

Numéro affaire : 21858

Objet : Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°3

Lieu : Mairie d'Elne

PROCÈS VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 26/05/2021

1/ PERSONNES PRÉSENTES

Cf. Liste des personnes présentes en pièce jointe.

Complétée par :

Nicolas GARCIA (Maire de la commune d'Elne)

Nicolas RASSON (DDTM Service risque)

2/ OBJET DE LA RÉUNION

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité n°3 du PLU.

3/ DÉROULEMENT DE LA RÉUNION

Après une introduction réalisée par M. CASTANIER, adjoint à l'Urbanisme, Archi Concept a présenté :

- L'objet de la déclaration de projet,
- La nature du projet objet de la présente procédure,
- Les justifications de l'intérêt général,
- Les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité.

La déclaration de projet est destinée à l'aménagement de la 3^{ème} et dernière phase de la ZAC « Las Closes » destinée à la réalisation d'un futur quartier d'habitat.

Au regard du contexte réglementaire actuel du PLU, la zone d'étude est classée en secteur 2AU bloquée à l'urbanisation. Le projet ne peut donc être réalisé. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité, complètent les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU par la création d'une planche graphique spécifique à la Tranche 3, et modifient le règlement graphique et écrit de la zone.

4/ OBSERVATIONS

STATION D'ÉPURATION

CC ACVI : La capacité de la STEP est suffisante pour prendre en compte le projet. Néanmoins, une attention particulière devrait être apportée pour les futures opérations. La capacité restante de la STEP est estimée à 1075 équivalent habitants.

RISQUE INONDATION

DDTM Service Risque : Suite à l'envoi du courrier émis par le Préfet en date du 28 octobre 2019, il est indiqué qu'aucune réponse n'avait été apportée sur les deux réserves qui ont été émises, à savoir :

- La justification de la résistance de l'ouvrage pour l'aléa de référence.
- La reconnaissance dans un système d'endiguement par le Syndicat Mixte de gestion et d'aménagement Tech-Albères.

ARCHIConcept : Un courrier du Syndicat Mixte Tech-Albères émis le 3 décembre 2020, indique que l'ouvrage relatif au remblai ferroviaire « n'a pas vocation à être retenu comme un système d'endiguement ».

MAIRIE : Ce courrier indique que ces ouvrages ne sont pas des digues et qu'ils n'ont pas été construits pour répondre à cet usage. Une analyse sur site permet de se rendre compte que sur ce secteur il ne peut pas y avoir une accumulation des eaux au regard notamment de sa topographie.

DDTM Service Risque : Aujourd'hui, les dernières connaissances font état de cette rétention et de cette charge hydraulique au-delà de la voie ferrée. Les services de l'Etat ne peuvent pas se baser sur de simples convictions. S'il est estimé que les résultats de cette étude ne semblent pas correspondre à une réalité de terrain, une étude contradictoire peut être apportée.

MAIRIE / ARCHIConcept : il est demandé à ce que soit exposé clairement les possibilités d'actions pour avancer sur ce projet.

DDTM Service Risque : En l'état actuel, il y a 3 possibilités :

- o **1^{ère} possibilité :** Mener une étude analysant la stabilité du remblai.
- o **2^{ème} possibilité :** Réaliser une étude hydraulique dont les résultats pourraient démontrer que la charge hydraulique est moindre.
- o **3^{ème} possibilité :** le projet s'affranchit d'études complémentaires et respecte la bande inconstructible de 200 mètres annoncée par courrier en date du 29 mai 2019.

PROGRAMMATION :

DDTM Service Aménagement : Des précisions sont demandées en termes de compatibilité avec le SCOT Littoral Sud concernant la densité et le pourcentage de logements sociaux.

ARCHIConcept : Le projet prévoit un potentiel de 264 logements au total en incluant le potentiel de 30 logements sur les parcelles non acquises. Ce qui représente une densité d'environ 20 log/ha. En termes de logements sociaux, le projet prévoit 32 logements sociaux dont 12 logements en accessions sociale, ce qui correspond à une part d'environ 12 % de la

programmation globale de la tranche 3. Ces chiffres ne répondent pas aux objectifs énoncés dans le SCOT en particulier ceux liés à la part des logements sociaux (SCOT : 30 log/Ha, 20% de logement locatif social). Néanmoins, il est rappelé que ce projet s'intègre dans une étude globale d'aménagement initiée en 2005 par la création de la ZAC. Une programmation a donc été établie pour l'ensemble des 3 tranches de la ZAC, engendrant de fait un calibrage des réseaux en conséquence. Aujourd'hui, au regard du nombre de logements qui a été réalisé en tranche 1 et 2, le projet présente une programmation nettement supérieure à ce qu'il devrait normalement être réalisé. De plus, au regard du risque inondation il a été vu avec les services de l'Etat lors de la réunion qui s'est tenue le 30 août 2019 en préfecture, que dans la bande des 85 – 200 mètres une dédensification des constructions devait être proposée pour respecter notamment les 60% de transparences hydrauliques.

MAIRIE : Il est indiqué que le projet pourra être revu en particulier sur la part des logements sociaux. Il est notamment souhaité qu'un plus grand nombre de petites parcelles à prix maîtrisés soient intégrées de part et d'autre et sur l'ensemble du linéaire de la voie de desserte principale.

Il est demandé à ce que les services se prononcent concernant les obligations liées au SCOT en termes de programmation et quelles sont les latitudes acceptables pour prendre en compte l'ensemble des contraintes.

CC-ACVI : En l'absence du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud, un courrier comprenant des observations a été envoyé à la commune au titre de la compatibilité du projet vis-à-vis du SCOT Littoral Sud. Ce courrier indique en termes de programmation :

- Un objectif de 20% de Logements Locatif Social sur l'opération.
- Un objectif de 20% de logements en accession aidée dans la programmation communale. Une part minimale devra également être prévue sur l'opération.
- En termes de densité, le SCOT fixe un objectif de 30 log/ha et 3000 m² de surface de plancher par hectare minimum pour les pôles structurants d'Elne. Au regard des règles particulières inhérentes au PGRI, le projet se voit dégager de ces objectifs de densité.

MAIRIE : En réponse au courrier du SCOT, il est indiqué que de nombreux projets en faveur du comblement des dents creuses et du réinvestissement urbain sont en cours sur la commune.

CC-ACVI : Concernant le PLH (2015-2020), cette zone avait été identifiée avec un objectif de 28% de Logements Locatifs Sociaux. Le bilan du PLH indique que la commune dans sa programmation globale répond à cet objectif. Le projet doit donc seulement prendre en compte les objectifs énoncés dans le SCOT.

Il est rappelé que le projet se situe au sein d'espaces agricoles à fort potentiel. Des éléments justifiant les besoins en logements, commerces, services et équipements de proximité associé doivent être apportés.

MAIRIE : Il est précisé que plusieurs actions en faveur du maintien des espaces agricoles et naturels sont en cours sur le territoire, en particulier un projet de PAEN.



La réunion s'est achevée en indiquant qu'un procès-verbal allait être rédigé et transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

