

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS



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

Conseillers présents Nicolas GARCIA, Jacques FAJULA, Pere MANZANARES, Roland CASTANIER, Rose-Marie MATTIANI, Francis MOLINA, Thierry SANCHEZ, Catherine NOGUES, Alicia PARRA, Anabelle ARANDA, Laetitia CANTE, André TRIVES, Mathieu STUBER, Guillem CAYROL, Yacine EL GHAOUAL, Sabrina NOUNI, Patrice GONZALEZ, Jacques POIRSON, Jean-Marie LEFEVRE.

Pouvoirs Christelle JIMENEZ à Catherine NOGUES, Hayat OUTAOUKHTALT à Nicolas GARCIA, Annie PEZIN à Alicia PARRA, Frédéric CERMENO à Francis MOLINA, Tony SALGUERO à Jacques POIRSON.

Conseillers non représentés Fabrice WATTIER, Anne-Lise MIRAILLES, Marie MARTINEZ, Joseph SANCHEZ, Virginie PASTORE-TAVERNIER.

DEL2025-080 – Révision générale du PLU – Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Nomenclature 2.1.1 : Urbanisme – Documents d'urbanisme

VU le Code général des Collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153 11 à L.153-26, L.153-31, R.153-2 à R.153-10 et L.103 2 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

VU la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

VU la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové ALUR du 24 mars 2014 ;

VU la loi d'Avenir de l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt LAAF du 13 octobre 2014 ;

VU la loi Macron du 6 août 2015 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entraînant la modification du Code de l'urbanisme à droit constant ;

VU le décret d'application n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;

VU la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine LCAP du 7 juillet 2016 ;

VU l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Accusé de réception en préfecture
066-216600650-20250521-DEL2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/05/2025
Date de réception préfecture : 28/05/2025

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016 portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la loi du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et celle portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN du 23 novembre 2018 ;

VU la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019 ;

VU la loi d'accélération et de simplification de l'action publique ASAP du 7 décembre 2020 ;

VU le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

VU la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

VU la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 ;

VU la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 ;

VU la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 ;

VU le Plan local d'urbanisme approuvé en date du 28 juillet 2005 ;

VU la délibération en date du 11 décembre 2013 prescrivant la révision générale du PLU ;

VU la délibération en date du 20 septembre 2023 qui relance la révision générale du PLU, qui fixe des nouveaux objectifs qui annulent et remplacent les précédents devenus obsolètes et qui relance la concertation ;

Monsieur le Maire rappelle que le PLU de ELNE a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 juillet 2005 et qu'il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation.

Afin d'actualiser le document local d'urbanisme et d'y intégrer les nouveautés législatives et réglementaires, ainsi que les volontés d'aménagement qui ont pu largement évoluer depuis l'élaboration du PLU, la procédure de révision générale du PLU de ELNE a été prescrite par une délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2023.

A ce jour, ont été élaborés :

- Le diagnostic territorial ;
- Le projet de PADD.

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de cette procédure, et conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD, « pierre angulaire » du futur PLU, exprime les enjeux de territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il définit notamment les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le débat sur le PADD permet à l'ensemble des conseillers municipaux de prendre connaissance et d'échanger sur les orientations générales proposées pour le nouveau projet de territoire, au regard notamment des objectifs de l'élaboration du PLU.

Les fondements du PLU : la morphologie du territoire communal

Les spécificités du territoire communal, mises en exergue à la suite de la réalisation du diagnostic territorial, ont permis de dégager les enjeux ci-après :

- **Le risque inondation, un marqueur fort** : Bordé par le Tech, soumis aux aléas marins et de l'Agouille de la Mar, le territoire communal est marqué de façon significative par le risque inondation. De cette contrainte résulte la structuration urbaine actuelle et à venir ;
- **Un positionnement stratégique** : Le territoire communal jouit d'une localisation particulièrement attractive de par sa situation limitrophe aux villes balnéaires de la Côte Vermeille. Il bénéficie également de l'influence de l'agglomération située à proximité, tel que PERPIGNAN, mais également la proximité avec la Catalogne ;
- **Une identité agricole forte** : Le territoire communal est marqué par une empreinte agricole forte qui a façonné les paysages et la Plaine d'Illibéris. La zone agricole représente en effet les 3/4 de la superficie communale ;
- **Une décomposition en deux entités** : ELNE disposant d'un riche patrimoine architectural, Illibéris sous l'antiquité, d'un passé d'une riche histoire, la ville présente une enceinte fortifiée, tours, portes et courtines, la Cathédrale Sainte-Eulalie-et-Sainte-Julie ainsi que son cloître ;
- **Un littoral à préserver** : Souvent méconnue, ELNE est une commune littorale. La plage du Bocal du Tech, située dans la Réserve Naturelle du Mas Larrieu, écologiquement riche et diversifiée par l'influence du Tech et de la mer représente un écrin naturel à protéger et à préserver.

C'est sur la base de ce constat que les orientations générales du PADD ont été réfléchies.

Comme indiqué précédemment, le PADD tient compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic du PLU.

Le PADD d'ELNE se décompose ainsi en 4 axes principaux :

Axe 1 – Encourager les modèles de mobilités accessibles à tous

- **Les mobilités douces, enjeu de la ville de demain**
 - Promouvoir les transports doux pour une mobilité apaisée des Illibériens,
 - Promouvoir le développement des pistes cyclables par une création active et soutenue,
 - Concrétiser et développer le projet *Boul'vert*.
- **Relier les espaces urbains entre eux pour une ville plus fluide**
 - Optimiser le stationnement pour une gestion efficace des espaces urbains,
 - Penser les connexions à la gare pour une intermodalité efficace.

Axe 2 – Construire un avenir durable pour ELNE : vers une urbanisation responsable

- **Accorder la priorité à la réhabilitation de l'existant dans le cadre de l'urbanisation future**
 - Des besoins en logements potentiellement couverts au sein de l'existant.
- **Un développement de l'urbanisation raisonné et maîtrisé**
 - Limiter la consommation d'espaces afin de lutter contre l'étalement urbain,
 - Un développement urbain guidé par le risque inondation et feu de forêts.
- **Réinvestir les espaces délaissés pour revitaliser la ville et créer des équipements vecteurs de liens sociaux**
 - Vers une réhabilitation de l'espace Salitar pour enrichir les interactions communautaires,
 - Soutenir le développement d'équipements, culturels et sportifs pour tous au sein de la trame urbaine,
 - Favoriser et renforcer un « esprit de place de village »,
 - Créer des espaces de services et de commerces au sein de l'existant,

- Mobilisation locale pour une prise de conscience des enjeux environnementaux.

Axe 3 – Valoriser le patrimoine architectural, culturel, agricole et développer l'image de la ville

- **Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal**
 - Préserver les secteurs à enjeux patrimoniaux et architecturaux,
 - Préserver le patrimoine identitaire « vernaculaire ».
- **Encourager le développement des activités touristiques**
 - Initiatives à lancer pour développer des activités sur le territoire d'ELNE,
 - A travers la lutte contre la désertification du centre-ville,
 - Valoriser le développement artistique et culturel,
 - En mettant à disposition des équipements publics de qualité.
- **Participer à la pérennité de l'activité agricole et favoriser son développement**
 - Soutenir les initiatives des agriculteurs pour bâtir un territoire agricole durable,
 - Préserver les terres agricoles de bonne qualité.

Axe 4 – Accélérer la transition écologique au service d'un cadre de vie en s'adaptant au changement climatique

- **Préserver l'écrin naturel du territoire communal**
 - Assurer la préservation des espaces à enjeux environnementaux,
 - Assurer la protection des continuités écologiques.
- **Entériner une démarche sobre et résiliente par l'utilisation des énergies renouvelables**
 - Faciliter et maîtriser l'installation des panneaux photovoltaïques,
 - Favoriser des constructions écologiques et durables.
- **Préserver l'identité littorale de la commune**
 - Respect de la faune et de la flore environnante présente,
 - Préservation de la trame bleue,
 - Appréhender le risque d'érosion du littoral,
 - Des choix d'aménagement guidés par la Loi Littoral.

Monsieur le Maire invite les membres du Conseil municipal à lui poser des questions et à débattre sur le PADD.

A l'occasion de ce débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations du PADD évoquées précédemment et notamment sur les points suivants :

- ↳ **Roland CASTANIER** : Le PLU date de 2005, qui n'est plus du tout adapté à la situation, au développement de notre ville. C'est pour ça qu'on s'est lancés dans une révision générale et qu'on va se mettre aux normes sur tous les éléments et notamment aux normes vis-à-vis du territoire du SCOT et aux normes nationales qui nous sont imposées. A ce jour, on a avancé sur le PLU puisqu'on a fait un diagnostic territorial, et le projet du PADD, qui va être développé. Le débat qui va avoir lieu va permettre au Conseil municipal de discuter sur les orientations générales du projet d'aménagement et du développement durable de notre commune. Ce PADD, une pierre angulaire du futur PLU. Il explique les enjeux de territoire en matière d'aménagement d'urbanisme, les orientations générales et les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage et des protections des espaces naturels et forestiers et agricoles. Il va permettre aussi la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le débat sur le PADD permet à l'ensemble des conseillers municipaux de prendre connaissance et d'échanger sur ces orientations générales.
- ↳ **Présentation par Kevin Beauché-Pares du cabinet Gaxieux**
- ↳ **M. le Maire** : Le PADD énonce les grandes lignes d'aménagement, c'est une étape obligatoire pour continuer la réalisation du PLU, avec les personnalités publiques associées, concernant le règlement, le zonage, etc. On a un certain nombre de certitudes aujourd'hui, notamment par exemple sur la zone des Mousseillous où le PLU marquera la possibilité un jour qu'une municipalité puisse se développer là-bas, puisqu'il n'y a pas d'autre endroit. Mais sur ce PLU, il n'y aura rien, on ne pourra pas ouvrir cette zone puisque le SCOT n'a pas établi son schéma ; tant que le SCOT n'a pas établi le schéma, le service de la DDTM ont été clairs, il n'y aura pas d'autorisation donc on ne présentera même pas une possibilité. Par contre, pour ne pas hypothéquer une municipalité future, si le SCOT le permet et que des équipes municipales, dans 2 ans, 5 ans, 10 ans, ont envie de se développer là-bas, selon les conditions de construction du

moment, peut-être qu'ils pourront le faire ou peut-être pas. Nous concernant, on a une autre vision. On enlève toute une partie constructible qui est située entre le vieux chemin de Saint-Cyprien et la route de Latour où se situe les établissements Richer etc. Tout cet endroit est actuellement constructible, on a décidé de le sortir de la zone constructible ce qui correspond à quelques hectares, peut-être 17 ou 18 hectares actuellement constructibles. On remplira quelques dents creuses qui apparaissent aujourd'hui comme une injustice, on vous le proposera dans la réflexion du règlement. Mais globalement, pour aller au-delà du PADD, c'est un petit peu ce qui se dessine pour la fin de l'année et la révision du PLU.

- ↳ **Alicia PARRA** : Je prends la par procuration d'Annie PEZIN qui souhaitait donc s'exprimer sur le PADD. Elle a pu le faire devant certains élus et déjà devant le cabinet mais bien sur elle souhaite faire part de ses réflexions et remarques en public. Donc, je lis son introduction et ensuite je passerai sur des remarques parce que Monsieur Beauché a déjà répondu, certains aspects notamment sur le patrimoine. Elle dit qu'elle regrette de ne pas avoir été, enfin, de n'avoir pas pu réellement travailler avec le bureau d'études en charge de ce dossier et notamment sur les sujets qui concernent sa délégation, la transition écologique et l'environnement, et sur les sujets patrimoniaux dont chacun sait l'intérêt qu'elle leur porte. Elle voulait manifester ce regret. Ensuite, elle dit que ce PADD est un document consensuel mais qu'elle y retrouve des insuffisances et des imprécisions. Et donc, elle veut faire part de certaines remarques que je vous lis. Donc, par rapport au projet Boul'Vert, elle aimerait dire que ce couvert est à l'initiative d'un groupe d'habitants qui fait partie de l'Assemblée des Habitants et que le parcours qui est projeté valorise non seulement le patrimoine historique, la culture de la ville, mais également le patrimoine environnemental. Et, ce qu'elle a remarqué, c'est sur la carte il est précisé un parcours existant et un parcours projeté mais qu'actuellement il n'y a pas de parcours existant, réalisé en fait. Alors c'est vrai que ce sera sûrement ce parcours-là mais il n'existe pas encore. C'était un des premiers points qu'elle voulait soulever. Ensuite, elle a relevé la désignation, la formulation par les Bâtiments de France, sur la Maternité étant monument historique et non pas un site de patrimoine remarquable. Ainsi que le plateau des Garaffes et elle a rajouté les Remparts. Vous avez donné des réponses qui vont modifier le texte. Et enfin, elle parle de l'identité littorale, au paragraphe sur l'identité littorale, elle souhaiterait qu'on précise que la plage du Bocal du Tech s'étend en partie sur la commune d'Elné mais qui est intégralement située dans la réserve naturelle du Mas Larrieu, ça n'est pas précisé. Que même si la municipalité souhaite la protection de cet espace, dire qu'il faut absolument qu'on respecte le règlement qui régit la réserve naturelle puisque ce sont eux qui donne leur accord. Et enfin, et elle avait déjà fait cette remarque, alors je ne sais pas si la réponse avait été suffisante, mais elle parle des arbres remarquables et notamment le travail qu'ont mené les étudiants qui ont fait un premier recensement et qui ont identifié donc une trentaine d'arbres remarquables. Elle demande donc si c'est possible d'évoquer cette protection et de l'inscrire dans le PADD et dans le PLU. Je me fais là le porte-parole simplement de ses remarques.
- ↳ **M. le Maire** : Je répondrai que, pour évoquer un document, il faut qu'on l'ait or on ne l'a pas eu, c'est un peu compliqué.
- ↳ **Alicia PARRA** : Alors je sais qu'elle en avait parlé.
- ↳ **M. le Maire** : Oui mais on ne l'a pas le document. J'y ai participé, je les ai appelés ces jeunes. Mais il faudrait que l'on ait le document.
- ↳ **Kevin Beauché-Pares du cabinet Gaxieux** : Si je peux apporter une réponse pour tout le monde, on parle de grands principes en terme de protection d'arbres, de monuments, d'espaces, de petit patrimoine mais il faut penser une chose c'est qu'il s'agit d'un document schématique des grandes orientations et ça va être traduit dans les documents écrits et plans graphiques à l'échelle du règlement écrit et du règlement graphique, donc plan de zonage. Quand on aura communication de ces documents là et de ces éléments-là, on va venir identifier par un symbole sur le territoire tous les arbres identifiés recensés ; tous ces arbres-là seront protégés au titre de l'article L.350-3 du Code de l'Urbanisme concernant la protection des arbres, espèces ou bosquets et d'alignements d'arbres qui seront soumis à déclaration d'urbanisme pour l'entretien, l'abattage. C'est une protection qui va être rajoutée sur le plan de zonage consultable par tous au service instructeur et donc on identifie les grands principes dans le PADD mais concrètement ça va être sur le plan et le règlement.
- ↳ **M. le Maire** : D'autres interventions ? Non ? Alors, moi je veux dire, en tout cas c'est comme ça que je le conçois, je pense que ceux à qui on devait donner la parole et, on doit donner la parole, ce sont les citoyens

dans une préparation de PLU, ce ne sont pas les élus. Moi-même, je peux en témoigner, je n'ai pas influencé le bureau d'études, je n'ai pas discuté, les élus ont des responsabilités, mais le maire les a toutes, si je peux résumer ainsi. On a laissé s'exprimer les citoyens, et aujourd'hui c'est le temps du débat, c'est le temps de l'échange, c'est le moment où les élus peuvent échanger en fonction du PADD qu'on vient de présenter. C'est comme ça que doit se passer les choses, sinon on fait de l'entre soi, on a fait des réunions, vous pouvez en témoigner, bureau d'études, on a fait des réunions qui ne sont pas obligatoires dans le cadre de la préparation du PLU. On a fait plus de réunions que prévu. On a consulté les gens, c'est ça qui compte à mon avis dans un PLU, c'est de consulter un maximum de monde. Après les élus, ils donnent leur avis, ils peuvent donner leur avis, et je rappelle qu'on a encore quelques mois pour discuter. Sur la question des arbres remarquables, il y a une phrase dans le PADD qui nous permet, parce que c'est un document large, comme vient de le dire M. Beauché, d'être beaucoup plus précis sur le zonage, sur le contenu du règlement, ce qu'on peut faire : immeubles, pas d'immeubles. C'est ça le PADD, c'est de donner les grandes lignes. Ces grandes lignes, elles sont les suivantes : l'environnement, le centre-ville, la dimension maritime, l'agriculture et après, là-dedans, on va pouvoir travailler un certain nombre de choses, avec les personnalités publiques associées, avec les citoyens. Le PADD ne fait pas l'objet d'un vote, c'est une sorte de donner acte et d'enregistrement de débat. Donc, on ne vote pas, ça veut dire qu'on n'arrête rien, mais on a les grandes orientations. Après, on peut toujours essayer de couper les cheveux en quatre, mais il vaut mieux les couper en quatre quand c'est le moment, on peut donner son avis sur le PADD, parce que ça ne va pas assez loin sur telle ou telle question, ou que ça va trop loin sur telle ou telle question, pourquoi pas. Mais on ne peut pas arrêter les choses avant qu'elles soient commencées. Il faut bien comprendre ce qu'est un plan d'aménagement du développement durable. L'enquête publique va permettre, le moment venu, aux citoyens et aux citoyennes de faire des remarques. Le commissaire enquêteur fera un rapport dans quelques mois, et ensuite il appartiendra au Conseil municipal de répondre à ses remarques puisque le commissaire enquêteur posera les questions que le public lui aura posé s'il les juge recevables. On répondra et on le votera, et ensuite, le préfet validera, ou pas.

Le Conseil municipal a ainsi débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La présente délibération sera transmise au Préfet des Pyrénées-Orientales au titre du contrôle de légalité et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, mention en sera faite dans un journal diffusé dans le département.

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 le jour, mois et an que dessus

Suivent les signatures

- POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME -

Le secrétaire de séance,
Yacine EL GHAOUAL

Le 21/05/2025
Le Maire,
Nicolas GARCIA



Publication électronique le :

30 MAI 2025

Accusé de réception en préfecture
066-216600650-20250521-DEL2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/05/2025
Date de réception préfecture : 28/05/2025