

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an deux mille vingt-deux et le quatorze décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur GARCIA Nicolas, Maire.

Etaient présents (17) : MM. GARCIA Nicolas, TRIVES André, FAJULA Jacques, MANZANARES Pere, Mme ARANDA Anabelle, MM. CASTANIER Roland, WATTIER Fabrice, Mmes PEZIN Annie, MATTIANI Rose-Marie, M. MOLINA Francis, Mme NOGUES Catherine, MM. SANCHEZ Thierry, CAYROL Guillem, Mme PARRA Alicia, M. CERMENO Frédéric, Mme CANTE Laetitia, M. POIRSON Jacques.

Absents ayant donné procuration (6) : Mme JIMENEZ Christelle à Mme CANTE Laetitia, Mme OUTAOUKHTALT Hayat à M. FAJULA Jacques, Mme MIRAILLES Anne-Lise à M. GARCIA Nicolas, M. STUBER Mathieu à M. CAYROL Guillem, M. EL GHAOUAL Yacine à M. SANCHEZ Thierry, Mme NOUNI Sabrina à Mme PARRA Alicia.

Absents excusés (2) : Mmes CANDILLE Sylvaine, PASTORE-TAVERNIER Virginie.

Absents (4) : Mme MARTINEZ Marie, MM. LEFEVRE Jean-Marie, SANCHEZ Joseph, SALGUERO Tony.

Secrétaire de séance : Mme PEZIN Annie.

Les membres présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

DEL27-141222

Nomenclature :

2-1-1

Urbanisme

Documents d'Urbanisme

PREFECTURE
PYRENEES-ORIENTALES

15 DEC. 2022

COURRIER

**APPROBATION DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N° 3 DU P.L.U.
AUX FINS DE PERMETTRE L'URBANISATION DE
LA TRANCHE 3 DE LA Z.A.C. LAS CLOSES**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-16, R. 153-20 et R. 153-21, fixant le cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.,

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR),

VU l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 14 février 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2005, les modifications simplifiées en date des 27 octobre 2010, 2 mars 2011, 22 juillet 2015, 15 décembre 2015 et 5 juin 2019, les modifications en date des 26 octobre 2006, 31 juillet 2008, 13 avril 2011, 3 août 2011, 25 juillet 2012, 11 mars 2014, 20 juillet 2016 et 30 mars 2022, les révisions simplifiées en date des 26 octobre 2006 et 20 décembre 2007, les mises à jour en date des 7 mars 2006, 12 octobre 2012, 18 février 2013, 24 mai 2013 et 22 mai 2014, les déclarations de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. du 6 février 2019 et du 11 septembre 2019,

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2018, lançant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ELNE aux fins de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes »,

VU la décision de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) du 13 mars 2020 soumettant la déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. d'ELNE à évaluation environnementale, après examen au cas par cas,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2021 ayant pour objet le lancement de la concertation, définition de ses objectifs et de ses modalités, concertation rendue nécessaire du fait que la mise en compatibilité soit soumise à évaluation environnementale, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U.,

..../...

.../...

VU l'avis de la MRAe du 12 avril 2022 (n° MRAe 2022AO37, n° Saisine 2022-010146) sur le projet de déclaration de projet n° 3 emportant mise en compatibilité du P.L.U. d'Elne pour la réalisation de la 3^{ème} tranche de la Z.A.C. « Las Closes » (Pyrénées-Orientales),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2022 tirant le bilan de la concertation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U.,

VU le procès-verbal de la première réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui a eu lieu le 26 mai 2021,

VU le procès-verbal de la seconde réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui a eu lieu le 15 septembre 2022,

VU l'arrêté du Maire n° ARR-UR28-130922 organisant l'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. de la Commune d'Elne,

VU les avis des Personnes Publiques Associées,

VU la décision n° E21000094/34 de Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, en date du 28 septembre 2021, désignant Monsieur Gérard PUJOL en qualité de Commissaire Enquêteur,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

VU le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur en date du 15 novembre 2022 auquel la Commune a apporté des éléments de réponses en date du 30 novembre 2022,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 12 décembre 2022,

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que, par délibération du 28 mars 2018, le Conseil Municipal avait décidé d'ouvrir à l'urbanisation la tranche 3 de la Z.A.C. « Las Closes », d'une surface d'environ 16 hectares, située dans le secteur 2AU du P.L.U., selon un motif d'intérêt général qui avait été justifié notamment par :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) défini à l'occasion de l'approbation du P.L.U. en 2005, et fixant parmi les orientations, celle de « l'accueil de nouvelles populations par l'ouverture d'une urbanisation maîtrisée à la recherche d'un équilibre social »,
- Le contexte de la Z.A.C. publique, véritable quartier d'urbanisation dont l'intérêt général a été démontré lors de sa création en 2006 et qu'il est nécessaire de mener à terme conformément aux engagements contractuels du traité de concession,
- La volonté de poursuivre un développement urbain durable,
- Un taux de pauvreté important fixé à 25 %, soit 4 points de plus que le Département des Pyrénées-Orientales, qu'il s'agirait d'enrayer. En parallèle de cette opération sur la Z.A.C., la Commune, retenue en tant que Quartier Prioritaire « entrant » de la Politique de la Ville (Q.P.V.), a mené un projet de territoire visant à lutter contre l'habitat indigne et dégradé et le logement vacant dans les îlots répertoriés du Cœur de Ville,
- La recherche en conséquence, d'une harmonie et d'un équilibre entre deux modes d'habiter, dans le tissu urbain du centre-ville et dans les nouveaux quartiers d'urbanisation.

Pour ce faire, il avait été décidé d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. de la Commune d'ELNE, conformément aux dispositions des articles L. 300-6 et L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-15, R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

À la mise en compatibilité, a été assigné l'objectif de finaliser un projet global initié en 2006 lors de la création de la Z.A.C. « Las Closes » et permettre ainsi la réalisation de la tranche 3 de la Z.A.C. et l'achèvement de ce quartier faisant l'objet d'une orientation d'aménagement permettant entre autre, la production de logements dont une part de logements locatifs sociaux et de collectifs.

En outre, le contexte règlementaire impose à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. de la Commune d'Elne, de déposer, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme, une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de déterminer la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure susvisée

.../...

.../...

La demande d'examen au cas par cas a été déposée le 16 janvier 2020, et la MRAe a, par décision en date du 13 mars 2020, rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure. La MRAe a rendu son avis sur l'évaluation environnementale ainsi réalisée sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. d'Elne pour la réalisation de la 3^{ème} tranche de la Z.A.C. « Las Closes » (Pyrénées-Orientales), en date du 12 avril 2022 (n° MRAe 2022AO37, n° Saisine 2022-010146). Un porter à connaissance a, à l'issue, été joint au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. afin d'apporter des compléments et autres éléments de réponses.

Monsieur le Maire précise par ailleurs que la réalisation d'une évaluation environnementale impose depuis fin 2020, de lancer, en parallèle, une procédure de concertation. En effet, l'article L. 103-2 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. La concertation a ainsi été lancée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2021 et un bilan positif de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2022.

Pour les besoins de la procédure, une première réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a été organisée en date du 26 mai 2021 lors de laquelle des observations ont été émises notamment pour intégrer au projet un recul de 200 mètres depuis la voie ferrée. Le projet a ainsi été revu en conséquence. Une seconde réunion d'examen conjoint a dès lors été organisée en date du 15 septembre 2022. Les procès-verbaux de ces deux réunions d'examen conjoint complètent le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U.

L'enquête publique a ensuite été organisée du lundi 3 octobre 2022 au mercredi 9 novembre 2022 inclus pour une durée de 38 jours consécutifs, aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie soit de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h les lundis, mardis, jeudis et vendredis et le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

Monsieur Gérard PUJOL a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

Durant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur a tenu trois permanences :

- Le lundi 3 octobre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Le jeudi 20 octobre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Le mercredi 9 novembre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00.

Deux observations ont été émises par le public. Ces observations ont été consignées dans le registre d'enquête publique prévu à cet effet.

En date du 15 novembre 2022, le Commissaire-enquêteur a adressé à la commune un procès-verbal de synthèse, auquel Monsieur le Maire a répondu en date du 30 novembre 2022.

A l'issue, en date du 12 décembre 2022, le Commissaire-enquêteur a rendu son rapport et son avis. Le Commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet pour la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité N°3 du P.L.U. de la Commune d'Elne.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur font état des éléments suivants :

« 5 – AVIS SUR LES OPPOSITIONS OU LES DIFFICULTÉS

Deux (2) seules contributions/observations ont été enregistrées :

- l'une, porte sur plusieurs points, dont la plupart avaient été relevés dans l'avis de la MRAe,
- l'autre, porte en partie sur l'opportunité de réaliser une nouvelle opération destinée à l'habitat.

Dans le mémoire en réponse, consécutif au procès-verbal de synthèse émis par le commissaire enquêteur, la Mairie d'Elne a répondu en argumentant sur les différents points évoqués dans les contributions/observations enregistrées.

Le Porter à connaissance, consécutif à l'avis produit par la MRAe, répond point par point, aux recommandations relevées.

.../...

.../...

L'opération qui porte sur la 3^{ème} et dernière tranche d'un projet global, initié dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), correspond pour les Illibériens à une continuité et un achèvement d'un projet initié en décembre 2006 et cela n'a pas été considéré comme un « nouveau » projet d'urbanisation.

6 – LES RÉSERVES ÉVENTUELLES

➤ *Sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 : AUCUNE*

7 – AVIS GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AU VU QUE,

- ✓ *L'enquête publique, qui s'est déroulée du 3 octobre 2022 au 9 novembre 2022 inclus, a été conduite conformément à la réglementation en vigueur ;*
- ✓ *Les raisons du projet sont clairement établies ;*
- ✓ *Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme ;*
- ✓ *Le contexte réglementaire et administratif a bien été observé ;*
- ✓ *Les recommandations de l'Autorité environnementale, ont bien été prises en compte et intégrées dans le Porter à connaissance, joint au dossier d'enquête publique ;*
- ✓ *Les autres impacts environnementaux ont également été appréhendés ;*
- ✓ *Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées au cours de la réunion d'examen conjoint de septembre 2022, ne font pas état d'incompatibilité ou d'objection au projet ;*
- ✓ *Le mémoire en réponse fourni par la commune d'Elne, suite au procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur, a permis de répondre et de clarifier les points soulevés ;*

ET CONSIDÉRANT QUE,

- ✓ *L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général. 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 pièces du Plan local d'Urbanisme de la commune d'Elne actuellement en vigueur, seront modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet, entraînant ainsi mise en compatibilité (N°3) du dit plan ;*

J'émet un AVIS FAVORABLE pour la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n° 3 du PLU de la commune d'Elne. »

Afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées issus notamment de la seconde réunion d'examen conjoint du 15 septembre 2022, le dossier a été modifié en vue de son approbation. Les modifications portent sur les points suivants :

- En page 10 du document n° 3 « Mise en Compatibilité », pour éviter toute confusion entre les 7,5 hectares et 9 hectares, la phrase suivante a été ajoutée : « *Ainsi, l'aménagement de cette 3^{ème} tranche de la ZAC portera sur une emprise constructible de 9 Ha, réduite à environ 7,5 Ha au regard des parcelles construites déjà existantes.* ».
- En pages 32 et 33 du document n° 6 « Extrait du règlement écrit zone 2AU », le règlement a été modifié à plusieurs reprises de la manière suivante :
 - « *10. Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.* »
 - « *5. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvées. Ainsi, la côte de référence des planchers est définie de la façon suivante :*
 - *Terrain naturel + 0,70 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0,50 m.*
 - *Terrain naturel + 1,20 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,50 m et 1,00 m.* »
 - « *- Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, seuls sont autorisés l'aménagement de jardins partagés et leurs abris de jardins, d'une aire de covoiturage,*

.../...

.../...

d'aires de stationnement visiteurs et privés traitées de manière perméables, de clôtures, de voies d'accès au quartier, ainsi que d'éventuels éléments techniques nécessaires, de noues de rétention. »

Le document n° 3 « Mise en Compatibilité » a été mis à jour par voie de conséquence pour tenir compte de ces modifications.

- Une erreur matérielle s'est glissée en page du document intitulé « Porter à Connaissance ». Celle-ci a été corrigée.
- De manière globale, des erreurs de frappes, de syntaxe ou d'orthographe ont pu être corrigées.

Les modifications apportées au dossier après enquête publique ne sont pas substantielles et respectent l'économie générale du document.

Le dossier tel que présenté et modifié est ainsi prêt à être approuvé.

CONSIDÉRANT que le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de la commune d'Elne.

CONSIDÉRANT que les modifications suivantes ont été apportées au dossier après enquête publique en vue de son approbation :

- En page 10 du document n° 3 « Mise en Compatibilité », pour éviter toute confusion entre les 7,5 hectares et 9 hectares, la phrase suivante a été ajoutée : « *Ainsi, l'aménagement de cette 3ème tranche de la ZAC portera sur une emprise constructible de 9 Ha, réduite à environ 7,5 Ha au regard des parcelles construites déjà existantes. »*
- En pages 32 et 33 du document n° 6 « Extrait du règlement écrit zone 2AU », le règlement a été modifié à plusieurs reprises de la manière suivante :
 - o « *10. Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2. »*
 - o « *5. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvées. Ainsi, la cote de référence des planchers est définie de la façon suivante :*
 - *Terrain naturel + 0,70 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0,50 m.*
 - *Terrain naturel + 1,20 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,50 m et 1,00 m. »*
 - o « *- Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, seuls sont autorisés l'aménagement de jardins partagés et leurs abris de jardins, d'une aire de covoiturage, d'aires de stationnement visiteurs et privés traitées de manière perméables, de clôtures, de voies d'accès au quartier, ainsi que d'éventuels éléments techniques nécessaires, de noues de rétention. »*

Le document n° 3 « Mise en Compatibilité » a été mis à jour par voie de conséquence pour tenir compte de ces modifications.

- Une erreur matérielle s'est glissée en page du document intitulé « Porter à Connaissance ». Celle-ci a été corrigée.
- De manière globale, des erreurs de frappes, de syntaxe ou d'orthographe ont pu être corrigées.

CONSIDÉRANT que ces modifications apportées au dossier après enquête publique ne sont pas substantielles et respectent l'économie générale du document.

CONSIDÉRANT que le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du PLU est prêt à être approuvé,

Ceci exposé, Monsieur le Maire invite son Conseil Municipal à délibérer en prenant en compte l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

.../...

- DÉCIDE :

○ **D'APPROUVER** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du P.L.U. portant sur l'urbanisation de la troisième tranche de la Z.A.C. « Las Closes ».

○ **D'APPROUVER** la mise en compatibilité du P.L.U. conformément à l'article L. 153-58-2°, conformément au dossier annexé à la présente,

- PRÉCISE que la présente délibération :

- sera transmise, avec le dossier joint, à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité,
- sera tenue à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- sera affichée pendant un mois en mairie au sein du panneau numérique prévu à cet effet,
- sera publiée pendant deux mois sur le site internet de la Commune,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique des annonces légales).

- DIT que chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture soit le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 et le mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00, sur simple demande, par toute personne intéressée.

- PRÉCISE que la présente délibération, accompagnée du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du P.L.U., seront exécutoires,

- dans le délai d'un mois suivant leur réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications, conformément à l'article L. 153-24 du Code de l'Urbanisme.
- après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Toute personne intéressée peut contester la légalité de la présente délibération dans les deux mois qui suivent la date de sa notification et/ou de sa publication.

À cet effet, elle peut saisir le Tribunal administratif de MONTPELLIER (Espace Pitot - 6 Rue Pitot - 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) d'un recours pour excès de pouvoir. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la délibération ou d'un recours hiérarchique le représentant de l'Etat dans le département. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit après l'écoulement d'un délai de deux mois suivant la réception de ce recours (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,
Nicolas GARCIA,



La secrétaire de séance,
Annie PEZIN,

Télétransmission en Préfecture le : 15 DEC. 2022
Accusé réception télétransmission le : 15 DEC. 2022
Publication électronique le : 16 DEC. 2022