

COMMUNE D'ELNE

**Enquête publique du 23 juin 2025 au 23 juillet 2025
portant sur la modification n°10 du Plan, Local d'Urbanisme de la
commune d'ELNE**

Arrêté de Monsieur le Maire d'Elne en date du 28 mai 2025



Enquête Publique n°E25000055/34

Rapport, Conclusions et avis motivé en date du : 18 août 2025

Commissaire Enquêtrice : Christine CREUTZ

Table des matières

Rapport

Chapitre 1 Cadre Général du Projet

- 1.1 Preamble, Présentation
- 1.2 Objet de l'Enquête Publique
- 1.3 But de l'Enquête Publique
- 1.4 Cadre juridique du projet de modification
- 1.5 Nature et caractéristiques du projet de modification
- 1.6 Compatibilité des modifications avec les autres documents administratifs
- 1.7 Les organismes publics consultés
- 1.8 Composition du dossier de modification du PLU

Chapitre 2 Organisation et déroulement de l'Enquête

- 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur
- 2.2 Préparation de l'Enquête et Information du commissaire Enquêteur
- 2.3 Modalités d'organisation et mise en oeuvre de l'enquête
- 2.4 Information du public
- 2.5 Climat de l'enquête et clôture de l'Enquête
- 2.6 Synthèse des observations

Chapitre 3 Recensement et analyse des Observations

A/ Procès-verbal de Synthèse et mémoire en réponse

- 1 Observations du Public

- 2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 3 réponses du maître d'ouvrage

B/ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Analyse et Conclusions.....

- 1.1 Sur le respect du cadre réglementaire
- 1.2 Sur l'information du public
- 1.3 Sur la participation du public
- 1.4 Sur la finalité du projet de modifications N°1 du PLU

2 L'avis motivé.....

LES ANNEXES

- annexe 1 arrêté prescriptif de modification du PLU du 11/07/2023
- annexe 2 décision de nomination du commissaire enquêteur 24/04/25
- annexe 3 arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 28/05/25
- annexe 4 avis de la MRAE
- annexe 5 publicité indépendant 04/06/25
- annexe 6 publicité TC 06/06 au 12/06
- annexe 7 publicité indépendant 26/06/25
- annexe 8 publicité TC 27/06 AU 03/07/25
- annexe 8 avis d'enquête publique
- annexe 9 certificat affichage
- annexe 10 photo des avis

LE RAPPORT

CHAPITRE 1 Cadre Général du projet

1.1 Préambule, Présentation

La commune d'Elne est située à l'est du département des Pyrénées-Orientales à 13 kilomètres environ de Perpignan. Historiquement, elle serait la ville la plus ancienne du Roussillon toujours habitée.

Commune urbaine et littorale qui compte 9479 habitants, catégorisée centre urbain intermédiaire, elle appartient à la communauté de communes Albères et côte vermeille illibérés.

La commune d'Elne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 28 juillet 2005.

Depuis cette date, Le PLU a fait l'objet de différentes adaptations sous forme de modifications, révisions simplifiées, déclarations de projet portant mise en compatibilité, pour arriver à cette modification n°10 objet de la présente enquête Publique.

1.2 Objet de l'Enquête Publique

Par arrêté en date du 11 juillet 2023, (annexe 1) Monsieur le Maire de la ville d'Elne a considéré que le PLU devait faire l'objet d'évolutions réglementaires afin de préciser la politique urbanistique de la commune.

Il a été prescrit la procédure de modification n°10 qui a pour objet de modifier et d'adapter certaines dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Ces évolutions portent sur la suppression ou réduction d'emplacements réservés, l'adaptation des règlements écrit et graphique des zones Uea, Ueb, Uec pour permettre l'élargissement des possibilités d'implantations commerciales, l'adaptation de la Zone UD pour autoriser l'installation d'énergies renouvelables, l'adaptation

des planches graphiques de la Zone 2 AU relative à la tranche 1 de la ZAC de las CLOSES afin d'entériner une situation de fait , et en dernier lieu une rectification d'erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone Agricole.

1.3 But de l'Enquête Publique

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme :« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du CU. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision »

C'est aussi un moment privilégié de démocratie participative car tout citoyen peut accéder au dossier d'enquête et y faire valoir ses points de vue. C'est également un dernier regard sur l'utilité du projet et la pertinence des choix faits par le porteur de projet. C'est la conclusion sur l'efficience du Projet vue par le public, les services de l'état, les élus et le commissaire enquêteur (CE); améliorer l'urbanité, optimiser la capacité d'accueil en renouvelant l'existant, vivifier l'attractivité communale, valoriser les atouts environnementaux.

1.4 Cadre juridique du projet de modification

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 et au L.153-44 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

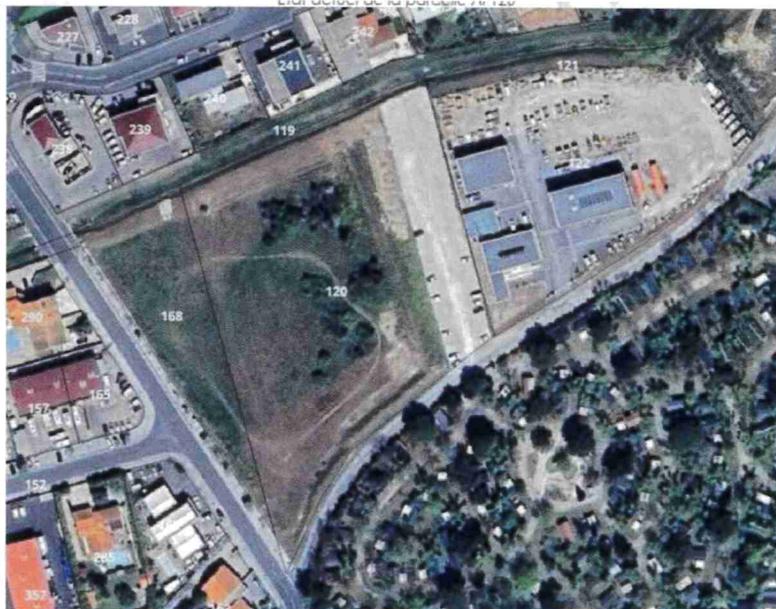
1.5 Nature et caractéristiques du projet de modification

Ce projet de modification doit préciser la politique urbanistique sur le territoire de la commune d'ELNE il porte sur les points suivants:

1.5.1 suppression réduction d'emplacements réservés

Emplacement réservé : servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un PLU, d'anticiper l'acquisition de foncier en vue d'une affectation déterminée.

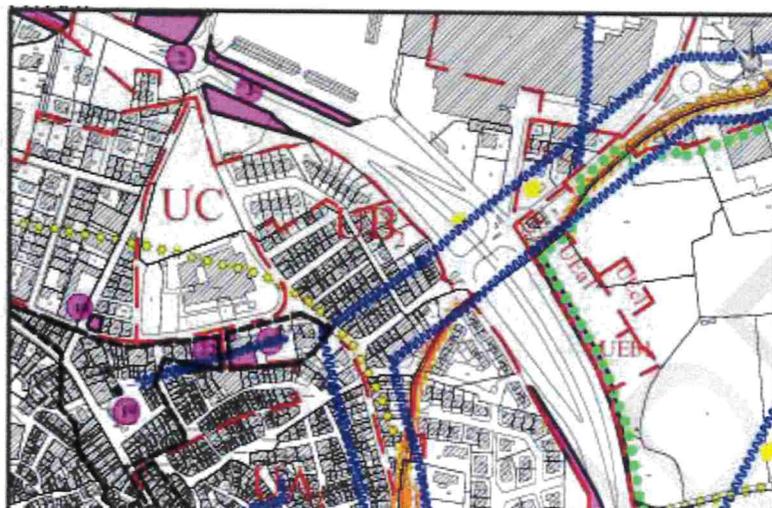
► Emplacement réservé n°25: situé sur la parcelle cadastrée section AI 120 est devenu la propriété de la commune et a fait l'objet des aménagements prévus: bassin d'orage, espace vert et de stationnement . Son classement en emplacement réservé n'a plus vocation à exister.



► Emplacement réservé n°2: destiné à sa création, à l'aménagement de la RN114, transformé en boulevard urbain, cet ER est devenu propriété de la commune.

Cet ER a déjà fait l'objet de 2 modifications et d'une réduction dans la modification n°7 du PLU.

Dans la modification n°10 il sera réduit dans sa partie est de 0,281ha afin de permettre la transformation du boulo-drome en parking public ombragé et paysagé et sur la parcelle AT 191 il sera réduit de 0,1144ha .



Les règlements graphique et écrit seront modifiés en ce sens ainsi que la liste des ER

1.5.2 adaptation des règlements écrit et graphique des secteurs Uea, Ueb, Uec,

3 sous secteurs ont été créés dans la zone UE par la révision simplifiée n°1 du PLU afin de matérialiser la création d'une pépinière-jardinerie.

Uea: Pépinière-jardinerie bâtiments

Ueb: Pépinière-jardinerie stationnement

Uec: Pépinière-jardinerie commerce plein air



Aujourd'hui dans la perspective d'une cessation de cette activité, la commune désire élargir les possibilités d'implantation d'activités commerciales dans ce secteur en passant de la notion "jardinerie" à celle plus globale d' "artisanat et commerce de détail" définie dans l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Ces trois secteurs Uea, Ueb, Uec sont situés en zone 1 sur la carte de prise en compte du risque inondation et sont concernés par le porter à connaissance du risque inondation de 2019, ils sont situés en partie en zone d'aléa fort à très fort.

Dans la zone UEa l'extension des bâtiments existants sera limitée à 70 m² avec relèvement des planchers à 1,20 m au dessus du terrain naturel si le relèvement est inférieur pour des bâtiments destinés à l'accueil du public il y aura création de zones refuge aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans la zone d'aléa très fort. Les nouveaux bâtiments ne devront pas se situer en aléa plus important que la construction actuelle.

Dans la zone UEb aucun obstacle à l'écoulement des eaux ne devra être construit, des places stationnement électriques pourront être édifiées hors zone d'aléa très fort et les bornes de recharge seront surélevées, des panneaux photovoltaïques de type ombrières sont autorisés.

Un plan d'évacuation devra être affiché, la citerne incendie sera en aléa fort, des mesures compensatoires devront être mises en place si un nouveau projet diminuait le bassin de rétention situé en zone inondable qualifiée d'aléa très fort.

Dans la dernière zone UEc les quais de chargement et déchargement devront être surélevés TN+1m, les sous sols seront interdits.

Le règlement écrit intégrera ces modifications dans ses articles UE1, UE2,

1.5.3 Adaptation du règlement écrit de la zone UD

Dans le PLU de la commune d'Elne, la zone UD correspond à des espaces réservés aux aménagements publics, équipements sportifs et de loisirs, ainsi qu'à des implantations touristiques déjà installées (camping).

La commune a décidé de le modifier avec 2 objectifs

► Afin de favoriser l'installation d'énergies renouvelables et notamment le développement du photovoltaïque y compris au sol, certains articles du règlement de cette zone seront modifiés en application d'une délibération prise le 22 mai 2024 qui définit les zones d'accélération des énergies renouvelables selon la loi APER du 22 mai 2024.

Au cours de l'enquête publique la commune a décidé d'abandonner la le photovoltaïque au sol hors ombrières (voir PV de synthèse)

► assouplir les règles d'implantation des équipements sportifs par rapport aux voies et emprises mais également les règles relatives à la qualité architecturale pour permettre l'implantation de nouveaux projets de type modulaire tout en respectant les règles relatives au risque inondation.

- article UD2 : à l'exception du secteur Udx les installations d'énergies renouvelables de type solaire photovoltaïque y compris au sol sont autorisées (abandon sauf ombrières)

- article UD6 : par rapport aux voies la distance de 10m ne s'applique pas aux équipement sportifs et aux installations d'énergie renouvelable

- article UD9 : l'emprise au sol des bâtiments et installations doivent se référer aux prescriptions relatives au risque inondation

- article UD10 :les règles de hauteur (6,50m) ne sont pas applicables aux installation d'énergie renouvelable, et amenées à 12m pour les équipements sportifs

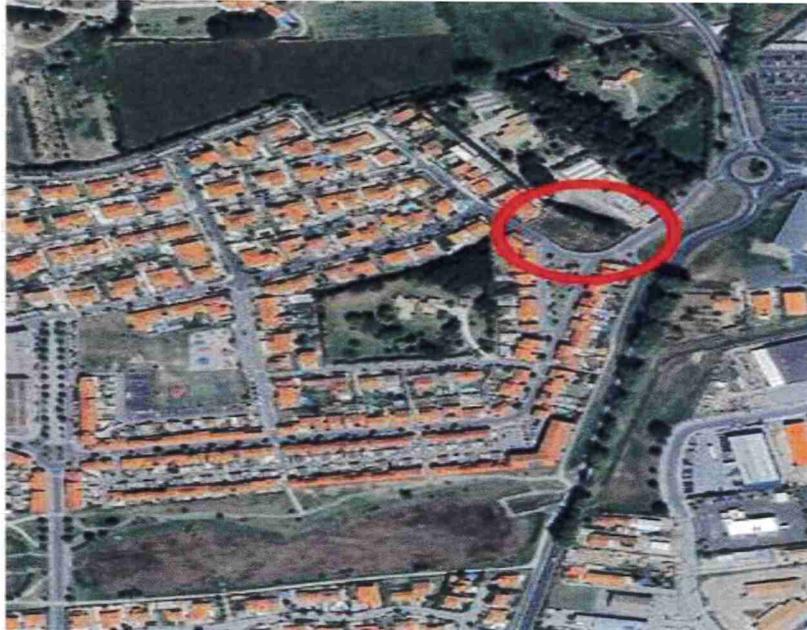
-article UD11: les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords pourront être aménagées pour les équipements sportifs et leurs annexes.

1.5.4 Adaptation des planches graphiques de l'OAP de la zone 2AU tranche 1 de la ZAC de "las Closes"

La révision simplifiée du PLU de la commune d'Elne de 2007 prévoyait dans cette OAP la création d'un bassin de rétention situé sur les parcelles cadastrées section AM 336 et 348 à l'entrée du lotissement "Las Closes" ce qui les rendait inconstructibles.

Ce bassin a finalement été réalisé de l'autre côté de la route d'Alenya à la sortie du lotissement.

La modification n° 10 prévoit d'acter cette situation de fait et de rendre une constructibilité aux deux parcelles mitoyennes du lotissement en les raccordant au réseau collectif.



Cette modification de l'OAP sera matérialisée dans le règlement graphique et entrainera une modification de la zone 2 AU.

1.5.5 rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit de la Zone Agricole.

Dans le paragraphe : qualification de la zone A " cette zone est à protéger en raison (de la) potentiel économique
il convient d'écrire : du potentiel économique ...

1.6 Compatibilité des modifications avec les autres documents administratifs

Le PLU de la commune d'Elne n'a jamais fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud approuvé en 2014 et révisé en 2020.

la note de présentation de la modification n° 10 n'aborde pas la compatibilité des aménagements envisagés avec le SCOT Littoral sud, avec le PADD du PLU d'Elne, avec le PLH alors que la constructibilité des parcelles AM 336 et 348 va être élargie, rien non plus sur la compatibilité avec le Plan climat Air Energie Territorial (PCAET)

Dans la note environnementale à destination de la MRAE, il est précisé que la modification N°10 n'est pas concernée par les prescriptions des différentes zones naturelles d'intérêt écologique, faunistiques et floristiques (ZNIEFF), ni par les zones de protection des oiseaux(ZICO) ni par les zones humides.

Le projet n'aura pas d'incidence sur le site natura 2000,

Sur le milieu naturel :

- les modifications de la zone UE n'auront pas d'impact
- la modification de l'AOP, et de la zone 2AU, les 2 parcelles AM 336 et 348 se situant en continuité du lotissement las Closes leur constructibilité retrouvée n'aurait qu'une incidence moindre sur la biodiversité, et la consommation d'espaces naturels, la constructibilité étant inférieure à 2000m², et une incidence négligeable sur l'eau potable.

Sur la gestion des eaux pluviales :

Le projet a une incidence négligeable, l'imperméabilisation des sols est limitée et la zone UE modifiée sera soumise à des aménagements stricts décrits dans le paragraphe 1.5.2 . Dans la modification de l'OAP, le bassin de rétention est maintenu le long de la route d'Alenya

Sur l'assainissement:

Le projet a également un impact très limité avec une constructibilité inférieure à 2000m².

Concernant les incidences sur les risques et nuisances:

Risques majeurs:

elles se révèlent limitées pour les risques majeurs d'inondation négligeables pour les mouvements de terrain et feux de forêts.

Nuisances : sonores et olfactives elles sont faibles (hors périodes de travaux)

Concernant les enjeux paysagers :

zone UE: le changement de destination devra favoriser l'intégration paysagère,

modification de l'OAP : la constructibilité sera maîtrisée et des aménagements paysagers seront demandés

Enfin est rapidement évoquée la compatibilité de la modification n°10 avec le SCOT Littoral sud, le PCAET, la carte DOO (orientations et objectifs)

En conclusion les impacts du projet sur les milieux seront très limités, et les périodes d'éventuels travaux devront se dérouler à certaines dates pour une meilleure prise en compte des périodes sensibles pour le milieu naturel.

Par décision en date du 09 mai 2025 la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a rendu un avis conforme de dispense d'Evaluation Environnementale en application de l'article R 104-5 du code de l'Urbanisme (annexe 4)

1.7 Les organismes publics consultés

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, il appartient à Monsieur le Maire de la commune d'Elne compétent en matière d'urbanisme de notifier à Monsieur le Préfet du département des

Pyrénées-Orientales et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n° 10 du PLU de la commune d'Elne a été soumis par **courriers en date du 27 mai 2025 pour avis aux personnes publiques suivantes:**

Monsieur le Préfet du Département des Pyrénées-Orientales

Madame la sous préfète de Céret

Direction départementale des territoires et de la mer

Madame la Présidente du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales

Madame la Présidente du Conseil régional d'Occitanie

Monsieur le Président du syndicat Mixte SCOT Littoral sud

Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Orientales

Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'Artisanat

Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie

Madame la déléguée territoriale Occitanie INAO

Monsieur le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale des p/o

Monsieur le Directeur Départemental de la protection des populations des p/o

Monsieur le Délégué Départemental de l'ARS

Monsieur le Directeur de la DREAL Occitanie

Monsieur le Directeur de la DRAC Occitanie

Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin d'Elne

Monsieur le Directeur du SDIS des p/o

Monsieur le Président de la communauté de communes Alberes côte vermeille Illibéris

Monsieur le Président de la communauté de communes Sud
Roussillon

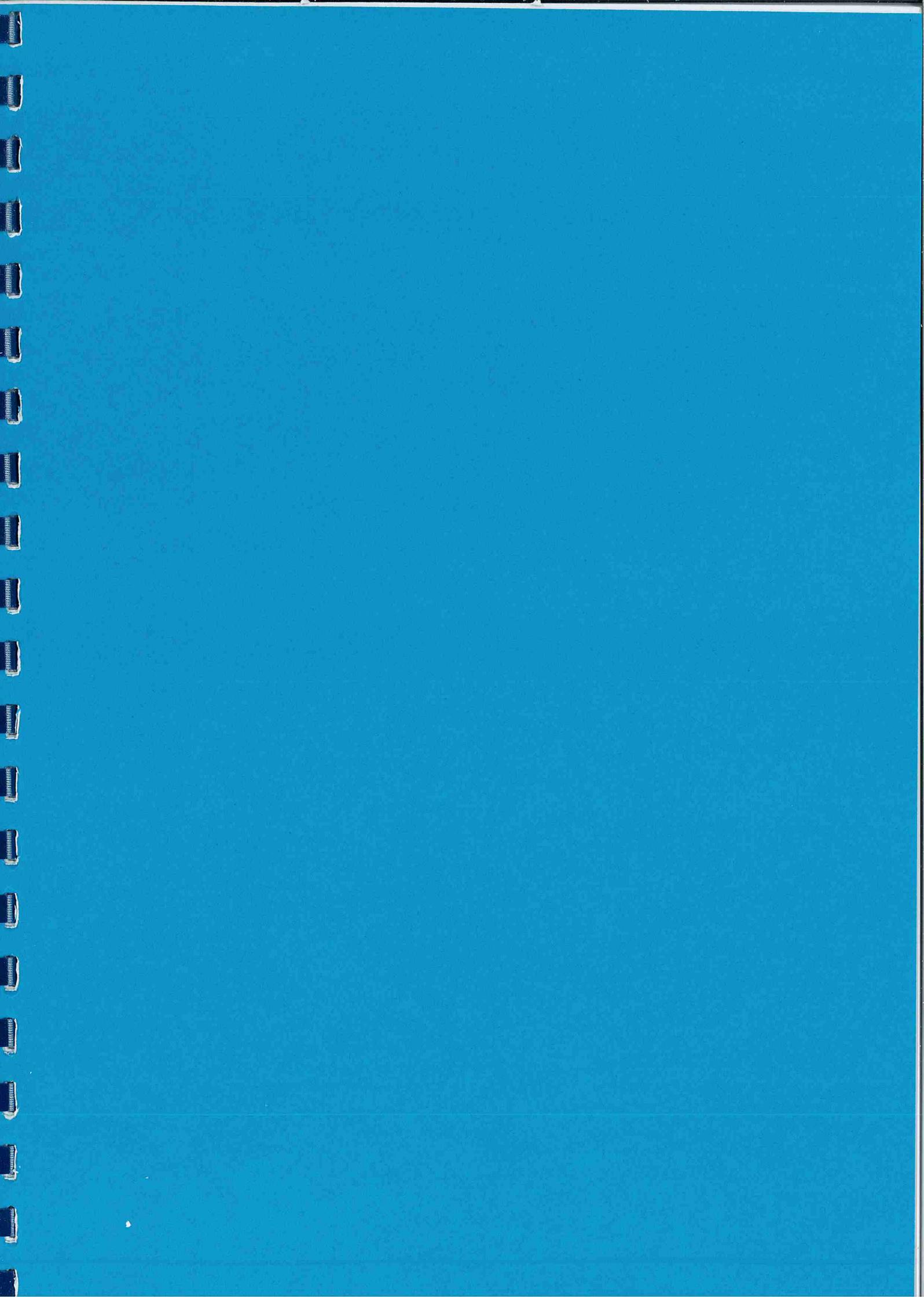
Monsieur le Président du comité régional de conchyliculture de
Méditerranée

ainsi que les communes limitrophes : Corneilla-del-vercol, Alenya,
Saint cyprien, Palau del vidre, Ortaffa, Bages, Argelès sur mer, La tour
bas elne, Montescot

1.8 Composition du dossier de modification n°10 du PLU

Le dossier mis à disposition du Public comporte les pièces suivantes :

- Note de présentation de la modification n° 10
avec les modifications des règlements écrits et graphiques
- note environnementale valant auto évaluation destinée à la MRAE
- avis conforme de la MRAE
- arrêté de prescription de la modification n° 10 du 11/07/2023
- arrêté de prescription de l'Enquête publique du 28/05/2025
- règlement écrit du PLU et les orientations d'aménagement de la zone
2AU
- liste des emplacements réservés



Chapitre II Organisation et Déroulement de l'Enquête

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur -

Suite à un courrier de Monsieur le Maire de la commune d'Elne en date du **23 avril 2025**, demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n° 10 du PLU de la commune d'Elne:

- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier portant nomination d'un commissaire Enquêteur en date du **24 avril 2025** (annexe 2)
- Arrêté d'ouverture de l'enquête Publique de Monsieur le Maire de la commune d'ELNE en date du 28 mai 2025 (annexe3)

2.2 Préparation de l'Enquête et information du Commissaire enquêteur

Par arrêté du 28 mai 2025 (annexe 3) Monsieur le maire de la commune d'Elne a prescrit la modification n°10 du PLU .

Après avoir contacté la mairie d'Elne j'ai rencontré Madame Karole DADOUCHE responsable du service urbanisme le 06/05/2025, qui m'a remis un fond de dossier (document préparatoire de la note de présentation) et m'a expliqué les différents points de la modification envisagée.

Nous avons fixé un nouveau rendez vous le 19 mai 2025 au cours duquel nous avons défini les modalités d'organisation de l'enquête publique:

- dates de début et fin de l'Enquête Publique
- les dates des permanences
- les mesures de publicité

A cette occasion je me suis rendue sur les différents sites .

Par arrêté en date du 28 mai 2025 Monsieur le Maire d'Elne a prescrit l'Enquête Publique relative à la modification n°10 du PLU d'Elne (annexe 3).

Cet arrêté comporte 14 articles qui fixent les modalités du déroulement de l'enquête sur la commune d'Elne

2.3 Modalités d'organisation et mise en oeuvre de l'Enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 23 juin 2025 au mercredi 23 juillet 2025 pour une durée de 31 jours consécutifs dans les locaux de la mairie de la commune d'Elne.

Durant l'enquête, le dossier portant sur la modification n°10 du plan local d'urbanisme de la commune, ainsi que les registres d'enquête sur lesquels le public pouvait porter ses observations étaient tenus à disposition du public au siège de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :

Mairie d'Elne :14 boulevard Voltaire du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Le public pouvait également consulter le dossier par voie électronique sur le site de la commune:

www.ville-elne.fr

Le public pouvait également adresser ses observations par courrier à l'attention de Madame christine CREUTZ Commissaire enquêtrice à la mairie d'Elne.

Il pouvait également déposer ses observations par voie électronique sur le site de la commune:

enquetepublicumodif10@ville-elne.com

2.4 Information du Public

► **Les permanences de la Commissaire Enquêtrice se sont tenues:**

En mairie d'Elne salle des mariages:

- Lundi 23 juin de 9h à 12h
- mercredi 09 juillet de 14h à 17h
- mercredi 23 juillet de 14h à 17h

► Publicité de l'Enquête

1) affichage de l'Avis (annexe ,9,10,11)

- en mairie
- sur le site de la mairie (dans le hall et à l'entrée du service urbanisme)
- sur le panneau lumineux de la commune

2) dans la presse locale , les avis ont été publiés :

- dans le journal l'indépendant (annexes 5,7)

le 04/06/2025

rappel le : 26/06/25

- dans le journal hebdomadaire "le Travailleur Catalan" (annexes 6,8)

du 06/06/2025 au 12/06/25

rappel du : 27/06/25 au 03/07/25

2.5 Climat de l'Enquête et Clôture

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat avec les services de la Mairie d'Elne , la salle des mariages a été mise à ma disposition pour la réception du public .

J'ai procédé à la signature des registres le 23 juin 2025 à 9h jour de l'ouverture de l'enquête

Le mercredi 23 juillet 2025 à 17h en mairie d'Elné, l'enquête publique a été close et les registres clos et signés par la commissaire enquêtrice conformément à l'article 8 de l'arrêté de Monsieur le Maire.

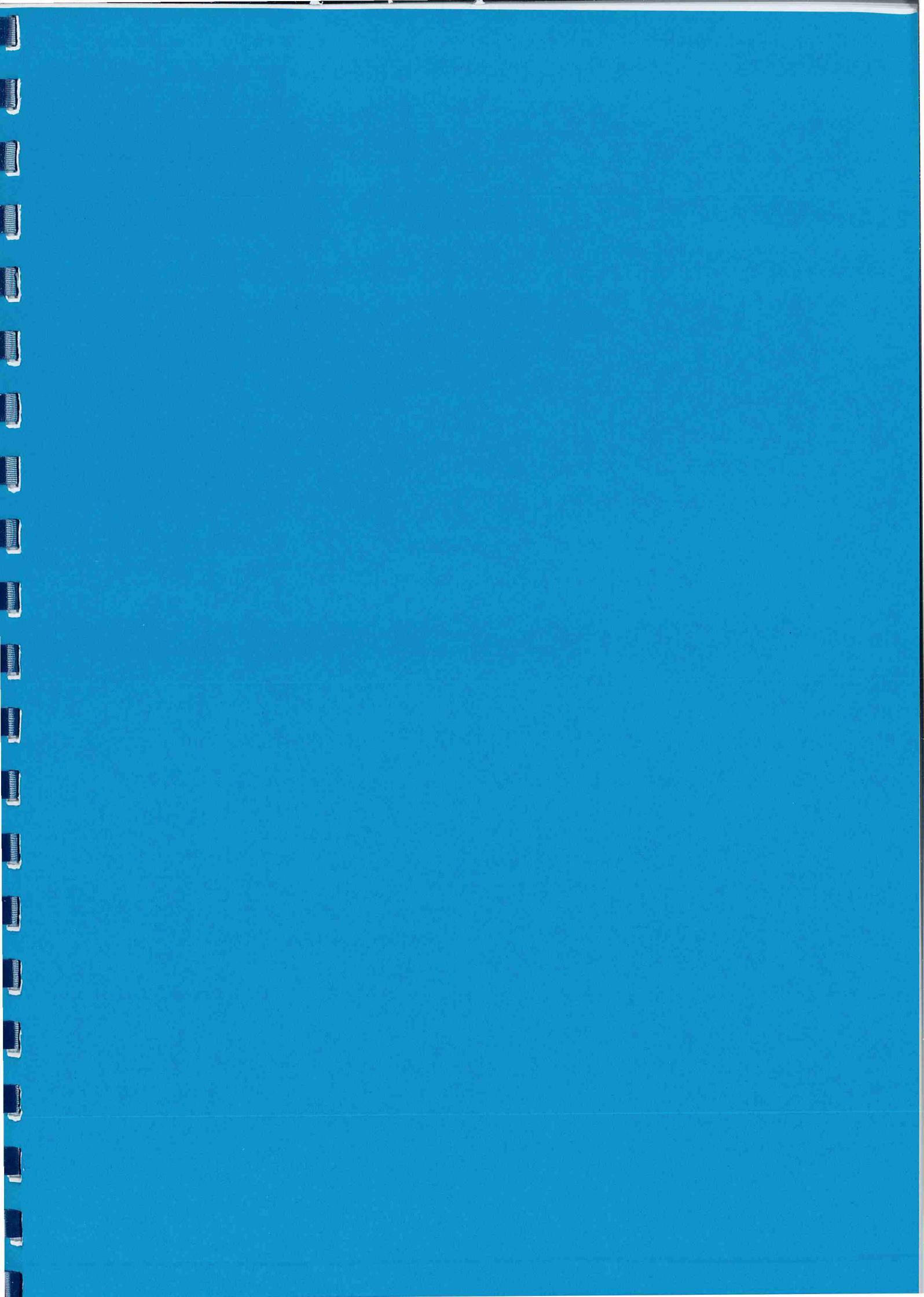
2.6 Synthèse des observations

Le Procès verbal de synthèse des observations est destiné à transférer au maître d'ouvrage les questions posées sur le dossier objet de l'enquête publique; les réponses fournies permettent au commissaire enquêteur de donner un avis plus éclairé.

Conformément à l'article 8 l'arrêté de Monsieur le Maire, en date du 28 mai 2025 :

j'ai établi un procès verbal de synthèse des observations formulées par le public et par les personnes publiques associées que j'ai adressé à Monsieur le Maire le 25 juillet 2025.

Le réponses me sont parvenues le Mardi 12 août 2025



Chapitre III Analyse des observations, Conclusions et avis motivé

A / Procès verbal de synthèse des avis du public et des observations des PPA, réponses du maître d'ouvrage

La décision du Tribunal Administratif de Montpellier du 24 avril 2025 n°E25000055/34 (annexe 2) m'a désignée pour mener l'enquête Publique citée en référence. A la clôture de l'Enquête Publique, conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le Commissaire enquêteur doit consulter le maître d'ouvrage.

Rappel du texte: dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le maître d'ouvrage. Il lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un Procès verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses éventuelles observations.

L'objet du Procès verbal de synthèse permet au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête publique ou par le commissaire enquêteur, et d'y apporter d'éventuelles réponses. Les délais prescrits sont de rigueur car le commissaire enquêteur doit remettre son rapport dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête (art R129-19 du code de l'environnement)

L'Enquête a été ouverte du 23 juin 2025 au 23 juillet 2025 soit pendant 31 jours consécutifs, les dossiers sont restés à la disposition du public pendant cette période aux heures d'ouverture de la mairie de Elne, 3 permanences ont été tenues en mairie d'Elne. L'information sur la publicité de l'enquête publique a été respectée et le public pouvait librement

s'exprimer par les moyens mis à sa disposition: registres, adresse électronique, courriels, courriers, permanences.

L'enquête a fait l'objet d'une large publicité dans les journaux : l'Indépendant et le Travailleur Catalan.

les modalités spécifiées dans l'arrêté de monsieur le Maire conformément aux articles R123-9 à R123-13 du code de l'environnement ont été respectées.

Observations du public :

1) **permanence du 23 juin 2025** en mairie d'ELNE de 9h à 12h : aucune personne ne s'est présentée

2) **permanence du 09 juillet 2025** en mairie d'ELNE de 14h à 17h :

- Monsieur ABELA Geoffrey domicilié 9 impasse Miquel de GIGINTA à Elne
- et Monsieur FORTEL Steve domicilié 9 rue d'Oran à Elne
se sont présentés à la permanence et ont posé les questions suivantes :

► Concernant l'adaptation des secteurs Uea, Ueb, Uec :

-La mairie peut elle préciser la nature des commerces prévus en cas de cessation d'activité de l'occupant actuel?

-Est'il vrai qu'un magasin de l'enseigne "Grand frais" est prévu?

-Etant donné que Elne compte un grand nombre de G.M.S, que le centre ville de Elne a des difficultés à se revitaliser, des commerces de ce type (alimentaire) sont'ils justifiés?

-La CDAC (commission départementale d'aménagement commercial) sera t'elle informée du projet?

-l'Infrastructure routière actuelle permettra t'elle d'absorber le flux de circulation générée par cette nouvelle activité commerciale que ce soit la clientèle , ou la livraison(transport de marchandises par camion)

► Concernant la zone UD, autorisations d'énergies renouvelables :

- quel est le projet exact , peut on avoir des précisions?
- Aussi ce projet n'handicaperait'il pas des infrastructures futures liées au sport et à la jeunesse?
- Peut on avoir le nom du promoteur qui serait en charge de la construction?

► Concernant la ZAC "las Closes" (zone 2AU tranche1)

- Suite au déplacement du bassin d'orage quel est le projet sur la parcelle libre (ER25)

réponse du maître d'ouvrage :

A la lecture des contributions versées lors de la permanence du 9 juin, il apparait que celles-ci ne sont pas en rapport avec les éléments de la modification n°10 mais plutôt des questions liées à la future demande d'autorisation du droit des sols qui en découlera.

Néanmoins, il est rappelé que la procédure de modification du PLU a pour objectif pour les secteurs UEa, UEb et UEc de permettre l'implantation d'activités répondant aux définitions légales de destinations et sous-destinations listées par le code de l'urbanisme (articles R.151-27 et R.151-28) dans le cas d'une cessation d'activité de l'actuelle. Ainsi, la nature des commerces sera « Artisanat et commerce de détail ». La définition du code de l'urbanisme (R.151-29) est la suivante : « Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique »

De plus, la CDAC statue sur les demandes d'exploitation relatives à la création ou à l'extension d'un magasin ou d'un ensemble commercial, de commerce de détail ou d'artisanat d'une surface de vente supérieure à 1000m². Cette commission est saisie par le porteur du projet qui devra transmettre le dossier d'autorisation d'exploitation commerciale comme pièce constitutive du dossier de permis de construire.

La route qui longe les parcelles concernées par le zonage UEa, UEb et UEc est départementale. L'avis du Département – Direction des infrastructures et des

déplacements sera donc demandé pour tout commerce qui s'installera en lieu et place, lors du dépôt du permis de construire.

Concernant la zone UD, il s'agit également de questions liées à la future demande d'autorisation du droit des sols. Aucun permis de construire n'est déposé à ce jour.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°25, aucun projet n'est pressenti.

Avis de la commissaire enquêtrice :

- concernant les zones Uea, Ueb, Uec : les questions posées dépassent le cadre de l'enquête publique et les changements prévus dans la modification n° 10 du PLU. En effet la modification prévoit l'adaptation du règlement de la zone en cas d'implantation d'une nouvelle activité commerciale en cas de cessation de l'activité actuelle de jardinerie-pépiniériste qui se révélait trop restrictive.

La modification permet d'ouvrir des possibilités d'implantations d'activités "d'artisanat et de commerce de détail".

Aucun projet précis n'est désigné, par contre en cas de construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci devront prendre en compte les risques d'aléa fort et respecter les prescriptions du risque inondation du porter à connaissance de 2019 notamment pour le stationnement et les bornes de recharge électrique.

- concernant la zone UD la question dépasse le cadre de l'enquête publique : aucun projet particulier n'est visé par cette modification qui prévoit de favoriser le développement des énergies renouvelables et l'installation d'équipements sportifs sans plus de précision

- concernant la modification de l'OAP "Zac des closes" aucun projet précis n'est prévu dans la modification n° 10 mais il est évident que les parcelles concernées AM 336 et AM 348 redeviendront constructibles et pourront faire l'objet d'un projet immobilier intégré au secteur pavillonnaire existant

3) permanence du 23 juillet 2025 en mairie d'ELNE :

Monsieur CHALEIL Marc PDG de la SAS ELNEJACK (intermarché Elne) s'est présenté et a déposé un dossier d'observations rédigé par le cabinet Caroline Jauffret avocat à la cour 2, rue Impériale à Toulouse 31500. dossier accroché au registre et reçu par mail sur le site de la commune. Joint au présent procès verbal :



CABINET CAROLINE JAUFFRET

Avocats à la cour

Caroline JAUFFRET
Anthony LAPERGUE

À l'attention de Madame CREUTZ
Commissaire-enquêtrice
Mairie d'ELNE
14 boulevard Voltaire
66200 ELNE

Objet : Observations relatives au projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Elne

Chere Madame,

Je vous écris en ma qualité de conseil de la **société ELNEJACK exploitante d'un magasin de l'enseigne Intermarché sur la commune d'Elne sis 10 boulevard Jacques Albert, immatriculée au RCS de Perpignan au numéro 751 454 679.**

Par arrêté en date du 11 juillet 2023, le Maire de la commune d'Elne a mis en œuvre une procédure de modification n°10 du PLU.

Par décision en date du 24 avril 2025 de Madame la Vice-présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, vous avez été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique de la présente procédure de modification a été déclarée par arrêté du 28 avril 2025, celle-ci devant se dérouler pour un délai d'un mois allant du 23 juin 2025 au mercredi 23 juillet 2025 inclus.

À ce titre, la société ELNEJACK vous adresse le présent courrier valant observation à consigner au dossier d'enquête publique conformément aux articles L. 123-13, R. 123-13 du code de l'environnement.

Celle-ci souhaite porter à votre connaissance les observations suivantes, fondées sur le dossier soumis à enquête publique.

I- Sur l'insuffisance de la procédure de modification du PLU

- **La procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée**

La commune d'Elne a décidé de diligenter une « simple » modification de droit commun de son PLU sur le fondement de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme aux termes duquel :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Cependant, les changements envisagés, étant donné leur importance, relèvent de la procédure de révision et non de la modification.

En effet, ces changements portent notamment sur :

- L'adaptation du règlement graphique par la suppression/réduction d'emplacements réservés ;
- Permettre dans les secteurs UEa, UEb et UEc l'implantation d'activités dans le cas d'une éventuelle cessation de l'actuelle activité,

À ce titre, le rapport de présentation de la modification n°10 dans son article 3 relatif à l'adaptation du règlement de la zone UE indique que la modification a pour but d'élargir les possibilités d'activités économiques en passant de la notion stricte de pépinières-jardinerie relevant de l'exploitation agricole et forestière / de commerce et activités de service, à celle plus globale d'artisanat et commerce en détail.

Or, ces parcelles en secteur UEa, UEb et UEc qui correspondent au terrain de la jardinerie sont directement concernées par les objectifs de l'orientation n°5 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU portant sur la préservation et la valorisation de l'environnement naturel agricole et urbain.

En effet, cette orientation du PADD précise bien que la ville doit être développée en tenant compte des risques identifiés et affirmer le caractère agricole de la commune dans la délimitation des zones agricoles A.

Jusqu'alors ces zones répondaient clairement à l'orientation n°5 du PADD du PLU, en limitant très strictement l'implantation des activités à la jardinerie-pépinière **qui ne s'éloignait pas de la vocation agricole de ce secteur de la commune** malgré un aspect commerce et service pour la seule partie jardinerie.

Cette modification vient changer les orientations définies par le PADD du PLU et notamment son orientation n°5.

Par ailleurs, en élargissant la possibilité d'implantation d'activités relevant de l'artisanat et du commerce en détail avec l'ouverture à la construction de la zone UEc, la commune **vient augmenter la constructibilité de ce secteur pourtant à forte dominance agricole tout en exposant plus de personnes au risque d'inondation.**

Or, ces changements relèvent normalement de la procédure de révision du PLU et **non de la simple modification conformément à l'article L. 153-31, 1° et 3° du code de l'urbanisme** dès lors qu'ils excèdent le simple « ajustement » avec une modification des orientations du PADD et une réduction d'une protection édictée en raison de risque de nuisances.

À ce titre, la jurisprudence a eu l'occasion d'indiquer que la modification qui a pour finalité de permettre l'accueil dans un secteur qui se situe en zone inondable de nombreux logements accroît substantiellement le nombre de personnes exposées à un risque d'inondation ne pouvait relever d'une simple procédure de modification (**voir en ce sens CAA Bordeaux, 27 juin 2013, Comité de quartier Croix-de-Pierre, n°11BX00899**)

- **En tout état de cause, la présente modification aurait dû faire l'objet d'une évaluation environnementale**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a dispensé le projet d'évaluation environnementale dans son avis en date du 9 mai 2025.

Selon l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

(...) 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est **susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Or, l'ouverture à l'urbanisation, l'artificialisation de pleine terre pour d'éventuelles centrales photovoltaïques au sol et la suppression d'un ouvrage hydraulique constituent des **incidences notables sur l'environnement** au sens de l'**annexe II de la directive 2001/42/CE** et de l'**article R. 104-12 3° du Code de l'urbanisme**.

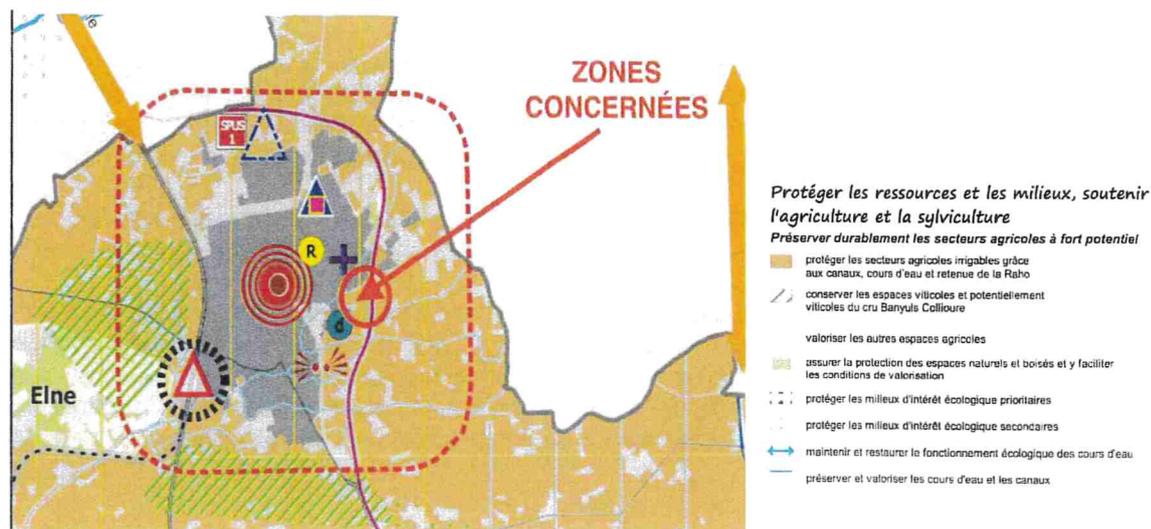
Ainsi, la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe est frappée d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible de vicier la procédure de modification.

Pour rappel, l'omission de toute étude des incidences environnementales du projet de modification du plan local d'urbanisme **est de nature à vicier la procédure** dès lors que cela nuit à l'information complète du public et susceptible d'exercer une influence sur le contenu de la décision finale de l'autorité administrative (voir en ce sens **CAA Marseille, 26 septembre 2016, n°15MA03849, société Cueva Azul Limited**).

II- Les changements apportés par la modification du PLU sont incompatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Littoral Sud et le PADD du PLU

- **L'adaptation du règlement des secteurs UEa, UEb et UEc est incompatible avec l'objectif de préservation des secteurs agricoles à fort potentiel du SCOT Littoral Sud et du PADD du PLU**

Les secteurs UEa, UEb et UEc du PLU de la commune d'Elne sont situés en secteur agricole à fort potentiels identifiés par la carte de synthèse du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) :



L'ouverture des zones UEa, UEb et UEc aux activités d'artisanat et de commerce en détail vient en confrontation directe avec l'objectif affiché du DOO du SCOT portant sur la nécessité de protéger durablement les espaces agricoles à fort potentiel.

Selon le DOO du SCOT Sud Littoral (page 14), à l'exception des projets favorables au maintien ou au développement de l'activité agricole, les documents d'urbanisme locaux doivent limiter l'urbanisation aux projets d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi qu'aux sites de projets stratégiques.

Or, l'adaptation du règlement écrit et graphique des secteurs UEa, UEb et UEc afin d'élargir les possibilités d'implantation d'activités économiques ne correspondent en rien à la limite posée par le DOO du SCOT précitée.

A contrario, ce changement vient aggraver la situation actuelle où la destination de ces sous-secteurs conservait un lien avec l'exploitation agricole et la vocation de cette partie de la commune d'Elne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du SCOT Littoral Sud fait également ressortir la nécessité de préserver durablement les secteurs agricoles à fort potentiel agricole et assurer une viabilité économique durable (page 11 du PADD) au même titre que l'orientation n°5 du PADD du PLU de la commune d'Elne qui concerne directement ces sous-secteurs.

Le PLU se doit pourtant d'être cohérent avec son propre PADD (**CE, 2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole et commune de Lattes, n°398322**).

- ***L'adaptation des secteurs UEa, UEb et UEc est incompatible avec les objectifs en matière d'implantation d'activités commerciales***

Selon le DOO du SCOT Littoral Sud, le développement des activités économiques **doit s'effectuer au sein du tissu urbanisé ou, le cas échéant, au sein de parcs d'activités économiques dédiés** (parcs d'activités de proximité et parcs d'activités structurants, page 99 du DOO).

Le SCOT Littoral Sud recense à ce titre un parc d'activités économiques structurant au Nord Est de la commune d'Elne. Selon le DOO, les documents d'urbanisme locaux doivent déployer prioritairement leurs efforts pour favoriser le réinvestissement et le renouvellement urbain au sein de ces parcs (page 102).

Ce même document rappelle que : « ces espaces disposent souvent de qualités intrinsèques (proximité avec les centralités, accessibilité, services...) qui justifient d'autant plus leur renouvellement, leur densification et/ou leur requalification ».

En parallèle, le DOO indique clairement qu'il est nécessaire de privilégier l'accueil des commerces en tissu urbain et développer les commerces d'importance au sein de sites d'implantation périphérique (SIP) qui concentrent les offres de grandes et moyennes surfaces (GMS) et développant une offre complémentaire à celle des centralités (page 111 et 112 du DOO).

Le SCOT recense également 8 SIP au sein du territoire et notamment au Nord Est de la commune d'Elne au même endroit que le parc d'activités économiques.

Toujours selon le DOO, les grandes et moyennes surfaces doivent être implantées au sein des polarités commerciales et des SIP. Afin de densifier et diversifier le tissu commercial dans les centralités urbaines commerciales, la surface de vente des nouvelles implantations commerciales ne doivent pas dépasser 300 m². **Les Sites d'Implantation Périphériques de proximité et intermédiaire accueillent quant à eux des surfaces de vente comprises entre 300 et 1 000 m² (page 117 et 118 du DOO) :**



Conditions d'implantation des activités commerciales

Typologie d'espace commercial	Conditions spécifiques d'implantation			
	Alimentaire	Équipement de la personne	Équipement de la maison	Loisirs Culture
Centralités urbaines commerciales	Surface de vente* maximale : 300 m ²			
Polarités commerciales	Tous types de commerces, surface de vente < à 1 000 m ²			
SIF de proximité	Surface de vente* comprise entre 300 m ² et 1 000 m ²	non	Surface de vente* comprise entre 300 m ² et 1 000 m ²	non
SIF intermédiaire	non	Surface de vente* comprise entre 300 m ² et 1 000 m ²		
SIF majeur	non	Surface de vente* > à 300 m ²		

* La surface de vente indiquée s'applique à la cellule commerciale. Par exemple, pour un hypermarché avec galerie marchande, chaque cellule commerciale est prise en compte séparément.

Le changement envisagé par la présente modification du PLU en ce qui concerne les sous-secteurs UEa, UEb et UEc vient se heurter aux objectifs pourtant clairement affichés par le SCOT Littoral Sud en généralisant le type d'activités au commerce en détail et à l'artisanat dans cette zone de la commune qui n'est pourtant pas la centralité urbaine de la commune d'Elne, ni un site d'implantation périphérique recensé.

Or, bien que le rapport de présentation de la modification du PLU tente d'indiquer que ce changement n'a pas vocation à implanter de nouvelles surfaces commerciales, l'élargissement à d'autres activités économiques que la jardinerie-pépinière dans un secteur encore majoritairement agricole et non urbanisé démontre le contraire.

Au regard de la surface actuelle de la Jardinerie PUIG situé sur ces secteurs, toute reprise du bâtiment en cas de cessation de l'activité **permettrait clairement l'implantation d'une nouvelle surface commerciale supérieure à 300 m².**

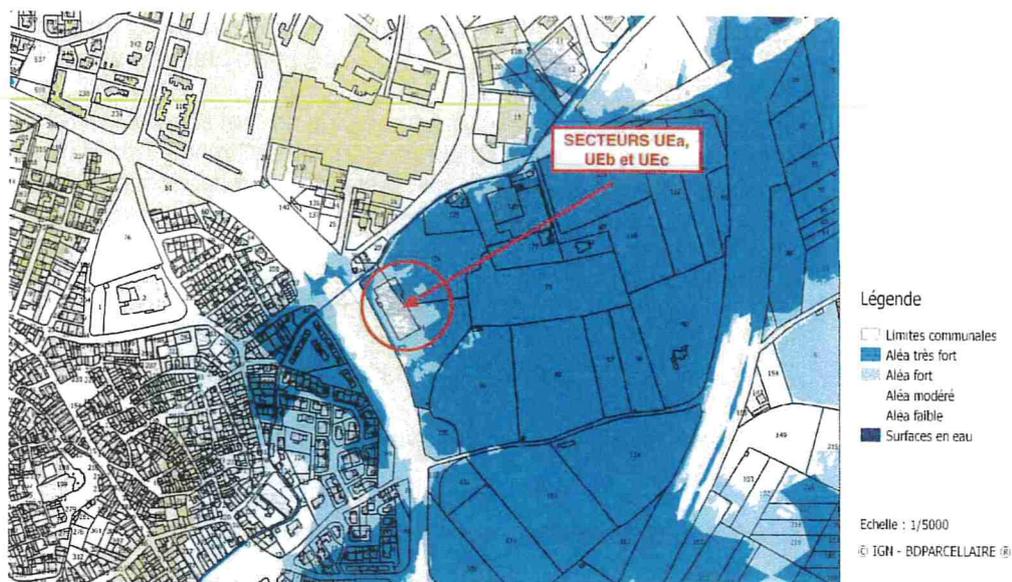
Dès lors, la présente modification qui vient changer la destination de ces secteurs en ouvrant la possibilité à l'installation de commerce de détail dans cette partie de la commune est incompatible avec les orientations et objectifs relatifs à l'organisation et la structuration des zones commerciales du SCOT Littoral Sud.

- **Les changements opérés par le projet de modification sont contraires aux règles de prévention des risques d'inondation**

La commune est couverte par le **Plan des surfaces submersibles (PSS) de la vallée du Tech**, approuvé par **décret ministériel du 24 septembre 1964**, ce PSS vaut de plein droit servitude PPRI. Ce document classe la commune en **zone A** (inconstructible) et **zone B** (constructible sous conditions sévères).

Les parcelles correspondant aux secteurs UEa, UEb et UEc sont situées en zone B du PSS.

Plus précisément, elles sont situées en zone aléa très fort et fort comme il en résulte de la carte de synthèse des aléas du Porter à connaissance du risque d'inondation de 2019 qui est venu affiner la cartographie du risque inondation :



En zone d'aléa très fort et fort, le principe est l'interdiction de toute construction nouvelle, de tous remblais, dépôts et exhaussement. Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, sont également interdits.

Par ailleurs, les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination peut être autorisé à la condition que ledit changement n'augmente pas la vulnérabilité de la construction et qu'il améliore la sécurité des personnes.

L'ouverture de ces secteurs à une activité autre que celle de la jardinerie-pépinière et, notamment, au commerce en détail, est susceptible d'aggraver la vulnérabilité de la construction existante et des personnes.

Il est clair qu'une éventuelle reprise de l'activité actuelle de jardinerie en commerce de détail va entraîner une augmentation de la surface de vente et potentiellement doubler la capacité d'accueil de la construction existante sur ces secteurs avec un potentiel passage d'ERP 4 à 3.

Or, l'augmentation de la fréquentation par la clientèle exposera ainsi plus de personnes au risque d'inondation pourtant très important dans ce secteur, ce changement de destination va donc à l'encontre du règlement précité.

La commune dans son règlement de prise en compte du risque inondation et mouvement de terrain classe ces sous-secteurs en zone I. Cette zone concerne les secteurs non urbanisés, à dominante agricole et naturelle correspondant à l'expansion des crues où il est nécessaire d'éviter de réaliser de nouveaux obstacles et où les opérations destinées aux activités économiques et commerciales autres que l'agriculture sont interdites.

Dans son rapport de présentation, la commune propose d'abaisser la cote plancher de 2,20 m (règle issue de la prise en compte du risque inondation en annexe du PLU) à **1,20 m** (proposition DDTM) sans toutefois le justifier ; aucune note hydraulique n'étaye que cette réduction n'augmentera ni hauteurs d'eau ni vitesses d'écoulement !

De plus, ce même rapport fait ressortir un échange préalable avec le service de l'eau et des risques de la DDTM66 concernant un éventuel projet sur les parcelles de la jardinerie actuelle (démontant en passant que l'objet de la présente modification du PLU sur le secteur UE est de faciliter l'installation d'un projet déjà avancé).

Selon cet échange, le projet projeté n'entraînerait aucun remblai et serait assorti de prescriptions particulières, mais le simple aménagement d'un bâtiment avec un quais de chargement et de déchargement et l'aménagement de parkings en zone d'aléa fort constitue un **obstacle physique et**

ce, alors qu'aucune simulation n'est jointe pour démontrer le respect du principe de non-aggravation de la vulnérabilité précitée.

Il résulte donc de tout ce qui précède que les changements opérés par ce projet de modification n°10 du PLU sont contraires aux documents d'urbanisme supérieurs ainsi qu'aux règles de prévention des risques d'inondation opposables et devons, par voie de conséquence, faire l'objet d'un avis défavorable et être abandonnés par la commune d'Elne.

III- Conclusions et demandes

En application des articles R. 123-19 et R. 153-14 du Code de l'environnement, nous demandons :

1. **Que votre rapport conclue à un avis défavorable** à la modification n° 10 dans sa forme actuelle ;
2. À défaut, **nous demandons la suspension de la procédure** pour :
 - engager une **révision** conforme à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme ;
 - réaliser une **évaluation environnementale complète** incluant modélisation hydraulique, bilan foncier et analyse paysagère ;
3. Nous vous prions également d'annexer intégralement la présente observation au dossier d'enquête.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Anthony LAPERGUE



réponse du maître d'ouvrage :

La note du Cabinet Caroline Jauffret liste un certain nombre d'observations réunies en 2 axes :

- 1- Insuffisance de la procédure de modification du PLU*
- 2- Changements apportés par la modification du PLU incompatibles avec le SCOT Littoral Sud et le PADD du PLU*

La ville se propose de répondre à chacun des axes en répondant aux observations énoncées dans chacun d'eux.

Concernant le 1^{er} axe

Concernant l'observation du cabinet de demander une révision et non une modification

La ville rappelle que la procédure de modification est règlementée par l'art. L.153-36 du CU comme suit :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La modification n°10 respecte les dispositions de cet article. En effet, la procédure vient modifier une partie du règlement écrit notamment pour la zone UD (hors secteur UDx) pour l'aide au développement des installations d'énergie renouvelables.

Il en est de même pour les secteurs UEa, UEb, UEc afin d'ouvrir les possibilités d'implantation d'activité dans le cas d'une cession de l'activité existante.

Le règlement graphique connaît également une adaptation pour donner suite à la modification d'emplacements réservés.

Enfin, l'OAP concernant le secteur "Las Closes", (zone 2AU) est modifiée afin de l'adapter à la réalité des travaux déjà réalisées.

L'article L.153-31 du CU, règlemente les conditions dans lesquelles une révision de PLU est nécessaire :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide:

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et

la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. ».

Dans le cas des modifications susvisées, la procédure de révision n'est donc pas nécessaire. En effet :

- Les Orientations générales du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables), ne sont aucunement modifiées ou remises en cause.*
- Aucun EBC (Espace Boisé Classé), zone agricole ou zone naturelle n'est impacté par la procédure, la modification n'a pas pour but de réduire leurs surfaces prévues dans le PLU en vigueur. Seule une erreur matérielle, de rédaction est modifiée dans le règlement écrit de la zone agricole.*
- Aucune protection relative à des risques de nuisance, à la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance n'est supprimée ou réalisée à travers la modification ci-présente.*
- La modification n°10 n'a pas pour objet l'ouverture à l'urbanisation de quelque zone à urbaniser présente sur le territoire communal.*
- Aucune OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée. Seule une modification de l'OAP zone 2AU existante est effectuée afin d'aligner cette dernière à la réalité du terrain.*
- Enfin, aucun secteur dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation n'est délimité dans la procédure de modification.*

Concernant l'observation du cabinet relative à l'élargissement des possibilités économiques en passant outre la notion stricte de « pépinière-jardinerie » relevant de l'exploitation agricole.

La ville rappelle, qu'aujourd'hui, la « jardinerie PUIG », rentre dans la destination « commerce et activités de service ». Cette destination encadre des sous-destinations qui sont les suivantes tel que le stipule l'article. R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

« Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques. »

La jardinerie Puig, contrairement aux pépinières, ne figurent pas dans les sous-destinations prévues dans la destination « exploitation agricole et forestière ».

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu dans sa version en vigueur stipule :

« Article 1 :

La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. ».

Dans lequel s'inscrivent les pépinières.

Le même arrêté règlemente également :

« Article 3 :

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services,

les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. [...] ».

Les jardineries s'inscrivent alors bien dans les dispositions de ces articles.

Dès lors, la modification conserve bien la destination « Commerce et activités de service » et la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

La procédure en cours n'a pas vocation à implanter de nouvelles surfaces commerciales. Elle vient simplement ouvrir, au niveau du PLU, les possibilités d'implantation d'activités économiques pouvant s'implanter dans ces secteurs dans le cas d'une cessation de l'activité actuelle. Elle reste ainsi en adéquation avec les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme ainsi qu'avec l'arrêté du 10 novembre 2016 susvisé.

Ainsi, l'orientation n°5 du PADD portant sur la préservation et la valorisation de l'environnement agricole n'a pas été changé.

Concernant l'observation du cabinet relative à une augmentation de la constructibilité du secteur "à forte dominante agricole" et une augmentation de la mise en danger de la population par rapport à l'inondation.

Tel qu'énoncé précédemment, la modification n'a pas pour objectif de permettre l'implantation de nouvelles surfaces commerciales. La zone UE, et notamment les secteurs UEa, UEb et UEc, conserve la destination dans laquelle la jardinerie actuellement présente est inscrite (selon l'article R.151-27 et l'article 151-28 du Code de l'Urbanisme).

De plus, la ville rappelle que la zone UE n'a pas vocation agricole mais est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

Dans le cas de la réalisation d'une extension des bâtiments existants, l'emprise bâtie ne devra pas conduire à une augmentation de plus de 70 m². Elle devra également répondre aux côtes de plancher destinées à l'accueil du public vues dans le document réglementaire de la modification et respectera le sens d'écoulement de la crue (côtes de planchers, etc.)

Les terrains concernés se situent en zone urbanisée inondable qualifiée d'aléa fort et, partiellement, en zone urbanisée inondable qualifiée d'aléa très fort. Les constructions n'y sont pas interdites sous réserve du respect de prescriptions

applicables à la zone concerné. Pour la zone urbanisée inondable qualifiée d'aléa fort, il s'agit de respecter le calage du plancher à la côte de référence +0,20m, vide sanitaire ajouré, espace refuge... Les prescriptions seront listées dans l'avis du service Eau et Risques (DDTM) dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Concernant l'observation du cabinet relative à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du fait de l'artificialisation de pleine terre pour d'éventuelles panneaux photovoltaïques au sol et de la suppression d'un ouvrage hydraulique.

La modification n°10 n'a pas pour objectif d'ouvrir quelconque secteur à l'urbanisation. La zone U est une zone urbaine donc déjà urbanisée (exceptée UDx).

Enfin, l'ouvrage hydraulique situé dans la ZAC « Las Closes », OAP 2AU, est repéré au Nord-Ouest du projet n'a pas vu le jour à cet endroit lors de la réalisation des travaux et suite au retour du dossier loi sur l'eau. En revanche, cet ouvrage a été réalisé plus à l'Est en bordure de la route d'Alénia. Ainsi, sa présence dans l'OAP ne reflète pas la réalité du terrain et ne conserve ainsi plus son utilité. Il est ainsi apporté une modification à cette OAP dans l'objectif d'accorder cette dernière à la réalité du terrain.

Concernant le 2ème axe

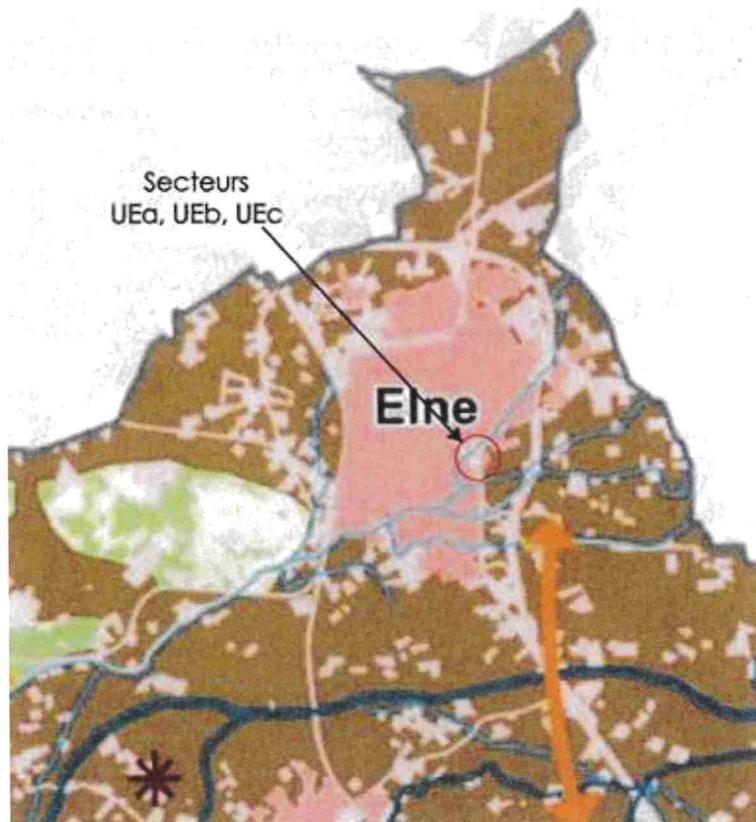
Concernant l'observation du cabinet relative aux secteurs UEa, UEb, UEc identifiés comme des secteurs agricoles à fort potentiel (selon DOO).

Les secteurs UEa, UEb, UEc, font partie de la zone U, donc urbanisée de la commune de Elne, ces espaces sont actuellement comptés dans l'enveloppe urbaine.

Les extraits de cartographies issues du DOO, partie 1. « Préserver et valoriser les atouts du territoire et ses paysages » le démontre :

- A. Orientations et objectifs en faveur de l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche.

préserver les espaces agricoles, naturels et boisés et faciliter leur valorisation



Protéger les espaces agricoles à fort potentiel

- préserver durablement les espaces agricoles à fort potentiel
- conserver les espaces viticoles et potentiellement viticoles du Cru Banyuls Collioure
- valoriser les autres espaces agricoles
- préserver les continuités fonctionnelles agricoles
- faciliter le maintien ou l'implantation d'éleveurs
- préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux
- assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation
- espace urbanisé
- autre espace artificialisé
- périmètre du SCOT
- PAEN : périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels perturbés
- projet de PAEN multi sites

B. Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles, la biodiversité, la santé et la prévention des risques.

Protéger et valoriser la biodiversité du territoire



Protéger les milieux d'intérêt écologique...

- ... prioritaires (réservoirs de biodiversité)
- ... secondaires (autres milieux d'intérêt écologique)

Sauvegarder les zones humides...

- ... reconnues
 - ... potentielles
- (délimitation indicative, à préciser et à compléter)*

Assurer la protection des espaces naturels et boisés

Préserver les espaces de nature ordinaire...

- ... agricoles
- ... boisés ou naturels (hors milieux naturels d'intérêt écologique)

Maintenir et restaurer le fonctionnement écologique du Tech, de ses affluents, de l'Agouille del Mar et des fleuves côtiers des Albères, support de la trame bleue

Respecter voire restaurer les continuités écologiques terrestres

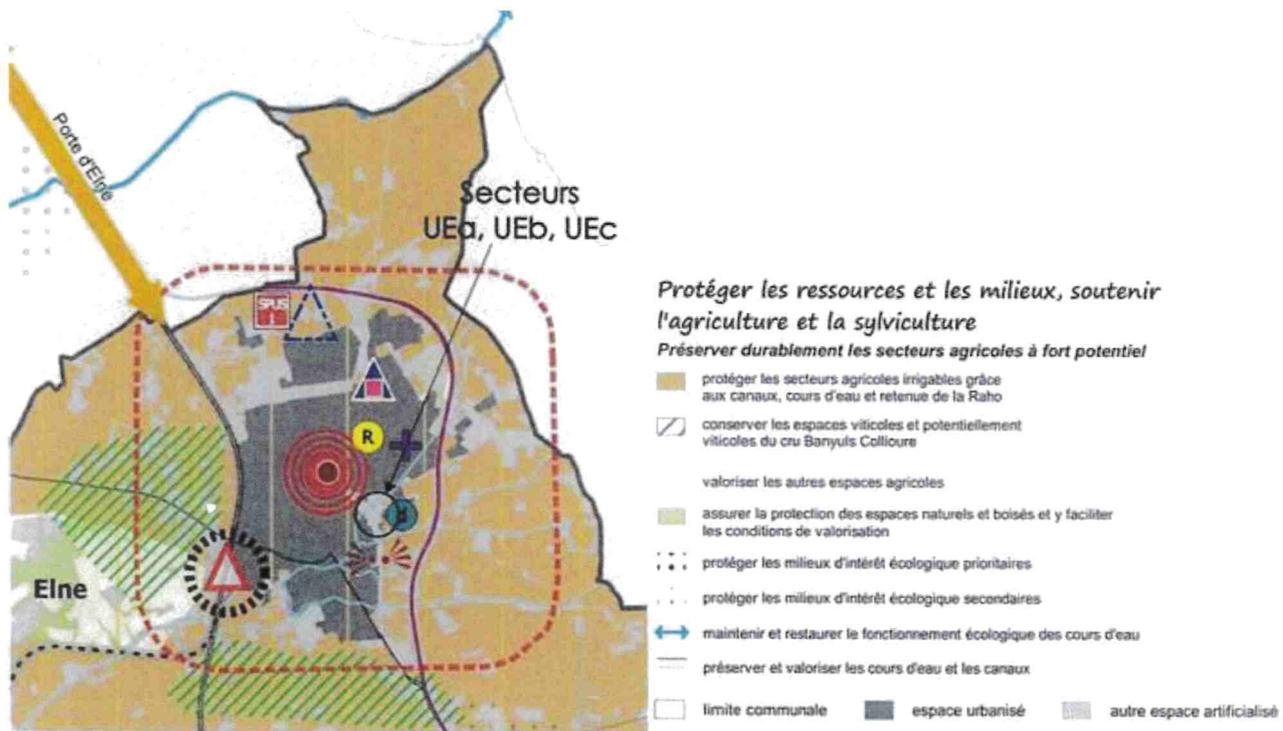
Préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux, supports de la trame verte et bleue

Principaux obstacles aux continuités écologiques

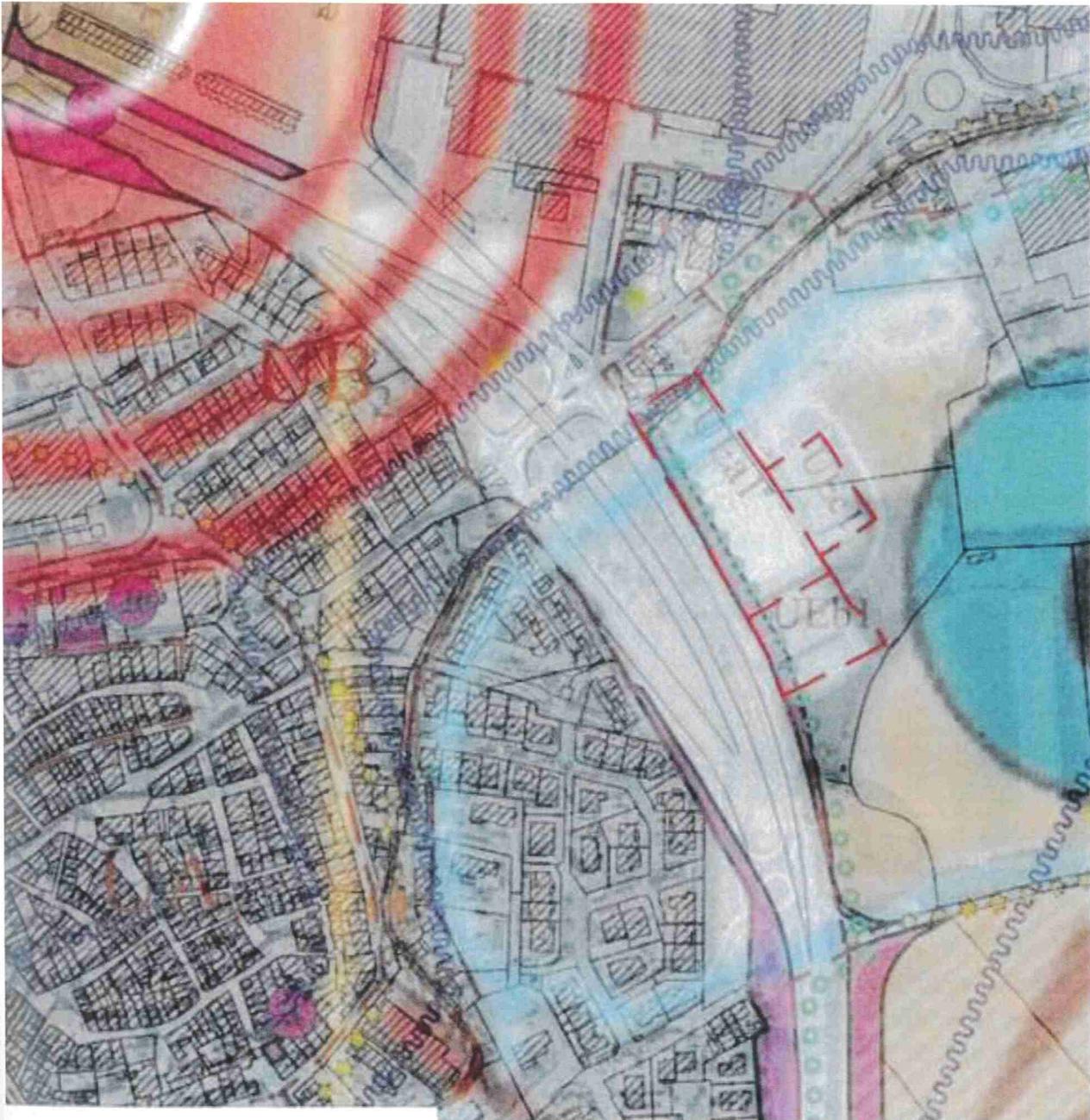
- AS, principale route
- voie ferrée
- espace urbanisé
- autre espace artificialisé
- périmètre du SCOT

L'extrait de la carte de synthèse du DOO (ci-dessous), vient corroborer les observations faites à travers les cartographies ci-dessus et la situation en zone urbaine (et non agricole) des secteurs UEa, UEb, UEc.

Extrait de la carte de synthèse du DOO du SCOT Littoral Sud



Enfin, la superposition du zonage du PLU (ci-dessous) et de la carte de synthèse du DOO permet d'assoir le fait que les secteurs UEa, UEb et UEc sont des espaces déjà artificialisés et dans l'enveloppe urbaine et non des espaces agricoles à protéger.



Les secteurs UEa, UEb et UEc dans le PLU et le SCOT Littoral Sud

Concernant l'observation du cabinet relative à l'élargissement des activités économiques se se place contre la limite posée par le DOO du SCOT.

La commune de Elne, à travers la CC ACVI, est intégrée aux programmes PVD (Petites Villes de Demain) à travers une convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) depuis 2021.

Ce programme œuvre pour les communes comme aide technique afin de dynamiser leurs centres-bourgs. Le réinvestissement urbain, à Elne, prend donc une dimension supplémentaire aux objectifs fixés par le SCOT Littoral Sud. En effet, avec le programme PVD, ce processus est ainsi au cœur des réflexions. Actuellement, la jardinerie PUIG se situe en zone urbaine de la commune.

La fermeture de l'activité actuelle entrainerait la création d'une friche économique en zone urbaine de plus de 3000 m². Ce scénario ne s'inscrit donc pas dans la lignée et les objectifs de PVD.

De plus, dans son DOO, le SCOT Littoral Sud a pour objectif :

- Redynamiser l'emploi en soutenant le développement des activités économiques du territoire dans un cadre favorable au respect de l'armature territoriale,
- Effectuer le développement des activités au sein du tissu urbanisé,
- Limiter le vieillissement des parcs existants et par conséquent le départ des entreprises vers des parcs plus fonctionnels, ce qui engendre des friches économiques et la consommation de nouveaux espaces,
- Engager des efforts en matière de réinvestissement urbain,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La modification n°10 est ainsi compatible avec les objectifs du programme PVD, avec les objectifs de réinvestissement urbain et avec les objectifs du SCOT.

Concernant l'observation du cabinet relative à la non compatibilité des zones UEa, UEb et UEc avec l'orientation « Préserver durablement les secteurs agricoles à fort potentiel et assurer une viabilité économique durable » du PADD du SCOT.

Comme il a été évoqué précédemment, les secteurs UEa, UEb, UEc, sont situés en zone urbaine du PLU en vigueur, de plus, la modification du PLU ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de quelconques secteurs. Ainsi, elle n'a pas pour vocation à mettre en péril ou à mobiliser du foncier agricole à fort potentiel.

D'autre part, les modifications apportées par cette procédure s'alignent avec l'objectif d'assurer une viabilité économique durable. En effet, les secteurs susvisés, dans le PLU ont pour destination les « pépinières et jardineries » et accueillent aujourd'hui une jardinerie. Néanmoins, la procédure permet d'anticiper un maintien d'activité sur ces secteurs en ouvrant à la destination des activités « artisanat et commerce de détail » (dans lequel les jardineries sont comprises). Cela permet d'assurer que ces secteurs ne se transforment pas en friches économiques et donc assurer une viabilité économique durable.

Concernant l'observation du cabinet relative à la surface de vente ne devant pas excéder 300 m² en dehors des parcs identifiés au SCOT. La surface réinvestie dépassera ainsi ce seuil.

Dans son objectif de densification des parcs économiques existants et de réinvestissement du tissu urbain, le SCOT prévoit de « densifier et diversifier le tissu commercial dans les centralités urbaines commerciales, la surface de vente des nouvelles implantations commerciales ne doivent pas dépasser 300 m². ».

Cet objectif est à prendre en compte pour toute création de nouvelle activité consommant de l'espace. Cependant, dans un secteur urbain à destination économique disposant d'une structure existante cet objectif ne peut s'appliquer. De plus, les extensions sont possibles comme le dispose le SCOT comme suit :

« Afin de permettre le bon fonctionnement des activités, les surfaces de vente existantes au sein des secteurs d'implantation localisés par le DAAC (du SCOT) peuvent être étendue à condition que la surface de vente ne dépasse pas 300 m² au sein des centralités urbaines commerciales et 1000m² au sein des polarités commerciales, des SIP (site d'implantation périphérique) de proximité et des SIP intermédiaires. Les commerces implantés hors centralités urbaines, hors polarités commerciales ou SIP peuvent bénéficier d'une extension limitée. On entend par extension limitée, une ou plusieurs extensions dont le cumul ne doit pas dépasser 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT et ne porte pas la surface de vente totale du commerce à plus de 1000m² ».

Avis de la commissaire enquêtrice:

1) sur l'insuffisance de la procédure de modification du PLU prévue à l'article L 153-36 et 37 du CU sur les changements envisagés dans la zone Ue:

la modification prévoit l'élargissement des possibilités d'activités commerciale en passant de "jardinerie-pépinière" à "activité d'artisanat et de commerce de détail" dans les zones Uea (bâtiments), Ueb (stationnement), Uec (commerces de plein air) , sous destinations au sens de l'article R151-28 du CU

La jardinerie actuelle n'est pas une exploitation agricole mais appartient à la catégorie "commerce et activités de service" avec accueil de clientèle.

La présente modification n'a pas vocation à implanter de nouvelles surfaces commerciales, l'extension des bâtiments existants ne devra pas augmenter l'emprise bâtie de + de 70m² ce qui ne devrait pas mettre en péril la préservation et la valorisation de l'environnement naturel agricole et urbain de la commune d'Elne de plus la zone Ue n'est pas une zone à vocation agricole mais destinée à recevoir des activités spécialisées.

L'augmentation éventuelle de la fréquentation par la clientèle sera prise en compte par des prescriptions particulières liées au secteur d'aléa inondation, panneaux informatifs et plan d'évacuation et les quais de déchargements et parkings sont situés en aléa fort mais ne constituent pas des remblais au sens du porter à connaissance de 2016.

l'Article L 153-31 du CU ne s'applique pas: le projet ne change pas les orientations du PADD, il ne réduit pas un espace boisé classé, il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, il n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ouverte 6 ans auparavant, il ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une ZAC .

Je considère que la procédure de modification est appropriée

2) *la présente modification aurait du faire l'objet d'une évaluation environnementale*

Dans la note environnementale valant auto-évaluation qui a été présentée à la MRAE , l'ensemble des enjeux environnementaux ont été étudiés au regard du SCOT Littoral sud, et notamment du DOO.

La conclusion est que le projet de modification n°10 concerne majoritairement des espaces rudéraux et artificialisés zones U, les mesures proposées limiteront les impacts du projet sur le milieu physique, naturel, humain et paysager, les périodes de travaux devront respecter un calendrier strict qui limitera les impacts éventuels.

Aucun secteur agricole ne sera impacté par cette modification ,Il n'y a aucune ouverture à l'urbanisation de pleine terre, et l'ouvrage hydraulique (bassin de rétention non utilisé) n'est pas supprimé mais déplacé sur une parcelle voisine le long de la route d'Alenya.

Il est vrai que l'OAP 2AU Las closes a été modifiée et permettra à ces deux parcelles (AM 336 et 348) de retrouver une constructibilité qui devra être précisée et justifiée

Je considère que l'avis de la MRAE dispensant le projet d'évaluation environnementale ne présente aucune erreur manifeste d'appréciation .

Avis des Personnes Publiques Associées

Le 23 juillet 2025 : réponse de la DDTM

les services de la DDTM présentent certaines observations mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause la procédure, l'avis sera donc favorable cependant le service précise :

- le projet de modification vise à permettre le développement des énergies renouvelables solaires y compris le photovoltaïque dans la zone UD à l'exception de la sous zone Udx. Elne est une commune soumise à la loi littoral et aux termes de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme , l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité de l'urbanisation existante (agglomérations et villages). Or plusieurs zones UD, situées au sud de l'agglomération ainsi que la zone UD localisée à l'est et accueillant un camping se situent en discontinuité de l'urbanisation existante. S'agissant des zones UD attenantes à l'agglomération, le PV au sol ne pourra s'y développer qu'en respectant le principe de continuité de l'urbanisation.

- Toujours concernant l'implantation des parcs photovoltaïques au sol, je vous rappelle que le législateur a prévu de pouvoir exonérer ces équipements de la comptabilisation de la consommation d'espaces sous réserve qu'ils respectent les critères du décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 précisé par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol. Si vous souhaitez mobiliser cette disposition, il conviendra de l'intégrer à votre projet de modification, notamment dans le règlement écrit du PLU.

-l'OAP Las Closes prévoyait initialement la réalisation d'un bassin de rétention sur les parcelles AM 336 et AM 348. Cette intention est supprimée, car le bassin aurait été réalisé sur un autre secteur . Il conviendra de préciser au dossier la localisation du bassin de rétention effectivement réalisé et de préciser les éléments de conformité de cette évolution au dossier loi sur l'eau .

- Enfin le PLU étant particulièrement ancien(2005) et n'ayant jamais fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud approuvé en 2014 puis révisé en 2020, il conviendra de préciser en quoi les différents objet de cette modification respectent les dispositions de ce document ,

notamment en termes de production de logements ou de respect des dispositions du DAAC etc...)

réponse du maître d'ouvrage :

Concernant le 1er point, la ville décide de poursuivre une facilitation au développement des ouvrages d'énergie renouvelable comme les panneaux photovoltaïques ou solaires mais a décidé de supprimer la possibilité des installations photovoltaïques au sol en zone UD. Les ombrières sont néanmoins autorisées conformément aux dispositions législatives.

Concernant le 2ème point, compte tenu de l'abandon par la commune de la possibilité des installations photovoltaïques au sol en zone UD (hors ombrières), ce point ne nécessite pas de réponse.

Concernant le 3ème point, une cartographie claire de la situation du bassin de rétention réalisé sera faite afin de justifier la suppression de celui dans l'OAP.

Concernant le 4ème point :

La modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Elne s'inscrit pleinement dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Littoral Sud, notamment en matière de réinvestissement urbain, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de dynamisation des centres-bourgs. Elle est également en adéquation avec les orientations du programme "Petites Villes de Demain" (PVD), visant à soutenir le développement des communes rurales.

Les différentes cartographies issues du DOO viennent démontrer que les secteurs impactés par cette procédure font bien partis des zones U donc urbanisées et que ces espaces sont déjà compris dans l'enveloppe urbaine.

Le DOO du SCOT Littoral Sud définit les grands équilibres entre les espaces urbains et naturels, en privilégiant le développement dans les zones déjà urbanisées. La modification n°10 du PLU d'Elne concerne des secteurs classés en zones U (urbanisées), comme le montre la carte de synthèse du DOO, confirmant que ces zones sont déjà artificialisées et intégrées dans l'enveloppe urbaine existante.

De plus, la commune de Elne, à travers la CC ACVI, est intégrée aux programmes PVD (Petites Villes de Demain) à travers une convention ORT

(Opération de Revitalisation du Territoire) depuis 2021. Ce programme œuvre pour les communes comme aide technique afin de dynamiser leurs centres-bourgs. Le réinvestissement urbain, à Elné, prend donc une dimension supplémentaire aux objectifs fixés par le SCOT Littoral Sud. En effet, avec le programme PVD, ce processus est ainsi au cœur des réflexions. Actuellement, la jardinerie PUIG se situe en zone urbaine de la commune. La fermeture de l'activité actuelle entraînerait la création d'une friche économique en zone urbaine de plus de 3000 m². Ce scénario ne s'inscrit donc pas dans la lignée et les objectifs de PVD.

De plus, dans son DOO, le SCOT Littoral Sud a pour objectif :

- Redynamiser l'emploi en soutenant le développement des activités économiques du territoire dans un cadre favorable au respect de l'armature territoriale,
- Effectuer le développement des activités au sein du tissu urbanisé,
- Limiter le vieillissement des parcs existants et par conséquent le départ des entreprises vers des parcs plus fonctionnels, ce qui engendre des friches économiques et la consommation de nouveaux espaces,
- Engager des efforts en matière de réinvestissement urbain,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La modification n°10 est ainsi compatible avec les objectifs du programme PVD, avec les objectifs de réinvestissement urbain et avec les objectifs du SCOT.

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT Littoral Sud localise les différents types d'espaces commerciaux, c'est-à-dire détermine l'endroit où ils se situent, de façon schématique. Il revient aux documents locaux d'urbanisme de détailler la délimitation de ces espaces à l'échelle parcellaire.

La présente Modification du PLU n'a pas vocation à implanter de nouvelles surfaces commerciales. Elle a simplement pour objectif d'ouvrir les possibilités d'implantation d'activités dans le cas d'une éventuelle cessation de l'actuelle activité et de correspondre aux destinations et sous-destinations des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme.

En effet, dans son objectif de densification des parcs économiques existants et de réinvestissement du tissu urbain, le SCOT prévoit de « densifier et diversifier le tissu commercial dans les centralités urbaines commerciales, la surface de vente des nouvelles implantations commerciales ne doivent pas dépasser 300 m². ». Cet objectif est à prendre en compte pour toute création de nouvelle activité consommant de l'espace. Cependant, dans un secteur urbain à

destination économique disposant d'une structure existante, cet objectif ne peut s'appliquer. En revanche, toute extension réalisée devra respecter la limite d'augmentation d'emprise bâtie.

En ce qui concerne le PADD du SCOT et la modification du PLU d'Elne, les secteurs UEa, UEb, UEc, sont situés en zone urbaine du PLU en vigueur et la modification ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de quelconque secteurs. Ainsi, la modification n'a pas pour vocation à mettre en péril ou à mobiliser du foncier agricole à fort potentiel. Cette approche permet donc de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels environnants.

D'autre part, les modifications apportées par cette procédure s'alignent avec l'objectif d'assurer une viabilité économique durable. En effet, les secteurs susvisés, dans le PLU en vigueur ont pour destination les « pépinières et jardineries » et accueillent aujourd'hui une jardinerie. Néanmoins, la procédure permet d'anticiper un maintien d'activité sur ces secteurs en ouvrant à la destination des activités « artisanat et commerce de détail » (dans lequel les jardineries sont comprises). Cela permet d'assurer que ces secteurs ne se transforment pas en friches économiques et donc assurer une viabilité économique durable.

En conclusion, la modification n°10 du PLU d'Elne est compatible avec les objectifs du SCOT Littoral Sud. Elle favorise le réinvestissement urbain, soutient la viabilité économique durable, et respecte la préservation des espaces agricoles et naturels, contribuant ainsi à un développement harmonieux et équilibré du territoire

Avis de la commissaire enquêtrice:

- concernant la zone UD qui comprend effectivement un secteur UD1, UDa2 au nord et un secteur UD1 au sud de la commune, il apparaît nécessaire de préciser les secteurs réellement concernés par des implantations photovoltaïques

Il est à noter le revirement de la commune qui abandonne la possibilité des installations photovoltaïques au sol au profit de seules ombrières

- concernant le bassin de rétention il est seulement précisé qu'il se trouve le long de la route d'alénia ce qui paraît effectivement un peu succinct

une cartographie claire sera réalisée

sur la modification de l'OAP et les possibilités de constructibilité des parcelles délaissées AM 336 et 348 au regard des objectifs du SCOT littoral sud et la création de nouveaux logements, la commune n'apporte pas d'éclairage supplémentaire.

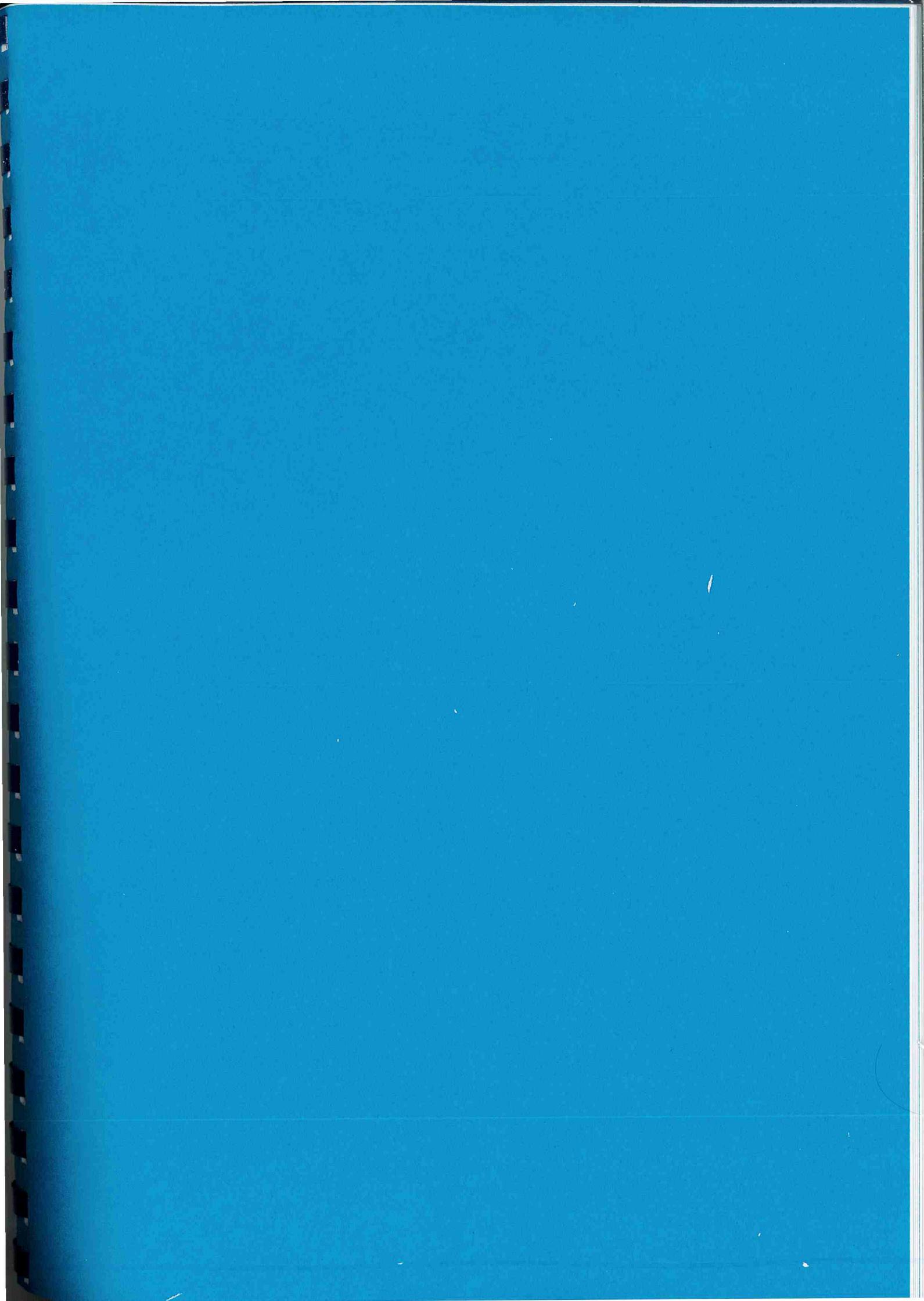
- concernant les compatibilités avec les autres documents administratifs et notamment le SCOT Littoral sud, je considère que la note de présentation n'est pas assez explicite, la réponse de la commune aux observations faites par les services de la DDTM vient réparer en partie ce manquement.

La modification n° 10 n'impacte aucun espace agricole et vise à soutenir le développement économique de la commune dans le cadre des objectifs économiques du SCOT Littoral sud.

La jardinerie en cause se situe en zone U, sa fermeture entrainerait un déséquilibre économique et la réflexion sur l'ouverture à des possibilités d'implantation d'autres activités semble compatible avec la redynamisation du centre bourg.

- Le 25 juillet 2025 réponse hors délai du Conseil départemental des Pyrénées-orientales

- Le 30 juillet 2025 (courriel adressé à la commune le 30/07 puis par courrier A/R le 07 août) adressé par courriel à la commissaire enquêtrice le 11 août réponse hors délai de Monsieur le Président du SCOT Littoral Sud



Département des Pyrénées-Orientales
Commune d'ELNE

Enquête Publique du 23 juin 2025 au 23 juillet 2025 portant
sur la modification n° 10 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'ELNE

Arrêté de Monsieur le maire d'Elne en date du 28 mai 2025

Enquête Publique n° 25000055/34

B/ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1 Les conclusions

1.1 Sur le respect du cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui fixe les règles d'urbanisme d'une commune dans un objectif de développement qualitatif, en maîtrisant l'urbanisation et en tenant compte des nouvelles exigences environnementales. Il est opposable à tout individu public ou privé.

Par arrêté du **11 juillet 2023** (annexe1), Monsieur le Maire d'ELNE a prescrit la modification N° 10 du plan local d'urbanisme de la commune d'ELNE, considérant que ce PLU devait faire l'objet d'évolutions réglementaires afin de préciser la politique urbanistique sur le territoire de la commune .

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme , « font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par arrêté du **28 mai 2025** (annexe 3), Monsieur le Maire d'Elne a prescrit l'Enquête Publique relative à la modification n° 10 du PLU d'Elne.

Par décision N° E25000055 /34 en date du **24 avril 2025** (annexe2) le magistrat-délégué du tribunal administratif de Montpellier a désigné Madame Christine CREUTZ comme commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique portant sur la modification N°10 du plan local d'urbanisme de la ville d'ELNE (annexe 2)

La commune a adressé le projet de modification aux personnes publiques associées par courrier en date du 27 mai 2025 seule une réponse (DDTM) est parvenue dans les délais .

Je considère que les procédures administratives ont été respectées dans la préparation et l'organisation de l'Enquête

1.2 Sur l'information du Public

Trois permanences se sont tenues comme prévu dans l'Arrêté de Monsieur le Maire, les affichages ont été respectés.comme l'atteste le certificat d'affichage (annexe xx)

Les dossiers étaient consultables sur le site de l'Enquête soit en mairie d'ELNE durant 31 jours consécutifs.

Les publicités dans les journaux ont été réalisées aux dates prévues, le site numérique était accessible durant toute l'Enquête Publique.

Les pièces du dossier étaient accessibles et le dossier correctement constitué.

Remarque: La modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Elne s'inscrit dans l'histoire de ce document approuvé en 2005 mais les différentes rubriques comprises dans la modification n°10 ne sont pas suffisamment justifiées dans la note de présentation fournie au public au regard des prescriptions du SCOT Littoral sud, .

1.3 Sur la participation du Public

Au cours des permanences 3 personnes se sont déplacées:

- le 09/07/25 deux personnes ont posé différentes questions sur les différentes modifications prévues, observations notées par ces personnes dans le registre .

- le 23/07/25 une personne a déposé un mémoire de son avocat joint au registre et au présent rapport

- le 24/07/25 deux courriels me sont parvenus alors que l'Enquête avait été clôturée le 23/07/25 à 17h.

J'ai répondu à ces deux personnes que leurs contributions étaient hors délai et que je ne pouvais pas les prendre en compte

L'enquête s'est déroulée sans incident, je considère que le Public a disposé de tous les moyens règlementaires prévus par l'arrêté et l'avis d'enquête pour exprimer ses observations

1.4 Sur la finalité du projet de modification N°10 du PLU

La modification N°10 du PLU de la commune d'Elne est présentée comme une réponse aux évolutions territoriales qui permettra une meilleure cohérence urbaine.

Si les suppressions d'emplacements réservés le long de la route départementale et de l'ER 25 ainsi que la rectification d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone A ne soulèvent pas de questionnements les autres évolutions se révèlent plus importantes et ont soulevé des interrogations de la part du public et des remarques de la part de la DDTM :

► l'adaptation des règlements écrit et graphique des secteurs UEa, UEb, UEc pour permettre d'ouvrir les possibilités d'implantation d'activités commerciales en remplacement éventuel de la jardinerie, a soulevé des questions sur les risques éventuels de cette zone située en aléa inondation fort. La prise en compte d'une augmentation de la fréquentation en fonction d'un projet non encore déterminé mais qui succite déjà des inquiétudes retranscrites dans les observations du public a été correctement explicitée dans les réponses de la commune.

Notamment la commune insiste sur le fait qu'aucune zone agricole ne sera impactée et que les risques liés à la zone d'aléa inondation on été pris en compte et que les préconisations du SCOT Littoral sud sont respectées.

Cette modification apparaît logique dans la volonté de la commune de préserver une dynamique commerciale, de ne pas provoquer de déséquilibre économique par la création d'une friche commerciale en cas de cessation de l'activité actuelle de jardinerie.

► l'adaptation du règlement écrit de la zone UD pour permettre l'installation de dispositifs photovoltaïques est apparu comme insuffisamment précisée au regard de l'importance géographique de la zone.

La commune a décidé dans ses réponses aux observations des PPA notamment des services de la DDTM d'abandonner la possibilité

d'installer des installations photovoltaïques au sol en zone UD hors ombrières

Je considère qu'il conviendra de modifier en ce sens le règlement écrit et son article UD9

► la modification de l'OAP de la ZAC "Las Closes" sur le bassin de rétention prévu à l'origine sur les parcelles AM 336 et 348 et installé en réalité sur des parcelles situées le long de la route d'Alenya est présentée de manière insuffisante dans la note de présentation et peu explicite sur les possibilités de constructibilité des deux parcelles délaissées et de la compatibilité avec les préconisations du SCOT Littoral sud.

Dans les réponses au Procès verbal de synthèse, la mairie a pris en compte les insuffisances de la note de présentation et produit une analyse plus complète notamment la compatibilité de la modification n° 10 au regard des objectifs du SCOT Littoral Sud .

Suite à l'avis de la DDTM, la commune devrait présenter une cartographie claire du bassin de rétention situé le long de la route d'Alenya

Je considère que le projet de modification n°10 du PLU de la commune d'Elne est en adéquation avec l'ensemble des règles préconisées en matière d'urbanisme et d'environnement

Avis de la Commissaire Enquêtrice

Vu:
le cadre réglementaire

l'arrêté de Monsieur le Maire

Le dossier mis à disposition du Public

Le bilan de la concertation et les mesures publicitaires

La décision de la MRAE en date du 09/05/2025 qui donne un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale en application de l'article R 104-35 du code de l'urbanisme

Les avis des Personnes Publiques Associées reçues dans les délais.

Les observations du Public consignées dans le registre d'enquête et dans les pièces qui y sont annexées

Le procès verbal de synthèse des observations notifié le 25 juillet 2025

mémoire en réponse du maître d'ouvrage notifié le 12 août 2025

Considérant:

- l'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude, l'ensemble des remarques écrites formulées par le public, la MRAE et les PPA reçues dans les délais

J'émet un avis favorable au projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ELNE

Fait à Perpignan le 18 août 2025

La Commissaire Enquêtrice



Christine CREUTZ