

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JUILLET 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS



L'an deux mille vingt-quatre, le dix juillet à vingt heures trente, le Conseil municipal de la commune d'ELNE, composé de vingt-neuf membres en exercice et dûment convoqué le quatre juillet deux mille vingt-quatre, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Nicolas GARCIA, Maire.

Conseillers présents Nicolas GARCIA, Jacques FAJULA, Pere MANZANARES, Hayat OUTAOUKHTALT-YOUSRI, Roland CASTANIER, Sylvaine CANDILLE, Annie PEZIN, Francis MOLINA, Rose-Marie MATTIANI, Thierry SANCHEZ, Catherine NOGUES, Anabelle ARANDA, Laetitia CANTE, André TRIVES, Sabrina NOUNI, Jacques POIRSON.

Pouvoirs Alicia PARRA à Sylvaine CANDILLE, Anne-Lise MIRAILLES à Nicolas GARCIA, Frédéric CERMENO à Anabelle ARANDA, Guillem CAYROL à Jacques FAJULA, Yacine EL GHAOUAL à Hayat OUTAOUKHTALT-YOUSRI.

Conseillers non représentés Christelle JIMENEZ, Fabrice WATTIER, Mathieu STUBER, Marie MARTINEZ, Joseph SANCHEZ, Virginie PASTORE-TAVERNIER, Jean-Marie LEFEVRE, Tony SALGUERO.

DEL2024-121 – Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°7

Nomenclature 2.1.1 : Urbanisme – Documents d'Urbanisme

VU le Code général des Collectivités territoriales ;

VU la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

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

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

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.110, L.123-13, L.123-13-1, L.123-13-2, L.123-13-3 fixant le cadre réglementaire de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ELNE, approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 juillet 2005 ;

VU les mises à jour du PLU des 7 mars 2006, 12 octobre 2012, 18 février 2013, 24 mai 2013 et 2 mai 2014 ;

VU la 1^{ère} modification du PLU et la 1^{ère} révision simplifiée approuvées par délibération du Conseil municipal du 26 octobre 2006 ;

VU la 2^{ème} révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2007 ;

VU la 2^{ème} modification du PLU et la 3^{ème} révision simplifiée approuvées par délibération du Conseil municipal du 31 juillet 2008 ;

VU la 1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 27 octobre 2010 ;

VU la modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil municipal du 2 mars 2011 ;

VU la 3^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 13 avril 2011 ;

VU la 4^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 3 août 2011 ;

VU la 5^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2012 ;

VU la 6^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 11 mars 2014 ;

VU la modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil municipal du 22 juillet 2015 ;

VU la modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2015 ;

VU la 7^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 20 juillet 2016 ;

VU la 8^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 20 juillet 2016 ;

VU la Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 6 février 2019 ;

VU la modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil municipal du 5 juin 2019 ;

VU la Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 11 septembre 2019 ;

VU la modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil municipal du 11 décembre 2019 ;

VU la 9^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 30 mars 2022 ;

VU la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2022 ;

VU l'arrêté municipal du 8 février 2024 portant sur la mise en œuvre de la modification simplifiée n°7 du PLU de la commune d'ELNE – suppression d'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 m² ;

VU la délibération du Conseil municipal du 17 avril 2024 fixant les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n°7 ;

VU les affichages de l'avis au public effectués sur les panneaux administratifs de la ville, du 13 mai 2024 au 1^{er} juillet 2024 inclus, ainsi que la publication effectuée dans le journal *L'Indépendant* du mercredi 15 mai 2024 ;

VU le dossier mis à disposition du public du 23 mai au 24 juin 2024 inclus ;

VU l'avis des services du Département reçu le 29 mai 2024 n'appelant pas de remarques particulières ;

VU l'avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) du 4 avril 2024, n'ayant pas de remarque à formuler ;

VU l'avis favorable de la communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès du 2 mai 2024 au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH) sous réserve de la prise en compte des observations de mixité sociale en ce qui concerne les projets de construction projetés ;

VU l'avis défavorable du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud précisant que cette procédure, avec les logements supplémentaires qu'elle prévoit, 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 ;

VU les avis réputés favorables des autres Personnes Publiques Associées ;

VU l'unique observation formulée le 20 juin 2024 au sein du registre des observations du public au nom de l'association *Elne à Cœur* ;

CONSIDERANT qu'afin de répondre aux observations sur la mixité sociale fixée par le PLH, il est prévu la production de 54 logements locatifs sociaux sur la tranche 3 de la ZAC *Las Closes* afin de maintenir le taux de 30% sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que, par ailleurs au titre du PLH, il est prévu la production de 32 logements en accession sociale sur la tranche 3 de la ZAC *Las Closes* par le biais des ventes de lots à des « prix maîtrisés » afin de maintenir le taux de 20 % sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que l'avis du SCOT Littoral Sud a été formulé notamment sur la base des projets du secteur de l'ancien marché de gros et donc en méconnaissance des derniers éléments survenus sur ce secteur depuis l'approbation de la 9^{ème} modification du PLU, à savoir :

- suppression du projet de 16 logements collectifs sociaux du fait de la vente du terrain à l'entreprise ZUEGG,
- suppression d'environ 20 logements sur le site de l'ancien boulodrome du fait de sa requalification en parking public sur toute sa surface ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, le programme de construction lié à la modification simplifiée n°7 composé de 30 logements n'aggraver pas la situation évoquée lors de la 9^{ème} modification ;

CONSIDERANT que l'unique observation s'appuie sur l'imperméabilisation totale que va engendrer le projet alors qu'il propose la revégétalisation par la replantation de 7 arbres remarquables selon une palette végétale fournie redonnant l'aspect arboré à l'ensemble de l'opération et que, de plus, il sera recréé un écran végétal par rapport à l'avenue Planas ;

CONSIDERANT que par ailleurs, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Littoral Sud poursuit l'ambition de satisfaire l'accueil de population tout en réduisant la consommation des terres agricoles et naturelles et qu'à ce titre il sera recherché l'optimisation de l'espace urbain par la densification des espaces faiblement urbanisés pouvant faire l'objet d'une restructuration foncière ;

CONSIDERANT que, de ce fait, le projet répond aux objectifs du DOO du SCOT ;

CONSIDERANT que cette observation s'appuie également sur l'augmentation du stationnement engendré par le projet alors qu'il sera prévu 45 places de stationnement à l'intérieur même du programme et que, de plus, les visiteurs pourront stationner à moins de 130 m au sein du futur parking du boulodrome qui comprendra une cinquantaine de places et qui sera relié à la future construction par la bande cyclable de l'avenue Planas ;

L'objectif unique de la modification simplifiée n°7 était la suppression d'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 m².

Compte tenu de ce motif, la modification ne porte pas atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2005. Elle n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer les possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le bilan ayant été présenté devant le Conseil municipal, il est demandé à l'Assemblée d'adopter le projet de modification simplifiée n°7 tel que présenté aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la concertation.

.Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

APPROUVE la modification simplifiée n°7 du PLU, conformément au dossier annexé à la présente ;

PRÉVOIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- publication sur le portail national de l'urbanisme *Géoportail*,
- affichage pendant un mois en mairie,
- publication dans un journal diffusé dans le département ;

PRÉCISE que la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU, sera exécutoire :

- dès réception par M. 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 ses modifications,
- après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;

PRÉVOIT la mise à disposition du dossier au public en mairie aux jours et heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, ainsi qu'en Préfecture.

Scrutin :

Pour : 21 voix
Contre : 0 voix
Abstentions : 0 voix

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.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Suivent les signatures

- POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME -

La secrétaire de séance,
Annie PEZIN

Publication électronique le :

15 JUIL. 2024



16 JUIL. 2024
COURRIER
PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES