

D'

**Antoine PARRA**  
**Président du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud**

A

**Nicolas GARCIA**  
**Maire de Elne**  
**MAIRIE DE ELNE**  
14 Boulevard Voltaire  
**66200 ELNE**

ARGELÈS-SUR-MER, le 24 avril 2024

**Nos références : AP/MPT/ST – 2024-009**

**Objet :** Avis sur le dossier de Modification Simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Elne (66200)

Monsieur le Maire,

Par courrier du 18 mars 2024 réceptionné par nos services en date du 25 mars 2024, vous avez notifié au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud, le projet de Modification Simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Elne (66200).

La procédure susvisée a pour objet de supprimer une partie de l'emplacement réservé n°2, au bénéfice de la commune, sur la partie Nord des parcelles BH 218, 237, 398, 399 et 400 pour une surface de 834 m<sup>2</sup>.

Tel qu'il ressort de l'arrêté n° ARR2024-003 relatif à la mise en œuvre de la cette procédure, un projet de construction d'un immeuble collectif de 30 logements, sis 12 rue Jinjoulé, sur les parcelles cadastrées BH 398, 399, 214, 315 et 218 est envisagé. Il est précisé que les parcelles BH 398, 399 et 218 sont grevées par l'emplacement réservé n°2 dans leur partie Nord, et que le projet de résidence empiète sur cet emplacement réservé.

Ce même arrêté précise qu'il est nécessaire de supprimer une partie de cet emplacement réservé n°2 afin de permettre la réalisation de ce projet de résidence, et ainsi participer à la requalification de l'avenue Narcisse Planas en véritable boulevard urbain.

En outre, les pièces communiquées exposent que la suppression de l'emplacement réservé n°2 vise à permettre un projet de logements collectifs.

En d'autres termes, tel qu'il ressort des motivations exposées dans le dossier, la présente procédure de modification simplifiée vise in fine à accroître le nombre de logements à produire sur la commune.

Je vous rappelle que la modification n°9 du PLU que vous avez approuvée depuis, et ayant notamment pour objectif la production de logements sur le secteur de l'ancien marché de gros, avait reçu un avis réservé à l'unanimité des membres présents et représentés par une délibération du Comité Syndical en date du 7 février 2022. Le projet prévoyait un dépassement de plus de 100 unités du nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028.

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

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

<http://www.scot-littoralsud.fr/> contact : [scotlittoralsud@gmail.com](mailto:scotlittoralsud@gmail.com)

En outre, la commune a approuvé en suivant, par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022, la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité (DPMEC) n°3 du PLU, prévoyant l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC Las Closes avec un objectif de 290 logements.

De plus, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis incluse au dossier, n'expose pas les possibilités de mobilisation du tissu urbain existant (dents creuses, densification, requalification,...), qui fait par ailleurs l'objet, tel qu'il ressort du dossier, d'acquisitions/démolitions par des promoteurs privés en vue de leurs reconstructions sous forme de logements collectifs.

Ainsi, cette procédure de modification simplifiée n°7 du PLU avec les logements supplémentaires qu'elle prévoit, en plus de l'existant et des deux procédures susévoquées (modification n°9 et DPMEC n°3, ayant toutes deux fait l'objet d'avis du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud), éloigne davantage la programmation communale de l'objectif de croissance prévue par le SCOT Littoral Sud et du nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028.

Pour rappel, l'objectif de croissance annuel moyen fixé par le SCOT est de 1 %, tenant compte des besoins de développement équilibré au regard des capacités présentes et futures du territoire en matière notamment de ressource en eau, de préservation des terres agricoles, de prévention des risques, du parc immobilier obsolète.

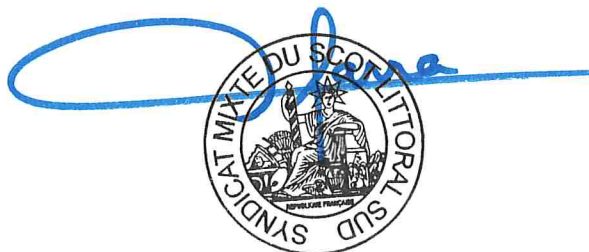
La somme des projets au coup par coup se fait au détriment des grands équilibres du territoire, du SCOT Littoral Sud, et a des impacts non négligeables y compris sur la ressource en eau.

Compte tenu de ces éléments, je vous informe ne pouvoir émettre qu'un avis défavorable au projet de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune d'Elne.

Mes services restent à votre disposition, pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**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](mailto:scotlittoralsud@gmail.com)