

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an deux mille dix-huit et le vingt-huit mars, à vingt heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur BARNIOL Yves, Maire.

Étaient présents : M. BARNIOL Yves, Mme GARRIGUE-AUZEIL Monique, M. FERRER Jean-Michel, Mme ROSSI-LEBBOUZ Isabelle, M. FOUQUET Patrick, Mmes MITGERE Marie, LOPEZ-GIRAL Marguerite, M. JUANOLA Jean-Claude, Mmes FOURNIER Angèle, JOUE-BERTRAND Roselyne, M. GUISSSET Michel, Mmes JULIAN Nadine, ARMENGAU Letitia, RODRIGUES Nathalie, MM. JIMENEZ Rafaël, PERUCHO Xavier, SAGUE Bruno, Mme BALAGUER-ANTAGNAC Fanny, MM. MARTINEZ Norbert, FAJULA Jacques, Mmes PEZIN Annie, BATLLE Brigitte, M. CASTANIER Roland, Mme FERRER Marie.

Absents ayant donné procuration : M. PENARANDA Thierry à Mme ARMENGAU Letitia, M. GARCIA Nicolas à Mme PEZIN Annie, M. STUBER Mathieu à M. CASTANIER Roland.

Absents : MM. GAILLARD Marc, CACHIER Régis.

Secrétaire de séance : M. FERRER Jean-Michel.

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

DEL33-280318

Nomenclature :

2-1-1

Urbanisme

Documents d'Urbanisme

ACCUSÉ RÉCEPTION

29 MARS 2018

Télétransmission en Préfecture

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N° 3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. AUX FINS DE PERMETTRE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA TRANCHE 3 DE LA ZAC 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 valant mise en compatibilité du PLU,

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 et 15 décembre 2015, les modifications en date des 26 octobre 2006, 31 juillet 2008, 13 avril 2011, 3 août 2011, 25 juillet 2012, 11 mars 2014 et 20 juillet 2016, 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,

VU le contrat de concession d'aménagement de la ZAC de « LAS CLOSES » signé le 6 juillet 2007 ainsi que ses avenants du 23 novembre 2007, 10 janvier 2008, 15 décembre 2008, 3 août 2012, 20 décembre 2013 et du 23 juin 2017,

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la Commune souhaite achever l'opération de la ZAC « Las Closes » en ouvrant la 3^{ème} phase à l'urbanisation, secteur de 14 hectares, dans la continuité de la tranche 2 et allant jusqu'à la route de Perpignan.

En effet, avec 8.764 habitants en 2017 et un accroissement de 2,2 % par an, soit plus de deux fois plus élevé que dans les Pyrénées-Orientales, la Commune d'ELNE est en pleine évolution et s'inscrit dans une dynamique démographique forte. Ce mouvement est avant tout lié à l'arrivée de nouveaux habitants et non au taux de natalité.

La tranche 2 de la ZAC « Las Closes » lancée en décembre 2014, a permis la création de 194 lots à bâtir (dont un lot de 12 maisons individuelles en location sociale). 191 permis de construire ont été délivrés en seulement 3 ans. Il est donc important de poursuivre cette dynamique qui répond à une attente de ménages primo-accédants qui ne souhaitent pas se porter sur l'acquisition d'immeubles en centre ancien et préfèrent un mode d'habiter avec jardin.

En conséquence et conformément aux orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, la totalité des aménagements prévus dans la tranche 2 ayant été réalisée et plus de 80% des constructions ayant été autorisées, toutes les conditions sont réunies pour mener la troisième phase.

Selon les articles L. 153-31 et L. 153-33 du Code de l'Urbanisme, la ZAC ayant été créée depuis plus de 9 ans et la 3^{ème} tranche n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, le PLU doit faire l'objet d'une révision pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

.../...

.../...

Toutefois, dès lors que l'ouverture est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, la possibilité, sous certaines conditions, de recourir à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par le moyen d'une déclaration de projet est ouverte et permet d'alléger significativement la procédure.

En effet, l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet, sous réserve d'établir de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité.

Ainsi, la démonstration de l'intérêt général pour la Commune peut être justifiée par :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) défini à l'occasion de l'approbation du PLU 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 ZAC 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, notamment du fait que la Commune d'ELNE a été identifiée comme « Quartier Pilote » dans les documents préparatoires du SCOT « Littoral Sud », ce qui pourrait lui donner les moyens de poursuivre la dynamique démographique à travers la création de SPUS « Secteurs de Projets Urbains d'Intérêt Supérieur »,
- 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 ZAC, 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.

Monsieur le Maire propose donc d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de poursuivre l'opération d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes »

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- DÉCIDE :

- o **D'ENGAGER** la procédure de Déclaration de Projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune d'ELNE, conformément aux dispositions des articles L.300-6 et L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-15, et R. 153-20 et R. 153-21
- o **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette procédure et de signer tous les actes correspondant à son déroulement
- **DIT** que les crédits nécessaires à cette procédure sont prévus au Budget Principal de l'exercice 2018.

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).

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

Ont signé au registre tous les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Fait à Elne, le 29 mars 2018

P/ le Maire empêché,

La 1^{ère} Adjointe,

Monique GARRIGUE-AUZEIL,



ACCUSÉ RÉCEPTION

29 MARS 2018

Télétransmission en Préfecture