

D'

Antoine PARRA

Président du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud

A

Monsieur Nicolas GARCIA

Maire d'Elne

Hôtel de Ville

13 Boulevard Voltaire

66200 ELNE

ARGELÈS-SUR-MER, le 04 mai 2021

Nos références : AP/MPT – 2021-009

Objet : Reunion d'examen conjoint du projet de déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLU d'Elne

Monsieur le Maire,

Par courrier du 20 avril 2021, vous avez informé le syndicat mixte de la tenue d'une réunion d'examen conjoint relative au projet de déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité de votre PLU. Le syndicat mixte ne pouvant être représenté lors de cette réunion, je vous prie de bien vouloir trouver en suivant les observations devant être émises au titre de la compatibilité de votre projet vis à vis du SCOT Littoral Sud.

Ainsi, en termes de consommation d'espace, je vous confirme que le SCOT de 2020 a identifié une surface de 16 Ha pour l'urbanisation à vocation dominante d'habitat, incluant l'habitat, les petits commerces, locaux et petits équipements associés et pour la réalisation des équipements structurants sur le pôle structurant d'Elne. Au vu de votre projet, la 3^e tranche de la ZAC porte sur une emprise opérationnelle de 14 Ha, dès lors, bien qu'environ 2Ha soient déclarés non aménagés car non acquis par l'aménageur, ces terrains situés au sein du périmètre de l'opération doivent être considérés, car relevant du périmètre débloqué par la présente déclaration de projet et pouvant à terme recevoir des constructions tel que cela a bien été identifié dans le présent projet.

Etant situé au sein d'espaces agricoles à fort potentiel, l'extension projetée doit être justifiée par les besoins en logements, commerces, services et équipements de proximité associé, car situé au sein d'une commune dont l'espace potentiellement urbanisable est essentiellement concerné espaces agricoles à fort potentiel. En complément, l'extension projeté doit afficher des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces et respecter des formes urbaines compactes et économes en espace.

REPUBLIQUE FRANCAISE

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD

3 Impasse de Charlemagne – 66700 – ARGELES-SUR-MER - Tel. 04 68 81 63 77 – Fax. 04 68 95 92 78

<http://www.scot-littoralsud.fr/> contact : scotlittoralsud@gmail.com

Concernant la densité attendue, dans un objectif de sobriété foncière, cette dernière a été fixée à 30 logements par hectare et 3000m² de surface de plancher par hectare minimum pour les pôles structurants. Néanmoins le secteur à aménager faisant également l'objet de règles particulières inhérentes au plan de gestion des risques inondation, ce dernier se voit dégagé de cet objectif de densité. Par conséquent, considérant que l'urbanisation nouvelle doit être orientée en dehors des zones à risques en premier lieu à l'échelle supra communale et par la suite à l'échelle communale et que, de manière dérogatoire, pour les communes entièrement inondables un développement urbain maîtrisé peut être justifié dans le respect des dispositions prévues à la page 34 du DOO, il conviendra de compléter le présent projet des éléments considérés.

Extrait de la page 34 du DOO du SCOT Littoral Sud :

- *Pour les seules communes entièrement inondables, les extensions urbaines en zone inondable sont possibles sous les conditions cumulatives suivantes :*
 - *Elles doivent être dûment justifiées après épuisement des possibilités réalistes de renouvellement urbain ;*
 - *Elles doivent être d'ampleur limitée, le taux de croissance de la population en zone inondable devant être inférieur au taux de croissance moyen de l'intercommunalité ;*
 - *Elles ne sont envisageables qu'en zone inondable d'aléa faible ou modéré. Pour les communes entièrement inondables, des exceptions limitées en zone d'aléa fort sont envisageables si aucune autre alternative moins exposée n'existe. Aucune extension urbaine n'est en revanche possible en zone d'aléa très fort.*
- *Les constructions autorisées en zone inondable doivent comporter des dispositions constructives spécifiques (notamment de calage des niveaux de plancher) et assurer la neutralité hydraulique des nouveaux aménagements.*

Concernant la production de logements, le SCOT a identifié un potentiel de production de 556 logements à l'horizon 2028 sur la commune d'Elne. Tenant compte des logements autorisés sur la période 2019-2020, ce potentiel est désormais de 520 logements tel que cela a été présenté au titre des indicateurs de suivi 2021 lors du comité syndical du 22 mars dernier.

En conséquence, il convient de retenir pour la programmation globale de votre commune un potentiel de production maximal de :

- 520 logements dont 115 logements nouveaux à réaliser en comblement de dents creuses.
- Dans le cadre de cette production, 30% des logements doit être réalisé en collectif soit 156 logements sur les 520 considérés. Il est à noter que seulement 20 unités sont prévues en logement collectif sur les 290 logements pouvant être réalisés en 2AUC, ce choix d'aménagement signifie que 136 logements collectifs devront être programmés en dehors de la présente opération.
- Votre programmation communale doit également fixer un objectif de 20% de logements en accession aidée soit 104 logements, cet objectif ne pouvant en aucun cas être inférieur à 78 unités. Le présent projet identifie seulement 12 logements en accession sociale, soit à peine 4.13% de l'offre de logement produite dans le cadre de la présente opération, ce choix signifie que les autres logements en accession devront impérativement intervenir dans les opérations à venir par exemple en comblement de dents creuses....
- Pour l'aménagement du secteur concerné, ce dernier pouvant accueillir jusqu'à 290 logements, il convient de considérer une production de 20% de logements locatifs sociaux, soit à minima 58 logements au sein de la présente opération. En effet, l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux doit être atteint au sein des principales opérations d'aménagement de la commune et non, sur la globalité de la programmation communale (p 80 du DOO).
- Enfin, il conviendra que votre projet précise également le nombre de logements vacants à réintroduire dans le parc de résidences, pour rappel, le SCOT fixe à 30 le nombre de logements vacants devant être remis sur le marché pour la commune d'Elne.

Le projet précise également qu'en matière d'assainissement, la station d'épuration à une capacité de traitement de 15 000 équivalents habitants. Au vu de la population recensée au 1^{er} janvier 2020 et tenant compte de la moyenne observée de 2.2 habitants par logement, l'opération envisagée une fois réalisée portera la population d'Elne au-delà de 9 500 habitants.

Aux termes de la p 27 du DOO, les extensions d'urbanisation restent conditionnées au bon fonctionnement du parc épuratoire et à la bonne gestion des eaux pluviales.

Par conséquent, il conviendra de confirmer les éléments fournis, en intégrant l'impact de la zone d'activité industrielle existante dans le calcul en équivalents habitants afin de s'assurer de la capacité épuratoire de l'équipement existant tout en confirmant la bonne gestion des eaux pluviales ;

Pour rappel, le développement (croissance démographique et développement d'activités économiques) doit être adapté aux ressources disponibles et aux équipements de traitement des eaux usées **à échéance 10 ans**, en intégrant les besoins futurs et les risques liés aux évolutions du climat, en s'appuyant sur les études disponibles et les PGRE du Tech et des Nappes du Pliocène du Roussillon (p.29 du DOO), le projet présenté devra confirmer ces éléments de prospective.

En complément, afin de maîtriser la production de logements sur votre commune dans les années à venir, je ne peux que vous encourager à réinvestir votre zone urbanisée, combler les dents creuses, réduire la vacance puis procéder progressivement à l'ouverture successive de zones à urbaniser bloquées.

Le syndicat mixte reste à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Antoine PARRA
Président,



REPUBLIQUE FRANCAISE

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD

3 Impasse de Charlemagne - 66700 - ARGELES-SUR-MER - Tel. 04 68 81 63 77 - Fax. 04 68 95 92 78

<http://www.scot-littoralsud.fr/> contact : scotlittoralsud@gmail.com