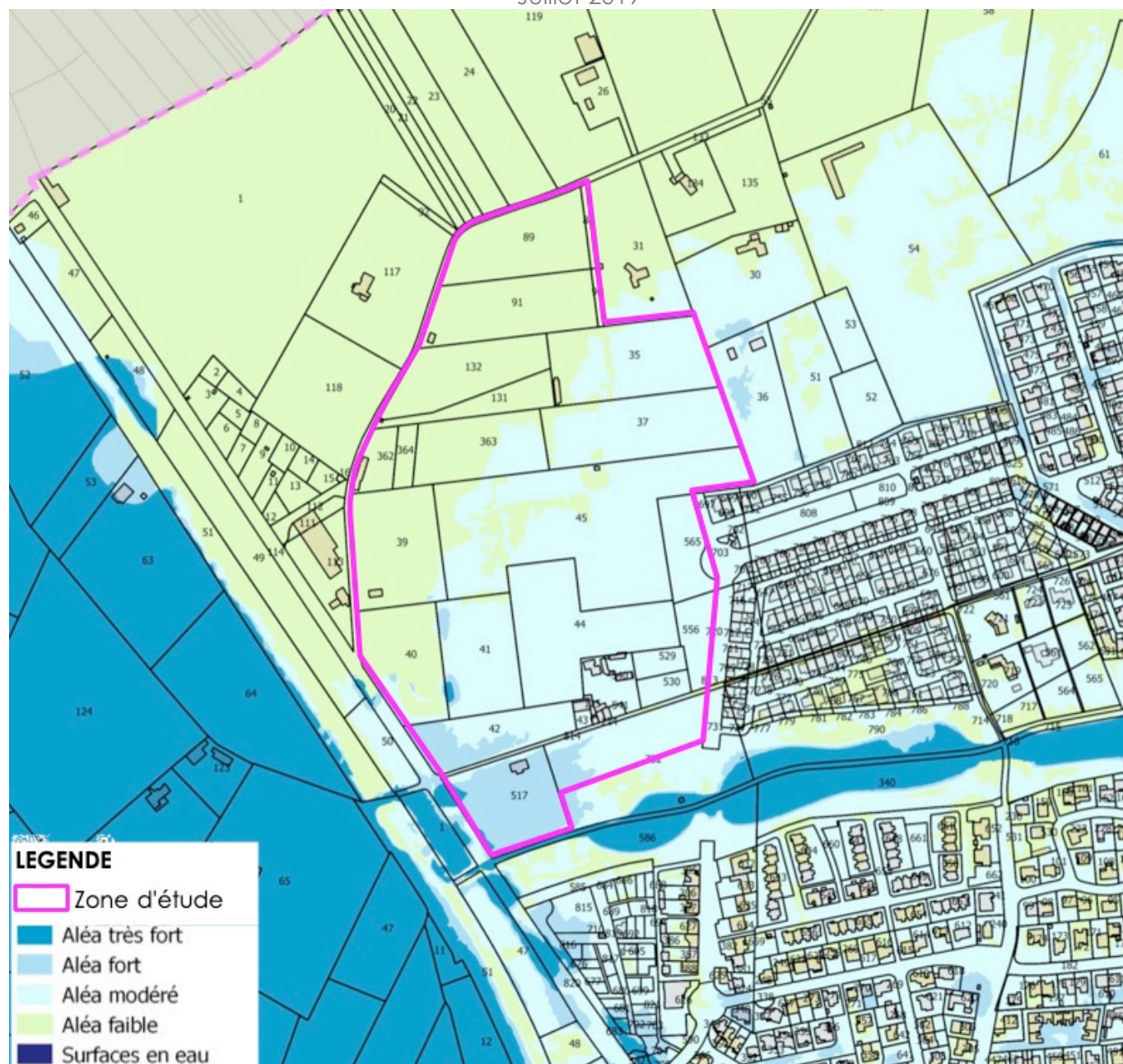
Depuis la cartographie de 2004, différentes études hydrauliques ont été menées, dont la dernière réalisée en avril 2015, a permis de cartographier précisément l'aléa inondation sur le territoire communal d'Elne. Cette cartographie est issue de l'agrégation et la superposition de différentes études hydrauliques réalisées depuis 2006, à savoir :

- Carte de débordement du Tech – SIEE 2006.
- Etude hydro-géomorphologique du bassin versant du Tech – SIEE 2008.
- Carte de débordement du Tech par rupture de l'ouvrage SNCF voie RFF Perpignan-Céret

– ARTELIA 2013.

- Carte du risque inondation « Directive Inondation, Bassin Rhône-Méditerranée, Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Perpignan – Saint Cyprien (débordement de cours d'eau du Tech » approuvée par le préfet coordonnateur de bassin le 1er août 2014). Cette cartographie constitue une connaissance supplémentaire, à prendre en compte dans la planification urbaine de la commune.

Situation de la zone d'étude par rapport à la cartographie du Porter à connaissance
– Juillet 2019

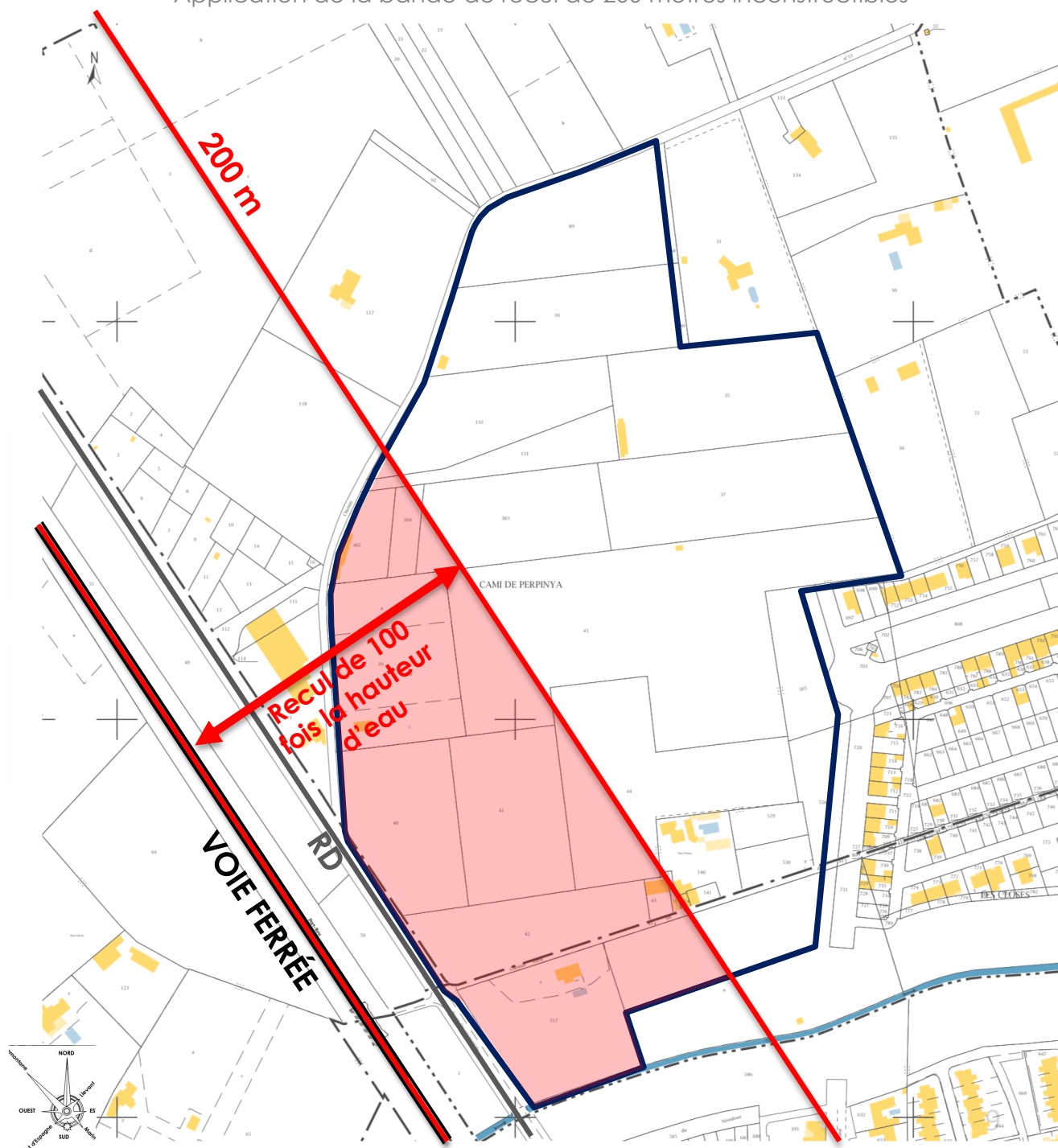


Le périmètre de la tranche 3 de la ZAC est concerné par des secteurs identifiés en partie :
- en aléa fort, à l'extrémité Sud du périmètre d'étude : sur parcelle occupée par une construction à usage d'habitation existante, préservée telle qu'elle dans le cadre du projet.
- En aléa modéré et faible.

D'après cette même cartographie, en cas de crue centennale, une zone d'aléa très fort est identifiée à l'Ouest de la voie ferrée liée à une accumulation des eaux en arrière de cet ouvrage.

Une bande de recul de 200 mètres a été demandée par les services de l'Etat, justifiée par un retrait de 100 fois la hauteur de protection de l'ouvrage SNCF (mode de calcul basé sur la circulaire du 27 juillet 2011). **A la suite de nombreux échanges avec les services de l'Etat, il a été convenu de prendre en compte ce recul inconstructible de 200 mètres dans l'aménagement de cette troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ».** Des Aménagements compatibles avec les prescriptions du porter à connaissance sont proposés pour s'intégrer dans l'aménagement global de l'opération.

Application de la bande de recul de 200 mètres inconstructibles



2.4.2. Le risque sismique

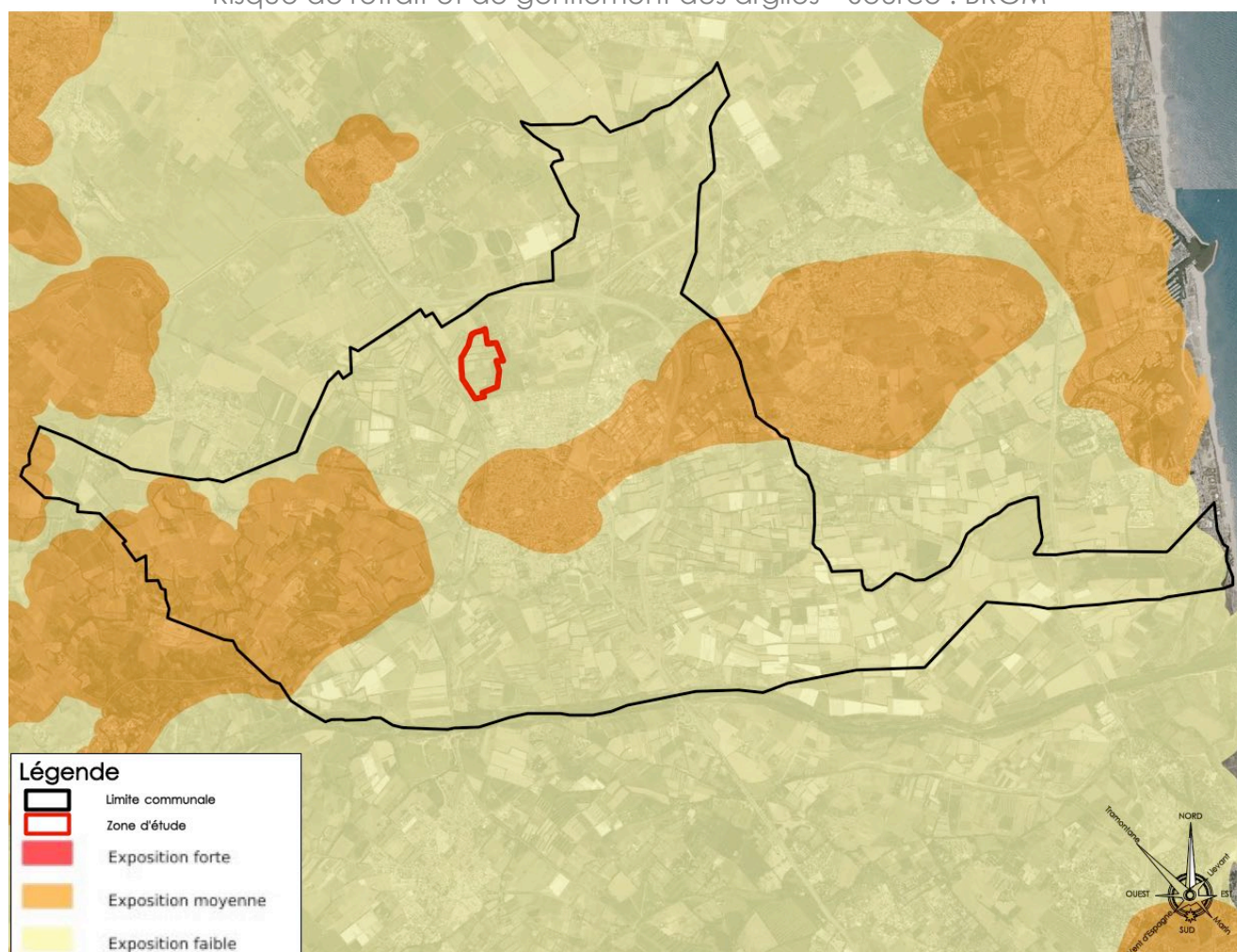
Concernant le risque sismique, le territoire communal d'Elné et par voie de conséquence la zone d'étude, est classé en zone 3 dite de « sismicité modérée ».

2.4.3. Le risque de retrait-gonflement d'argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement créent des tassements différentiels du sol à l'origine de désordres plus ou moins marqués sur les structures. Ces phénomènes prennent une ampleur particulièrement importante lors d'épisodes de forte sécheresse.

Elné est classée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM / service géologique national français) en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles allant de « faible » à « moyen » sur la totalité du territoire communal.

Risque de retrait et de gonflement des argiles – Source : BRGM



2.4.4. Le risque lié au transport de matières dangereuses

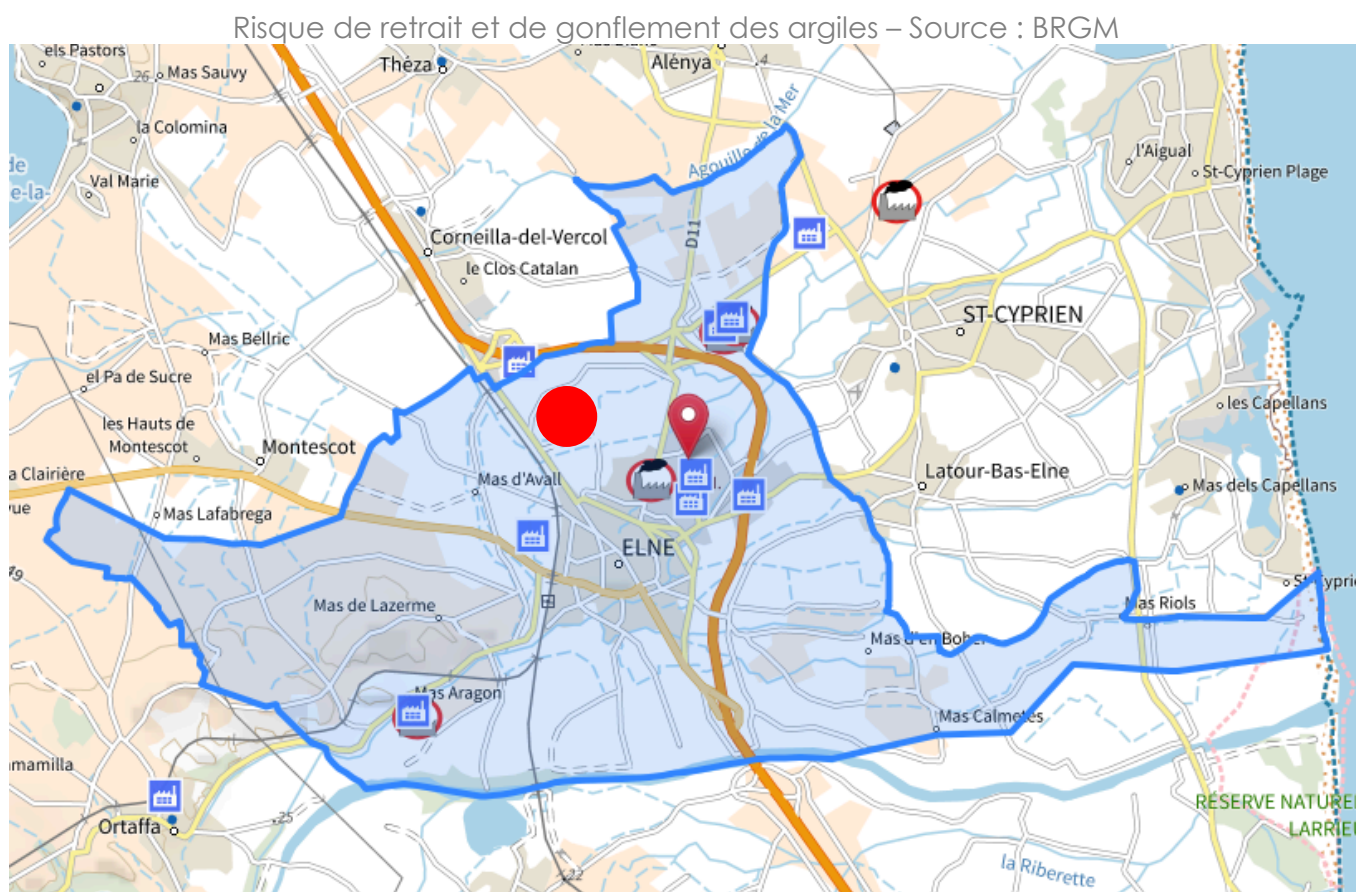
Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic. Ainsi, les communes traversées par la RN 20, la RN 116 et la RD 900 sont concernées par le risque TMD (source : D.D.R.M des Pyrénées Orientales).

Le territoire d'Elne est donc faiblement concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses.

2.4.5. Le risque Industriel

Sept Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), non classées SEVESO, ainsi que quatre industries relevant des établissements déclarants des rejets et transferts de polluants sont présentes sur le territoire.

Ces sites sont tous éloignés de la zone d'étude.





INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT				
Nom	Activités	Régime	Statut SEVESO	Dernière inspection
Tubert Environnement	Culture et production animale chasse et services annexes	Autorisation	Non	19/11/2021
Lourenco E Silva	Non renseigné	Enregistrement	Non	04/05/2020
ZUEGG SPA France	Non renseigné	Enregistrement	Non	23/10/2019
TUBERT Patrick SARL – Transit Digestat	Non renseigné	Enregistrement	Non	14/12/2012
Blanchisserie Industrielle Catalane SA	Non renseigné	Enregistrement	Non	27/02/2020
Alliance Envir Exploitation SAS	Non renseigné	Enregistrement	Non	21/01/2017
Centre Tri - Déchetterie	Non renseigné	Enregistrement	Non	30/07/2020

ETABLISSEMENTS DÉCLARANTS DES REJETS ET TRANSFERTS DE POLLUANTS	
Nom	Activités
Banyols René Cass'Auto 66	Commerce de détail d'équipements automobiles
Alliance Envir Exploitation SAS	Traitement et élimination des déchets non dangereux
TUBERT Patrick SARL – Transit Digestat	Activités de soutien aux cultures

2.5. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le périmètre de la dernière phase de la ZAC « Las Closes » abrite des parcelles cultivées (oliveraie, vigne et labours), ainsi que des friches plus ou moins récentes. Il est sillonné par de nombreuses haies essentiellement plantées de cyprès mais abritant également des peupliers et des lauriers sauces.

La faune fréquentant le site est caractéristique des couronnes agricoles des villages de la Plaine du Roussillon.

Le respect du calendrier proposé pour le démarrage des travaux permettra d'éviter les périodes de sensibilité des espèces animales présentes et potentielles sur le site. Il permet de limiter les impacts du projet sur l'ensemble des compartiments biologiques et d'obtenir des impacts résiduels suffisamment faibles.

L'ouverture à l'urbanisation du terrain n'engendrera pas d'impact notable sur l'environnement naturel.

Cf. Évaluation Environnementale, CRB Environnement, Document n°4.

2.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La zone d'étude est concernée par la Servitudes d'Utilité Publique EL2 liée au risque inondation correspondant au Plan des Surfaces Submersibles.

2.7. RESEAUX

Les raccordements nécessaires pour permettre l'urbanisation de la Tranche 3 de la ZAC sont présents sur l'Avenue du 27 mai 1943.

En matière d'assainissement, la station d'épuration a une capacité de traitement de 15 000 équivalents habitants. Ainsi la capacité résiduelle de la station d'épuration de la commune permettra de traiter les effluents de la nouvelle population liée à la réalisation de la troisième tranche de la ZAC Las Closes.

3. LA PRESENTATION DU PROJET

Cette partie permet de présenter de manière thématique le projet objet de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU. L'objectif est d'apporter une analyse de la composition urbaine projetée de ce futur quartier et son intégration avec le contexte urbain environnant.

Cette partie permettra également de présenter comment le risque inondation a été pris en compte dans le projet, suite à la réception du porter à connaissance de juillet 2019 et aux différents échanges avec les services de l'Etat.

3.1. HISTORIQUE DE LA ZAC

La zone d'étude constitue la 3^{ème} tranche de la ZAC « Las Closes », créée le 18 décembre 2006 et dont le dossier Réalisation a été approuvé en Décembre 2007.

La ZAC créée, possède une emprise totale de 45 hectares, dont l'ouverture à l'urbanisation a été étudiée en 3 tranches successives pour intégrer de manière progressive les nouvelles populations attendues.

L'emprise de la ZAC est inscrite dans le PLU de la Commune depuis l'élaboration du PLU réalisé en 2005.

Aujourd'hui, les tranches 1 et 2 sont réalisées. L'objectif est de poursuivre l'urbanisation et de finaliser l'opération par la réalisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC située dans la continuité des deux premières tranches.

3.2. PRESENTATION DU PROJET

La zone d'étude correspond à la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Une étude globale d'aménagement avait été réalisée sur l'ensemble des 3 tranches ayant pour objectif de créer un nouveau quartier permettant d'apporter une mixité sociale et d'apporter une diversité de type d'habitat. L'objectif est maintenu dans le cadre de la réalisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC avec quelques adaptations résultant du retour d'expérience à la suite des deux premières tranches.

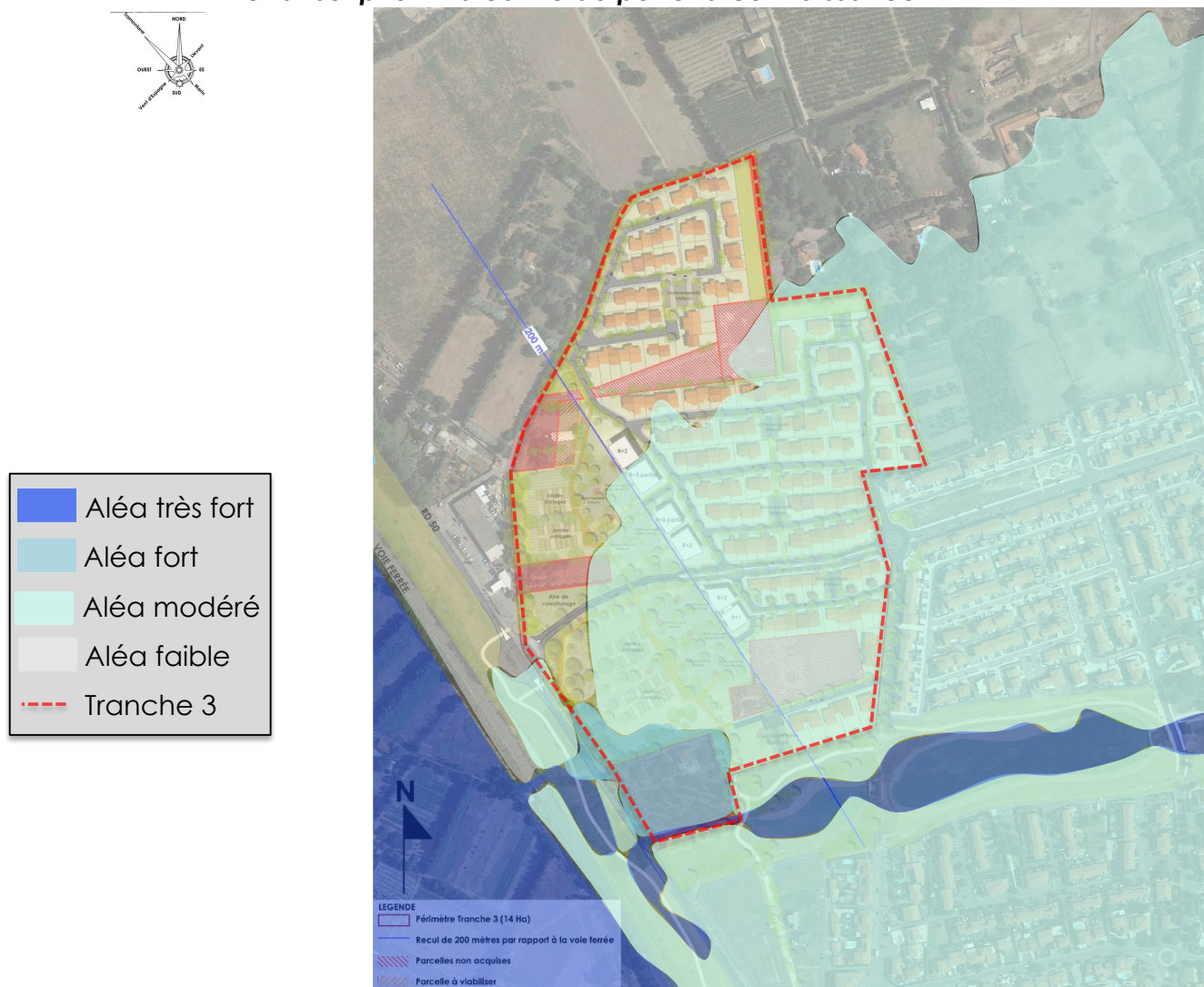
3.2.1. La prise en compte du risque inondation dans le projet

La superposition indicative de la carte du porter à connaissance du Préfet sur le projet de la Tranche 3 de la ZAC, nous montre que la quasi-totalité de l'opération se situe en zone d'Aléa modéré et faible. Une petite partie, identifiée au Sud-Ouest de l'opération, se situe en zone d'Aléa fort. Or, ce secteur correspond à une unité parcellaire sur laquelle une construction existe et pour laquelle les propriétaires ne sont pas vendeurs. Cette parcelle est incluse dans le périmètre de ZAC mais ne sera pas construite du fait de sa situation dans la bande inconstructible des 200 mètres, dont il est fait référence ci-dessous.

D'après cette même cartographie, en cas de crue centennale, une zone d'aléa très fort est identifiée à l'Ouest de la voie ferrée, située en dehors de notre périmètre d'étude, liée à une accumulation des eaux en arrière de l'ouvrage SNCF créée par la voie ferrée.

Retranscription indicative du porter à connaissance préfectoral de Juillet 2019

Retranscription indicative du porter à connaissance



Par courrier en date du 29 mai 2019, les services de l'Etat ont indiqué à la commune de prendre en compte une bande de recul de 200 mètres depuis l'axe de la voie ferrée, justifiée par un retrait de 100 fois la hauteur de protection de l'ouvrage SNCF (mode de calcul basé sur la circulaire du 27 juillet 2011).

Suite à la réception de ce courrier, une réunion à la Préfecture a été organisée en date du 30 Août 2019. L'objectif était de présenter des aménagements prenant en compte l'évaluation de ce risque tout en préservant la faisabilité du projet.

A la suite de nombreux échanges avec les services de l'Etat, il a été convenu de la prise en compte de cette bande de recul inconstructible de 200 mètres dans l'aménagement de cette troisième tranche de la ZAC « Las Closes ».

Ce recul, perçu initialement comme une contrainte, confère à ce projet, au regard des aménagements qui y sont proposés et présentés ci-dessous, une véritable identité et une intégration environnementale complémentaire avec le reste de la ZAC.

Les impacts de la prise en compte de cette bande de recul en termes de superficie sont les suivants :

- **Superficie totale de la tranche 3** : 14 Ha
- **Superficie de la zone inconstructible** (prise en compte de la bande inconstructible de 200 mètres) : 5 Ha
- **Superficie de la zone constructible** : 9 Ha

3.2.2. Trame viaire et stationnement

Cette 3^{ème} tranche se compose d'une voie principale se raccordant à l'Est au giratoire existant située en Tranche 2. A l'Ouest, cet axe de desserte se raccorde à la RD 914 via l'aménagement d'un futur giratoire permettant de sécuriser les entrées et sorties dans ce futur quartier. Sur cet axe principal et en zone constructible, se raccorde le maillage interne de ce futur quartier (axe de desserte secondaire et tertiaire) permettant les accès aux constructions.

Cet axe principal se caractérise par deux types de profils :

- Un premier profil, traversant la bande de 200 mètres inconstructible, se compose d'une voie double sens encadrée par la végétation et par un linéaire piéton/cycle en partie Sud.
- Un second profil, traversant la partie constructible de l'opération, se caractérise par la présence en partie centrale de la voie à double sens d'une bande de stationnement longitudinale accompagnée de plantations et d'un cheminement piéton et cycle. De part et d'autre de la bande routière, un cheminement doux est accompagné de plantations.

Des cheminements piétons et des cheminements mixtes (piétons, cycles) sont également présents sur toute la zone conformément aux objectifs du PADD, créant un véritable maillage à l'échelle de ce futur quartier.

Le stationnement est un élément important à traiter. L'impact des véhicules stationnés sur l'espace public est fort, c'est ce qui a pu être constaté dans les deux premières tranches. Dans ce futur quartier, il a été fait le choix d'intégrer du stationnement longitudinal en partie centrale de la voie principale, sur le linéaire de la partie constructible du futur quartier. Ces stationnements seront accompagnés de végétation basse et haute assurant une meilleure intégration visuelle. Sur le reste de l'opération, le stationnement visiteur pour les constructions individuelles, sera organisé sous la forme d'îlots, répartis de manière équilibrée dans l'aménagement.

Cette offre sera complétée par du stationnement privatif pour lequel il sera imposé au minimum 2 places (dont au moins une non close) par logement, permettant de dégager les places de stationnements visiteurs et limiter ainsi au minimum celles sur les voiries.

Le positionnement des logements collectifs contre la limite inconstructible de la bande des 200 mètres permettra d'aménager dans celle-ci des surfaces dédiées au stationnement nécessaire à ces opérations. Ces surfaces prendront également la forme d'îlots intégrés paysagèrement dans le site par la préservation et la plantation d'arbres de haute tige.

3.2.3. Typologie des constructions

Dans le cadre de cette 3^{ème} tranche, une dédensification est envisagée par rapport à ce qui a été réalisé dans les deux premières tranches permettant de se rapprocher du programme qui avait été annoncé lors de la réalisation de la ZAC.

Ainsi, au regard de ces éléments le projet prévoit la création d'environ **265 logements supplémentaires** situés hors zone inconstructible et hors parcelles non acquises au regard du risque inondation (7,5 Ha). Les 265 logements sont répartis ainsi :

Tableau de programmation prévisionnelle

	Nombre de logements	Pourcentage de logements
Collectif privé	36	14%
Collectif Social	53	20%
Accession sociale	24	9%
Terrain à bâtir	152	57%
Total	265	

Ainsi, la part de logements :

- **en collectifs (privé et social) représente 34%** de la programmation opérationnelle,
- **en Locatifs Sociaux représente 20%** de la programmation opérationnelle,
- **en accession aidée représente 9%** de la programmation opérationnelle.

Le nombre total d'habitants supplémentaires estimé est de **583 habitants** (Nombre moyen de personnes par ménage : 2,2 en 2015, source INSEE).

La densité moyenne est d'environ **35 logements à l'hectare** si l'on se réfère à la superficie de la zone constructible hors parcelles non acquise soit 7,5 ha.

La Surface de Plancher globale estimée sur l'emprise de la zone constructible, hors parcelles non acquises (7,5 Ha), est d'environ **31 000 m², soit environ 4150 m² par Hectare.**

3.2.4. Trame verte

Dans le cadre de la réalisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC, la totalité des bassins de rétention, des espaces verts et espaces de loisirs associés ont été réalisés.

Le projet d'aménagement de cette troisième et dernière tranche intègre la **bande inconstructible de 200 mètres**. Cet espace sera traité paysagèrement et intégrera dans son aménagement des **jardins partagés, une aire potentielle de covoiturage** située à proximité du giratoire d'entrée projeté au niveau de la Route Départementale 914, ainsi que des **aires de stationnements visiteurs et privatifs** traités de manière perméables, dédiés aux logements collectifs et à proximité des jardins partagés facilitant ainsi leur accessibilité.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cycles, des cheminements doux sont proposés, drainant tout le futur quartier créant ainsi des liens Nord-Sud (Chemin rural des Mousellons – Ouvrage de rétention) et Ouest-Est (Route Départementale 914 – tranche 2 de la ZAC).

Cette frange inconstructible, au regard des aménagements qui y sont proposés, créera à terme une continuité avec les aménagements hydrauliques réalisés dans le cadre de la ZAC situés en partie Sud, créant aujourd'hui un poumon vert dans le village. Ces traitements paysagers participeront également à la valorisation de l'entrée de ville et au traitement de la frange urbaine Ouest en transition avec les espaces agricoles. Elle créera également une continuité avec les aménagements paysagers du boulevard urbain, épine dorsale de la commune qui relie la ville ancienne et la ville nouvelle.

Dans la partie constructible, il est également prévu la mise en place de plantations en bordure des voies et en accompagnement des espaces destinés aux stationnements dans l'objectif de créer des îlots de fraîcheur au sein de ce futur quartier.

Plan d'aménagement de la Tranche 3



Plan d'aménagement de la Tranche 3 à l'échelle de la ZAC



4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC est l'occasion de répondre aux besoins des populations présentes et futures notamment en matière de satisfaction des besoins en logement, tel que le préconise l'article L.311-1 du code de l'urbanisme.

Mais ce projet est aussi l'occasion d'intégrer, dans la réflexion et le parti d'aménagement, différentes composantes en faveur de l'intérêt général.

4.1. UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL, LA ZAC : UN OUTIL D'INTERET GENERAL

Le projet à l'étude s'inscrit dans une politique d'aménagement globale. En effet, il s'agit de la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes », créée le 18 décembre 2006 et dont le dossier Réalisation a été approuvé en Décembre 2007.

La ZAC créée, possède une emprise totale de 45 hectares, dont l'ouverture à l'urbanisation a été étudiée en 3 tranches successives pour intégrer de manière progressive les nouvelles populations attendues.

L'emprise de la ZAC est inscrite dans le PLU de la Commune depuis l'élaboration du PLU réalisé en 2005, elle est ainsi anticipée et connue depuis des années.

Aujourd'hui, les tranches 1 et 2 sont réalisées. L'objectif est de poursuivre l'urbanisation et de finaliser l'opération par la réalisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC située dans la continuité des deux premières tranches, existantes.

En permettant la mise en œuvre de la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes », la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU constitue en elle seule un motif d'intérêt général. Par la ZAC, tout est pensé, anticipé et planifié de manière progressive. La présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 permet donc de terminer une opération organisée depuis la création de la ZAC en 2006. Pour rappel, dans le cadre de la réalisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC, la totalité des bassins de rétention, des espaces verts et espaces de loisirs associés ont été réalisés.

La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (équipements...) et leur financement (participation de ZAC notamment).

En outre, afin de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité d'habitat, l'étude de composition globale de la ZAC a été traduite sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, partie intégrante du dossier de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU.

Cette recherche de cohérence et de qualité se traduit dans la réalisation de chemins mixtes piétons et cycles, ainsi que dans la préservation d'arbres remarquables.

De plus, à travers l'aménagement de cette troisième tranche, la commune envisage la requalification de l'entrée de Ville, RD 914, identifiée comme porte d'entrée du SCOT Littoral Sud

par un traitement paysager avec l'intégration de circulation douce en connexion avec le village.

De manière générale, l'insertion paysagère et les aménagements ont été étudiés dans la globalité à l'échelle de la ZAC et de la ville. Autrement dit, outre la fonctionnalité du secteur support de la présente procédure, l'aménagement de la troisième tranche de la ZAC a été pensé à l'échelle des deux premières tranches d'une part, mais également à l'échelle de la Ville. En soignant l'entrée de Ville, en pensant l'organisation des mobilités, les connexions viaires et douces, en intégrant la trame urbaine, et en préservant l'environnement (bandes des 200 mètres, intégration du risque et valorisation de la Trame Verte et des Continuités Ecologiques), la présente procédure Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU s'inscrit véritablement dans l'intérêt général.

Il est nécessaire de mener à terme la ZAC, véritable quartier d'urbanisation dont l'intérêt général a été démontré en 2006 lors de sa création, conformément aux engagements contractuels du traité de concession. En effet, les bassins de rétention ont, par exemple, été réalisés et calibrés pour les trois tranches de la ZAC par anticipation.

4.1. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Tel que précédemment exposé dans les chapitres insérés supra, le parti d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC compose avec le risque inondation aussi par l'intégration du recul de 200 mètres.

Retranscription indicative du porter à connaissance de Juillet 2019



La prise en compte du risque inondation en cas de rupture de la voie ferrée lors d'événements centennal, a été intégré dans ce projet d'aménagement.

Après échanges et démarche itérative avec différents acteurs dont les services de l'Etat, le choix d'intégrer le recul des 200 mètres au parti d'aménagement constitue en soi une démarche d'intérêt général.

Outre la prise en compte du risque, cette bande de recul de 200 mètres inconstructibles qui s'est imposée au secteur apportera à terme une véritable identité et une intégration environnementale complémentaire avec le reste de la ZAC.

Au-delà d'une contrainte, il s'agit d'une approche plus durable valorisant l'environnement au sens large, en permettant notamment la réalisation de jardins familiaux (qui constitue une demande sur la commune), et de proposant un écrin de verdure accessible par l'ensemble des habitants de la Ville d'Elné.

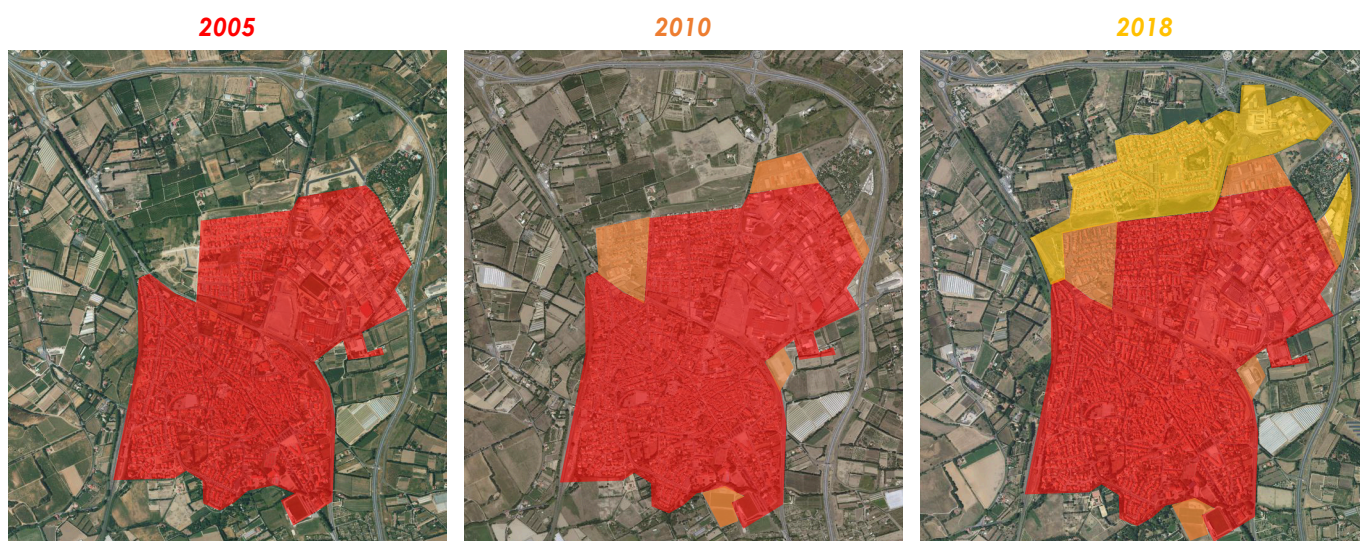
Par ailleurs, en finalisant la tranche 3 de la ZAC, véritable quartier d'urbanisation dont l'intérêt général a été démontré en 2006 lors de sa création, les engagements contractuels sont respectés, eu égard aussi aux bassins de rétentions réalisés et calibrés pour les trois tranches de la ZAC.

In fine, les objectifs inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme en matière de sécurité et de salubrité publique (« 4° La sécurité et la salubrité publiques ; ») et de prévention des risques naturels prévisibles (« 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ») sont ainsi pensés.

4.2. LA COHERENCE DE LA TRAME URBAINE (REFLEXIONS SUR L'URBAIN ET LES MOBILITES), DE LA TRAME VERTE, DE LA TRAME PAYSAGERE

Tel que précédemment exposé, l'aménagement de ce futur quartier a été pensé à l'échelle globale et en lien avec l'existant.

Développement urbain de la commune d'Elné (source : Photo aérienne IGN)



Le projet se trouve en continuité des tranches 1 et 2 de la ZAC « Las Closes », et du bassin de rétention réalisé pour l'ensemble de la ZAC au Sud. Pour rappel, dans le cadre de la réalisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC, la totalité des bassins de rétention, des espaces verts et espaces de loisirs associés ont été réalisés.

Il prend appui à l'Ouest sur la bande de recul des 200 mètres eu égard au risque inondation, et sera ainsi bordé physiquement à l'Ouest par un vaste espace Vert.

Cet espace de 200 mètres en continuité immédiate du bâti, outre sa fonction environnementale/écologique, offrira un cadre agréable aux futurs habitants de la tranche 3 de la ZAC et, plus généralement, des différents quartiers de la Ville. Ce corridor sera optimisé le long de la voie ferrée. En effet, le projet d'aménagement de la tranche 3 intègre la bande inconstructible de 200 mètres dans l'aménagement de cette troisième et dernière tranche. Cet espace sera traité paysagèrement et intégrera dans son aménagement des jardins partagés, une aire potentielle de covoiturage, située à proximité du giratoire d'entrée projeté au niveau de la Route Départementale 914, ainsi que des aires de stationnements visiteurs et privés traités de manière perméable, dédiés aux logements collectifs et à proximité des jardins partagés facilitant ainsi leur accessibilité.

En outre, cette frange inconstructible, au regard des aménagements qui y sont proposés, créera à terme une continuité avec les aménagements hydrauliques réalisés dans le cadre de la ZAC situés en partie Sud, créant aujourd'hui un poumon vert dans le village, ainsi qu'avec les aménagements paysagers le long de l'avenue Narcisse Planas.

Ces traitements paysagers participeront également à la valorisation de l'entrée de Ville et au traitement de la frange urbaine Ouest en transition avec les espaces agricoles.

Corrélativement, la création d'un paysage intérieur au quartier favorisera l'insertion des futures constructions, l'intégration de la Nature en Ville, et interviendra comme des espaces de respiration et de valorisation du bâti. Dans la partie constructible, il est en effet prévu la mise en place de plantations en bordure des voies et en accompagnement des espaces destinés aux stationnements dans l'objectif aussi de créer des îlots de fraîcheur au sein de ce futur quartier. Par exemple, le stationnement dédié aux logements collectifs sera aménagé dans la partie inconstructible de l'opération, sous la forme également d'îlots intégrés paysagèrement dans le site par la préservation et la plantation d'arbres de haute tige, et le stationnement longitudinal sur en partie centrale de la voie principale sera accompagné de végétation basse et haute assurant une meilleure intégration visuelle.

Par ailleurs, outre le soin qui sera ainsi accordé, par voie de conséquence, sur l'entrée de Ville, les réflexions ont également porté sur les mobilités. Le futur quartier sera connecté à la trame viaire existante.

Cette 3^{ème} tranche se compose d'une voie principale se raccordant à l'Est au giratoire existant située en Tranche 2. A l'Ouest, cet axe de desserte se raccorde à la RD 914 via l'aménagement d'un futur giratoire permettant de sécuriser les entrées et sorties dans ce futur quartier. Sur cet axe principal et en zone constructible, se raccorde le maillage interne de ce futur quartier (axe de desserte secondaire et tertiaire) permettant les accès aux constructions.

Cet axe principal se caractérise par deux types de profils :

- Un premier profil, traversant la bande de 200 mètres inconstructible, se compose d'une voie double sens encadrée par la végétation et par un linéaire piéton/cycle en partie Sud.
- Un second profil, traversant la partie constructible de l'opération, se caractérise par la présence en partie centrale de la voie à double sens d'une bande de stationnement longitudinale accompagnée de plantations et d'un cheminement

piéton et cycle. De part et d'autre de la bande routière, un cheminement doux est accompagné de plantations.

En outre, la zone sera le support d'un maillage doux en lien avec les logiques de déplacements existantes. En effet, afin de faciliter les déplacements piétons et cycles, des cheminements doux sont proposés, drainant tout le futur quartier créant ainsi des liens Nord-Sud (Chemin rural des Mousellons – Ouvrage de rétention) et Ouest-Est (Route Départementale 914 – tranche 2 de la ZAC), et créant un véritable maillage à l'échelle de ce futur quartier.

Le stationnement est un élément important dans le parti d'aménagement de la zone, tirant le bilan des deux premières tranches : il a été fait le choix d'intégrer du stationnement longitudinal en partie centrale de la voie principale, sur le linéaire de la partie constructible du futur quartier. Sur le reste de l'opération, le stationnement visiteur pour les constructions individuelles sera organisé sous la forme d'îlots, répartis de manière équilibrée dans l'aménagement, offre qui sera complétée par du stationnement privatif pour lequel il sera imposé au minimum 2 places (dont au moins une non close) par logement, permettant de dégager les places de stationnements visiteurs et limiter ainsi au minimum celles sur les voiries.

Ainsi, la réflexion sur les mobilités a largement contribué au parti d'aménagement tel que présenté.

Par ailleurs, la composition urbaine projetée de ce futur quartier favorise son intégration avec le contexte urbain environnant. L'intervention de professionnels d'une part, et les réflexions propres à la trame urbaine d'autre part, permettent de penser le quartier dans son ensemble, en cohérence avec son environnement tant urbain et bâti, que paysager et plus naturel. En tirant profit des différentes contraintes en présence, tout en pensant l'aménagement du quartier dans ses connexions diverses, le projet s'inscrit dans la prise en compte de différentes composantes de la commune.

Plan d'aménagement de la Tranche 3 à l'échelle de la ZAC



Le parti d'aménagement retenu illustré ci-dessus, expose la manière dont le quartier s'adapte à son environnement urbain et bâti (trame urbaine), viaire et doux (cohérence du fonctionnement urbain), environnemental et naturel, paysager (trame paysagère).

Au cumul, les objectifs inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme en matière qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville sont respectés.

4.3. UNE REPONSE A L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE, A UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS, A UNE DEMANDE POUR TOUS LES MENAGES

Un projet qui répond aux prévisions d'augmentation de la population et à une juste répartition de l'habitat sur le territoire

Le contexte de l'habitat de 2010 à 2020 :

Profil des ménages 2020

Population 2020 (estim. Aurca) : 9320 habitants, soit +2.0% / an

Part des ménages avec enfants : 30%

Part des ménages âgés de + de 75 ans : 19% (pers. âgées de + de 85 ans : 8%)

Médiane des revenus disponibles par unité de conso. : 17.500 €

Part des ménages sous le seuil de pauvreté : 24%

Profil du parc immobilier 2020

Part des résidences secondaires : 9%

Part des vacants structurels (2 années consécutives) : 3%

Ensemble des résidences principales : 4110 log.

Part des propriétaires-occupants : 55%

Part des locataires en secteur privé et en secteur social : 32% et 13%

Part des ménages en situation potentielle d'indignité dans le logement : 10%

Parc social et demande sociale 2020

Taux d'équipement SRU : 15.2% des rés. principales

LLS familiaux : 553 log. dont 2 ou 3 pièces : 52%

Pression sur le parc social : 265 dossiers / an dont mutations internes : 27%

Part de la demande orientée 2 ou 3 pièces : 71%, soit une pression de 7.4 pour 10 log.

Capacités foncières du document d'urbanisme 2020

Secteurs 'AU' ouverts à l'urba. à vocation résidentielle : 64 ha (+20 ha bloqués)

Capacités résiduelles d'urba. à vocation résidentielle ouvertes en 'U' et 'AU' : env. 14 ha

dont localisées au sein du tissu urbain constitué : env. 32%

Dynamique de la construction résidentielle 2010/2020

PC autorisés : 100 log. / an

Densité de l'urbanisation : 35 log. / ha

Log. anciens réhab./rénov. : 7%

Log. neufs en réinvestissement urbain : 37%

Log. neufs en extension urbaine : 63%

Mode et statut d'occupation

Mode d'occupation : 93% RP + 7% RS

Accession : 50% LAP + 9% LAS

Location : 26% LLP + 15% LLS

Typologie des rés. principales

2 ou 3 pièces : 42% - 4 pièces ou + : 58%

En collectif : 35% - En copro. : 18%

PC : Permis de construire - LLP : log. locatif privé - LLS : log. locatif social
LAP log. en accession privée - LAS : log en accession sociale (sont inclus PSLA, parcelles en lot, communal ou en lot, privé à tarif négocié avec l'aménageur)



Majic-Filocom d'après DGIP 2020 - RPLS-SNE 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca ©

Au regard de ces éléments la Commune d'ELNE souhaite pleinement poursuivre son action en matière de dynamique démographique. **En effet, elle connaît, de par sa position géographique privilégiée et ses différentes composantes exposées supra, une attirance particulière pour toutes les catégories de populations dont notamment les jeunes et les actifs.** Face à cette pression démographique, elle souhaite mener une politique d'accueil en adéquation avec les préconisations du SCOT.

La reconquête du site de l'ancien Marché de Gros constitue le fer de lance de la production de logements dans un souci d'économie de la consommation d'espace. Ce site représente un potentiel idéal depuis déjà quelques temps, avec le déplacement de l'ancien supermarché, la démolition partielle des boxes et aujourd'hui avec le départ du Centre Technique Municipal dans la ZAE. Très peu soumis à la contrainte du risque inondation, il fait actuellement l'objet de programmes immobiliers denses.

Ainsi avec la programmation prévue sur ce site, qui sera complétée à long terme par d'autres programmes (non définis à ce jour, sur le boulo-drome et une partie de l'ancien CTM), **le projet de reconquête du site de l'ancien marché de gros représentera plus de 30 % de la production totale et ce, sans consommer de nouveaux espaces ni au détriment des zones agricoles.** De même, la totalité des programmes étant prévue en collectif, l'objectif de 30 % sera également atteint. **Enfin, sur l'ensemble des programmes, 43 logements sociaux seront prévus soit environ 30 %.**

Autrement dit, la commune d'Elné pense le développement de l'urbanisation et la réponse à apporter à ses besoins induits (accroissement démographique, logements), aussi dans un souci d'optimisation des espaces.

En parallèle, la Commune continue à séduire les ménages souhaitant acquérir un terrain en vue de construire leur propre logement dont les caractéristiques répondront à leur besoin réel d'espace de vie, de taille de la famille et d'espace extérieur pour vivre en plein air (et c'est particulièrement vrai à la lumière de la crise sanitaire que nous connaissons tous).

Des demandes de terrains spontanées sont faites régulièrement à la Commune de manière orales (à l'occasion d'appels téléphoniques en mairie ou de rendez-vous avec l' élu) mais aussi par courrier (une quarantaine à ce jour).

Ainsi, la tranche 3 de la ZAC pourra être bâtie sans difficulté, d'autant plus que la commune d'Elné, pôle structurant du territoire du SCOT Littoral Sud, est **fortement attractive et sa population n'est pas en décroissance, au contraire.**

Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, facilement accessible et via divers moyens de transports y compris collectifs, aux portes de bassins d'emplois et elle-même pourvoyeuse d'emploi, avec un cadre de vie privilégié et apprécié (espaces agri-naturels, patrimoine connu reconnu et inédit, frange littorale), et disposant de nombreux équipements services et commerces de proximité, avec un foncier accessible, des projets divers et en devenir, l'attractivité de la commune d'Elné n'est plus à démontrer.

Toutefois, **consciente du problème de l'artificialisation des sols, la commune intègre dans sa réflexion, à la fois, un habitat dense, des zones non-imperméabilisées voire désimperméabilisées** (dont la bande de 200 mètres inconstructible) et ombragés (alignement d'arbres, espaces de parking ombragés ...).

Corrélativement, la commune d'Elné, au travers des politiques menées en faveur du réinvestissement urbain, montre la **volonté de rechercher une harmonie et un équilibre entre**

deux modes d'habiter : dans le tissu urbain du centre-ville et dans les nouveaux quartiers d'habitation.

Fort de ces engagements, le projet de territoire à l'échelle communale, peut donc se poursuivre et s'orienter désormais vers l'ouverture de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes »

La réalisation de la tranche 3 de la ZAC répond en outre à une diversification de l'offre de logements. Au regard de la composition de sa population, un des enjeux pour la commune en termes de logements est de proposer une diversité dans son offre pour permettre d'accueillir des ménages jeunes et des familles qui ne trouvent pas en centre-ville des logements de taille adaptée à leur besoin, tout en répondant aux besoins des personnes âgées.

Ce projet de développement va permettre la création de lots individuels plus ou moins denses et de logements sociaux. L'aménagement et la programmation proposés permet ainsi de créer un secteur mixte répondant à différentes tranches de la population d'Elne et de ses alentours.

Dans le cadre de cette 3^{ème} tranche, le projet prévoit la création d'environ **265 logements supplémentaires** hors zone inconstructible au regard du risque inondation et hors parcelles non acquises (7,5 Ha) dont 36 logements en collectif privé, 53 logements en collectif social, 24 logements en accession sociale et 152 logements individuels en terrain à bâtir.

Le nombre total d'habitants supplémentaires estimé est de **583 habitants** (Nombre moyen de personnes par ménage : 2,2 en 2015, source INSEE).

La densité moyenne est d'environ **35 logements à l'hectare** si l'on se réfère à la superficie de la zone constructible hors parcelles non acquise soit 7,5 ha.

Tableau de programmation prévisionnelle

	Nombre de logements	Pourcentage de logements
Collectif privé	36	14%
Collectif Social	53	20%
Accession sociale	24	9%
Terrain à bâtir	152	57%
Total	265	

Outre la diversité des formes urbaines et des formes d'habitat, le projet défend une diversité des formes d'accès au logement avec une **production de Logements Locatifs Sociaux**.

D'après les chiffres du SCOT Littoral Sud en révision, près de 84 % des ménages à Elne sont en droit de déposer une demande de logement social. Ces dernières années, Elne a produit de nombreux logements locatifs sociaux, près de 89 sur la période 2011-2015. Malgré ces efforts en termes de production sociale, la commune d'Elne reste déficitaire.

Dans le but de poursuivre les efforts engagés dans la production de logements locatifs sociaux, ce projet de développement urbain doit permettre de poursuivre l'offre sur le territoire en proposant une opération mixte socialement.

Le projet permet la réalisation d'environ 53 logements locatifs sociaux réalisés en collectif R+1, R+2, R+3 partiel et R+3, soit 20 % de la programmation globale répondant aux objectifs du SCOT.

Tout en sachant que l'urbanisation de la zone a fait l'objet d'une composition globale et que d'autres logements locatifs sociaux, environ soixante-dix, sont présents sur le reste de la ZAC (Tranche 1 et 2).

Finalement, le projet tel que présenté constitue une réponse à l'attractivité de la commune et à la nécessité de proposer une nouvelle offre de logements. Par les mixités des typologies d'habitat et des formes d'accès au logement, le projet permet de satisfaire aussi les besoins des populations dans les différentes trajectoires résidentielles.

4.4. DES RETOMBÉES POSITIVES SUR L'EMPLOI LOCAL

Le projet d'urbanisation de la Tranche 3 de la ZAC présente plusieurs retombées positives sur l'économie locale, et à plusieurs niveaux.

Ce projet contribue tout d'abord à développer l'activité économique par la relance de la construction sur le territoire.

La création de maisons individuelles et de logements collectifs sera un élément fort de la relance de la construction locale. Le dynamisme de cette branche économique aura aussi des effets positifs sur les autres activités économiques et sur l'emploi local par la relance de l'artisanat. Autrement dit, le chantier de construction induira un impact positif sur le contexte socio-économique du territoire, notamment en phase de chantier.

Les activités commerciales et les services locaux pourront donc voir un accroissement de leur activité, notamment pour l'hébergement et les repas du personnel de chantier. De façon indirecte, la phase de chantier générera donc une activité sur le territoire notamment dans les secteurs de la restauration, de l'hébergement, des commerces et entreprises de proximité, des commerces et entreprises présents dans la ZAE.

Bien que ponctuelle, cette activité présente un intérêt non négligeable d'un point de vue économique.

En outre, l'accueil de nouvelles populations sera l'occasion de consommer local et de permettre de relancer le commerce de proximité et l'activité commerciale locale. Par l'accueil de nouvelles populations via la création d'un nouveau secteur d'habitat, le projet a également un bon effet de « ruissellement économique » sur les autres activités telles que les services de proximité (soin, santé, agences immobilières, restauration), les commerces alimentaires, les équipements de la personne et de la maison, au niveau des structures existantes dans l'empreinte bâtie que ce soit dans la ZAE, dans le centre historique et autres. C'est donc tout un pan de l'économie locale qui peut en bénéficier à l'heure où elle est mise à mal par les conséquences de la crise sanitaire. Autrement dit, le projet présente des retombées positives sur les entreprises existantes y compris les commerces/services en centre historique par l'apport de nouvelles populations.

Au final, les retombées positives sur les emplois directs et indirects, ponctuels ou pas, s'inscrivent clairement dans l'intérêt général.

Un projet qui vise à promouvoir une augmentation du niveau économique, y compris ponctuelle, avec ses retombées positives associées en termes de richesses de dynamisme et d'emploi, est porteur d'un intérêt général et certain.

4.5. DES RETOMBÉES POSITIVES SUR LES ÉQUIPEMENTS, LA VIE CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

Le projet tel que présenté participe, aussi par l'accueil des nouvelles populations, au maintien des équipements publics en présence.

La diversification souhaitée des typologies d'habitat et des formes d'accès au logement va inéluctablement avoir des incidences positives sur les structures existantes dans la Ville et sur leur fonctionnement.

La Commune d'Elne possède des équipements publics dont le fonctionnement et les évolutions dépendent grandement de la dynamique de la population et de sa répartition entre classes d'âges.

Aussi, l'accueil de plus de 600 habitants à terme va largement contribuer à l'occupation/l'utilisation/le fonctionnement des équipements publics en présence. Parmi ces équipements publics, on note :

- les équipements scolaires, para-scolaires, et de la petite enfance : maintien des effectifs par l'accueil d'une population jeune, pérennité des crèches, écoles maternelle, primaire et collège de la Ville en évitant des fermetures de classe voire en permettant de nouvelles ouvertures,
- Les associations : le projet sera l'occasion de donner aux différentes associations de la Ville (tant sportives, culturelles, autres) l'adhésion de nouveaux membre potentiels. De même, l'accueil de nouvelles populations sera l'occasion d'augmenter la fréquentation des différents événements, supports, organisés par les associations.
- Les manifestations culturelles/événementielles : l'apport de nouvelles populations permettra d'augmenter la fréquentation des différentes manifestations organisées sur la commune.
 - L'accueil de nouvelles populations engendrera des retombées positives sur l'utilisation des espaces tels que les parcs et jardins publics notamment autour des bassins de rétention de la ZAC, mais aussi sur le site du marché de gros (en prévision) et sur celui de l'ancien collège en pleine reconquête plus au Sud, du centre historique et de ses éléments patrimoniaux emblématiques. De même, les structures destinées aux personnes âgées peuvent être concernées par ce nouvel apport de population.
 - Etc.

Les éléments ci-avant exposés exposent davantage encore de retombées positives par le maillage souhaité de la Ville, tant viaire et doux, et par la structuration du tissu urbain en différentes polarités.

4.6. DES IMPACTS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITÉ

Outre la prise en compte du développement durable de manière transversale, le projet contribue à la prise en compte de l'environnement et la biodiversité.

Tout d'abord, pour rappel, le projet concerne la dernière tranche d'une ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de son développement.

L'état initial de l'environnement du site a été établie sur la base de la réalisation de 4 campagnes de terrain réalisées entre décembre 2019 et avril-mai 2020.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
 Habitats Naturels	++	++	++	+++	+++	+++	++	++	++	++	++	++
 Flore	0	++	++	+++	+++	+++	++	0	0	++	++	0
 Insectes	0	0	0	++	+++	+++	+++	++	++	+	0	0
 Poissons	0	0	0	+	++	+++	+++	+++	++	+	0	0
 Amphibiens	0	+	+++	+++	+++	+	0	0	+	+	+	0
 Reptiles	0	0	+	+++	+++	+++	+	0	++	++	+	0
 Oiseaux	0	+	++	+++	+++	+++	++	+	0	0	0	0
 Chauve-souris	0	++	+++	+++	++	+	+	++	+++	+++	++	0
 Cavités	++	+	+	++	++	+++	+++	+++	+++	+	+	+

Légende : 0 = non favorable + = peu favorable ++ = favorable +++ = très favorable

Certains taxons ou espèces demandent des périodes de prospection particulières qui ne correspondent pas toujours aux informations générales données ci-dessus.

Source : CRBe

Les campagnes réalisées sur la période avril-mai 2020 sont représentatives car il s'agit de la période la plus propice à l'observation des espèces, notamment de la faune patrimoniale (Lézard ocellé, ...). En outre, l'étude d'impact réalisée permet de préciser que la localisation de la tranche 3 de la ZAC est liée à :

- La présence d'un périmètre de ZAC qui a été validé au stade de la création puis de la réalisation de cette dernière ;
- L'évitement des zones d'aléa inondation fort ;
- L'existence des éléments structurants de la ZAC : accès, bassins de rétention, réseaux AEP et EU, etc.
- L'absence d'enjeux naturalistes forts,
- La mise en place de mesures d'évitement et de réduction permettant l'atteinte d'impacts résiduels faibles sur les espèces présentes.

Ainsi, la conception finale du projet a permis de prendre en compte les différents enjeux environnementaux, tant en phase d'exploitation qu'en phase de chantier (avec notamment la proposition d'un calendrier de conduite et de démarrage des travaux).

Le secteur de projet est par ailleurs anthropisé dans ses abords. Il est localisé sur un site bordé à l'Ouest par la voie ferrée, à l'Est par les tranches 1 et 2 de la ZAC, et au Sud par les bassins de rétention existants puis, au-delà, le tissu urbain en présence. L'analyse introduite dans l'évaluation environnementale indique que la Trame Verte et Bleue a été étudiée.

Concernant l'appartenance du secteur de projet à un corridor écologique de milieu semi-ouvert défini au SRCE de l'ex-région Languedoc-Roussillon, il est important de rappeler que le SRCE a été réalisé à l'échelle régionale et que l'ensemble du périmètre de la ZAC Les Closes, dont les deux premières tranches sont construites, est inclus dans ce corridor. La carte insérée en

page suivante illustre le maintien des corridors écologiques au droit du secteur à l'échelle locale. Cette dernière est reprise en page suivante. Le corridor écologique au Nord est celui représenté sur le SRCE mais identifié à l'échelle locale en tenant compte des tranches 1 et 2 réalisées et de la future tranche 3. Celui au Sud se développe au droit des bassins de rétentions existants qui sont végétalisés.



Source : CRBe

Par ailleurs, et tel que précédemment exposé, le parti d'aménagement du projet prévoit la plantation de alignements d'arbres en accompagnement des voies créées et afin de marquer la transition entre urbanisation et milieux agricoles (les espaces interfaces entre la zone urbaine et le paysage agricole, transition entre le secteur 2AU et la zone A seront soignés). Les aménagements paysagers proposés vont donc aussi permettre de conforter voir de créer des corridors secondaires en limite du futur quartier (transition avec l'espace agri-naturel situé au-delà), mais également une trame verte urbaine au sein du quartier.

Il est à noter qu'outre l'intégration de la Nature en Ville (avec notamment des raquettes de retournement qui pourront être traitées comme des îlots de fraîcheur) et la valorisation paysagère du site, ces plantations seront favorables à la biodiversité (notamment plantations favorables aux chiroptères en constituant des axes de déplacement et de chasse favorables, etc.).

Corrélativement, le corridor optimisé le long de la voie ferrée (recul de 200 mètres pour tenir compte des remarques en matière de risque inondation) permet de favoriser la biodiversité et les continuités vertes. L'instauration de la zone de recul va aussi permettre de préserver et valoriser des perspectives visuelles vers le Cloître et la Cathédrale.

Trame Verte du projet



Source : CRBe

Les différentes études menées par des experts de l'environnement et/ou spécialistes mettent en évidence la prise en compte de l'écologie et de l'environnement dans le projet, sur un secteur ciblé, la limitation des impacts, et des mesures proposées notamment en phase de chantier.

Les études environnementales menées par des professionnels dans ce domaine, ont permis d'identifier, de qualifier et de quantifier les impacts éventuels du projet sur l'ensemble des

thématiques imposées par le code de l'environnement, dont notamment les impacts sur la faune et la flore, et de proposer des mesures de réductions de ces impacts.

Un projet qui répond à plusieurs attentes en prenant le soin d'intégrer les composantes écologiques et environnementales, et qui prône le développement durable en combinant différentes composantes, constitue un projet d'intérêt général.

4.7. UN PROJET PREMISSE A LA VILLE DE DEMAIN

Dans le parti d'aménagement retenu du projet, plusieurs éléments concourent à la prise en compte de différents enjeux environnementaux d'avenir.

Tout d'abord, il est important de souligner que les constructions seront réalisées dans le respect de la RE2020, réglementation environnementale plus exigeante et plus ambitieuse pour la filière construction. Elle s'inscrit dans une action continue et progressive en faveur de bâtiments moins énergivores :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

Par ailleurs, et tel qu'il l'est indiqué dans l'évaluation environnementale du projet, le plan de masse du projet a été établie afin d'éviter la constitution d'îlots de chaleur urbain, avec un travail sur les formes urbaines, l'orientation des bâtiments, les aménagements paysagers, la palette végétale retenue, ...

La mise en place d'une bande de recul de 200 m par rapport à la voie ferrée permet d'éviter l'urbanisation de plus de 5 hectares. Au sein de ce secteur des jardins partagés sont prévus, ainsi que des zones de stationnement non revêtues et arborées.

Les constructions projetées sur la tranche 3 de la ZAC, par ses orientations, permettra de sortir du modèle pavillonnaire dominant en se réorientant sur des démarches innovantes comme à titre d'exemple : une forme urbaine plus conviviale et respectueuse des principes du bioclimatisme (architecture vernaculaire), une exposition des bâtiments dans le plan parcellaire (ombre portée), une implantation des constructions en fonction de la luminosité, etc.

Des zones de collectes des déchets pourront être définies.

Le stationnement sera pensé, outre l'aspect fonctionnel, dans une dimension durable : favoriser la thermorégulation, assurer l'ombrage des emplacements, ombrières photovoltaïques, pergolas...

Dans cette même dimension, un secteur spécifique est prévu au droit du rond-point d'entrée et sera réservé à l'offre de transport collectif et durable (parc relais, aire de covoiturage ...). Le logement collectif a été privilégié à proximité de cette poche et des zones de jardins partagés. Ce parc relais permettra de drainer les populations vers les communes limitrophes et la Gare (des connexions pourront être développées), ce qui s'inscrit aussi dans le caractère de pôle structurant défini dans le SCOT Littoral Sud.

A ce titre, il est important ici de préciser que l'aspect « rationalisation » des déplacements et rapprochement des pôles d'habitat/lieux de vie des secteurs d'emploi est respecté par ce projet, celui-ci étant situé sur la commune d'Elne elle-même bien desservie par différents modes de transports (Gare, Bus, viaires avec un parc relais prévu sur la zone, proche de l'autoroute A9, RD 914/RD 612), stratégiquement bien située (aux portes de bassins d'emplois importants, et elle-même pourvoyeuse d'emplois), avec un maillage doux du territoire souhaité par la collectivité. En effet, la tranche 3 de la ZAC Las Closes intègre un réseau de déplacements doux qui sera connecté aux cheminements existants, notamment à l'Est en direction du collège et au Sud vers le centre-ville d'Elne. Cela permet de proposer aux futurs habitants une alternative à la voiture pour leurs déplacements de proximité dans la vie de tous les jours.

L'ensemble concourt à désigner le projet tel que présenté comme présentant un intérêt général.

Synthèse :

Ce projet aux intérêts multiples tels qu'exposés *supra*, constitue un projet qui répond à plusieurs attentes en prenant le soin d'intégrer les composantes écologique, environnementale et paysagère dans la dimension du projet, tout en promouvant la satisfaction des besoins en matière de logements et la rationalisation des déplacements.

Les éléments ci-avant exposés, exhaustifs et circonstanciés, défendent des enjeux essentiels.

Tous ces constats participent pleinement à la caractérisation de l'intérêt général du projet.

5. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'ELNE	4
1.1. 2000 – 2015 : UN DEVELOPPEMENT AUSSI TOURNÉ SUR L'ETALEMENT URBAIN ...	4
1.1.1. Analyse de l'évolution de la population et des logements : Elné une Ville attractive et dynamique	4
1.1.1. Analyse du développement urbain depuis les années 2000 , exposé des limites physiques / sensibles / géographiques/ règlementaires en présence.....	8
1.1.2. Analyse de la consommation des espaces sur la période 2009-2020	11
1.2. 2015 : LANCEMENT D'UNE POLITIQUE DE REINVESTISSEMENT URBAIN	12
1.2.1. Instauration du Contrat de Ville et actions en faveur de l'habitat	12
1.2.2. Actions mises en place en faveur de l'offre en logements sociaux	15
1.3. ANALYSE DU POTENTIEL RESTANT EN EXTENSION DE L'URBANISATION.....	16
1.3.1. Zone 3AU	17
1.3.2. Zone 2AU	17
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	19
2.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE	19
2.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE	22
2.3. OCCUPATION DES SOLS.....	23
2.4. LES RISQUES MAJEURS.....	25
2.4.1. Le risque inondation	25
2.4.2. Le risque sismique.....	29
2.4.3. Le risque de retrait-gonflement d'argiles	29
2.4.4. Le risque lié au transport de matières dangereuses.....	30
2.4.5. Le risque Industriel	30
2.5. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	32

2.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	32
2.7. RESEAUX.....	32
 3. LA PRESENTATION DU PROJET	 33
3.1. HISTORIQUE DE LA ZAC	33
3.2. PRESENTATION DU PROJET	33
3.2.1. La prise en compte du risque inondation dans le projet.....	33
3.2.2. Trame viaire et stationnement.....	35
3.2.3. Typologie des constructions.....	36
3.2.4. Trame verte	36
 4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	 39
4.1. UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL, LA ZAC : UN OUTIL D'INTERET GENERAL	39
4.1. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION.....	40
4.2. LA COHERENCE DE LA TRAME URBAINE (REFLEXIONS SUR L'URBAIN ET LES MOBILITES), DE LA TRAME VERTE, DE LA TRAME PAYSAGERE.....	41
4.3. UNE REPONSE A L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE, A UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS, A UNE DEMANDE POUR TOUS LES MENAGES	44
4.4. DES RETOMBEES POSITIVES SUR L'EMPLOI LOCAL	47
4.5. DES RETOMBEES POSITIVES SUR LES EQUIPEMENTS, LA VIE CULTURELLE ET ASSOCIATIVE.....	48
4.6. DES IMPACTS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITE.....	48
4.7. UN PROJET PREMISSE A LA VILLE DE DEMAIN	52
 5. TABLE DES MATIERES	 54