

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE



1

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé par DCM - 28 juillet 2005
Modification n°1 et Révision simplifiée n°1 approuvées par DCM - 26 octobre 2006
Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM - 20 décembre 2007
Modification n°2 et Révision simplifiée n°3 approuvées par DCM - 31 juillet 2008
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM - 27 octobre 2010
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM - 2 mars 2011
Modification n°3 approuvée par DCM - 13 avril 2011
Modification n°4 approuvée par DCM - 3 août 2011
Modification n°5 approuvée par DCM - 25 juillet 2012
Modification n°6 approuvée par DCM - 11 mars 2014
Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM - 22 juillet 2015
Modification simplifiée n°4 approuvée par DCM - 15 décembre 2015
Modification n°7 et 8 approuvée par DCM - 20 juillet 2016
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 approuvée par DCM - 6 février 2019
Modification simplifiée n°5 approuvée par DCM - 5 juin 2019
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°2 approuvée par DCM - 11 septembre 2019
Modification n°9 approuvée par DCM - 30 mars 2022
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 approuvée par DCM - 14 décembre 2022

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

1.1. LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La Déclaration de Projet est un moyen de disposer d'une procédure accélérée de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme pour des opérations d'aménagement d'intérêt général.

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (loi Molle) apporte des clarifications. En outre, il étend la Déclaration de Projet à des projets privés d'intérêt général.

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une Déclaration de Projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** » Au titre de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et de l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La procédure de Déclaration de Projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-15 du Code l'urbanisme.

L'article L 153-54 prévoit « qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

A l'issue de l'enquête publique, la commune décide la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil municipal adopte la Déclaration de Projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune d'Elne souhaite donc procéder à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

1.2. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article L 300-6 prévoit que lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Ainsi, la présente procédure de Déclaration de Projet nécessitera la production d'une évaluation environnementale au regard du contexte communal.

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la Déclaration de Projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise notamment que « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une Déclaration de Projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; »

La commune d'Elne possède en tout ou partie un Site Natura 2000, néanmoins la présente procédure n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (atteinte aux orientations du PADD, réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone Naturelle ou agricole, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution induisant de graves risques de nuisance).

Une demande de cas par cas a été transmise à la MRAE et réceptionnée en date du 16 janvier 2020 sous le n°2020-008242. En date du 13 mars 2020, la commune a réceptionné l'avis de la MRAE n°2020DKO30. Cet avis soumet la Déclaration de Projet à la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'article L103-2 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée par la loi du 7 décembre 2020 prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de faire participer le public dans le domaine de l'urbanisme.

Au regard de la décision de la MRAE, il apparaît donc nécessaire d'intégrer dans la procédure de mise en compatibilité, une concertation et ce, avant l'examen conjoint prévu à l'article L.153-54.

2. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

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 sont 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.

3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de Déclaration de Projet entraînant mise en compatibilité du PLU sont :

Pièces du PLU en vigueur modifiées :

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Pièces complémentaires apportées dans le cadre de cette procédure :

- La présente notice explicative.
- La Déclaration de Projet, faisant état de l'intérêt général du projet.

- La mise en compatibilité du PLU, faisant état des modifications apportées et de leurs justifications.
- L'évaluation environnementale et le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

4. LA PROCEDURE

Cette procédure permet à la commune d'Elne de se prononcer sur l'intérêt général de cette opération et d'engager la mise en compatibilité du PLU.

Ainsi, par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2018, il a été lancé la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU aux fins de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes ».

Un dossier de projet a donc été élaboré sur la base d'un recul de 85 m depuis l'axe de la voie ferrée.

La commune d'Elne possède en tout ou partie un Site Natura 2000, néanmoins la présente procédure n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (atteinte aux orientations du PADD, réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone Naturelle ou agricole, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution induisant de graves risques de nuisance).

Une demande de cas par cas a été transmise à la MRAE et réceptionnée en date du 16 janvier 2020 sous le n°2020-008242. En date du 13 mars 2020, la commune a réceptionné l'avis de la MRAE n°2020DKO30. Cet avis soumet la Déclaration de Projet à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Un dossier de demande d'évaluation environnementale a donc été élaboré sur la base d'un recul de 85m depuis l'axe de la voie ferrée. Une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 26 mai 2020.

A l'occasion de cette réunion, les services de l'Etat ont maintenu leur position au regard de l'aléa inondation et précisant que seules des études complémentaires sur le remblai SNCF permettraient de s'affranchir de la bande inconstructible de 200m et de la porter à 85m.

Face aux nombreuses difficultés de mise en œuvre d'études hydrauliques, une décision a donc été prise de poursuivre la procédure en conservant la bande inconstructible des 200m annoncée initialement.

Le dossier a donc été revu en ce sens.

Entre temps, l'article L103-2 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi du 7 décembre 2020 et prévoit donc que l'évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation. Cette disposition doit donc s'appliquer à la Commune d'ELNE ce qui sous-entend une reprise de la procédure en cours du fait que :

- Le lancement de la phase de concertation doit avoir lieu avant la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Déclaration de projet n°3 - Notice explicative

- L'examen conjoint prévu par l'article L. 153-54 qui a eu lieu le 26 mai 2021 avec les PPA doit être reprogrammé une fois la concertation réalisée. Il fera l'objet d'un nouveau procès-verbal, joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de la réunion d'examen conjoint, une enquête publique (d'une durée de 31 jours consécutifs minimum) sera organisée par la commune. Elle portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal adoptera la Déclaration de Projet et approuvera la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête.