



MAIRIE DE SAINT-CYPRIEN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

MAIRIE DE SAINT-PIERRE DEL POSO,
Maire, Conseiller Départemental
Président de la communauté de Communes Sud Roussillon

A l'attention de :

Monsieur le Maire
Mairie d'Elne
14 boulevard Voltaire
66200 ELNE

Saint-Cyprien, le 25 juillet 2025,

Nos Réf. : TDP/JG/AT/GGB/ELNE/révision allégée n°1
Objet : révision allégée n°1 du PLU d'Elne

Affaire suivie par : Géraldine GROS-BALTHAZARD

Monsieur le Maire,

Vous nous avez notifié le 23 mai 2025 votre projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme au titre d'une commune limitrophe.

A cet effet, vous nous avez adressé le dossier que j'ai examiné avec attention. Aussi, vous trouverez ci-dessous l'avis de la commune de Saint-Cyprien sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Elne (au titre des articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme), qui fera l'objet d'une transmission au commissaire enquêteur.

Je me permets de vous resituer le contexte : la présente révision allégée du PLU de la commune d'Elne fait suite à l'arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2024 226-0002 en date du 13 août 2024, autorisant la société Patrick TUBERT à poursuivre l'exploitation d'un centre de tri de déchets non dangereux sur le territoire de la commune d'Elne, chemin de Charlemagne lieu-dit « Els Mossellos » (AIOT n°0006604788).

Dans ses considérants, l'arrêté préfectoral mentionne explicitement que les parcelles cadastrales n°51 et n°52, section AL ne sont pas compatibles avec l'implantation ou l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement, au regard des documents d'urbanisme en vigueur. Il est ainsi précisé que la régularisation et l'extension de ces activités sur ces parcelles ne peuvent être autorisées.

Observations sur le fond et pour rappel : Travaux réalisés sans autorisation

La société Patrick TUBERT a réalisé des travaux significatifs sur une installation classée, sans autorisation préalable, en violation des règles d'urbanisme et en zone agricole soumise à la loi Littoral. La présente procédure de révision a pour seul objet de régulariser a posteriori ces aménagements afin de permettre la délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes. Cela constitue un précédent particulièrement problématique, d'autant plus que la législation sur les installations classées et la loi Littoral imposent des contraintes fortes et non dérogoires.

Contrairement aux affirmations avancées dans le dossier, la zone agricole concernée n'était pas anthropisée en 2023. C'est précisément pour cette raison que la SAFER a accepté la préemption des parcelles AL 39 (commune de Saint-Cyprien) et AN 147 (commune d'Elne) au profit de la SCI PAVINGO représentée par les consorts Tubert, disposant du statut agricole. L'avis de rétrocession de la SAFER en 2023 justifie cette opération au motif du maintien de l'usage agricole professionnel et du développement d'un atelier de diversification (oliviers ou amandiers). Les photographies aériennes récentes démontrent que les seules formes d'anthropisation visibles sur les parcelles concernées sont liées aux activités de la société de traitement des déchets, et non à un usage agricole.

Incompatibilité avec les documents supra-communaux

Le secteur concerné n'est pas identifié comme zone d'activités économiques à requalifier par le SCOT. Ce dernier ne prévoit aucune urbanisation dans ce secteur, qui ne figure ni parmi les zones de développement économique, ni parmi les projets structurants

(éoliens, station d'épuration, voirie). De plus, ce secteur ne peut être considéré comme en continuité d'une urbanisation existante, au sens de la loi Littoral.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur la cartographie du projet de révision allégée. Le périmètre de la future zone Nb ne recouvre pas l'intégralité des installations de la station d'épuration existante, ce qui rend sa cohérence discutable. Par ailleurs, une partie du chemin rural identifié comme « tracé de la Voie Domitienne et ses accès » est supprimée. Cette suppression devra faire l'objet d'un déclassement préalable et d'une procédure de cession par la commune d'Elne, si cela n'a pas encore été réalisé.

En ce qui concerne le règlement écrit pour le secteur Nb, notre territoire étant en aval et concerné par le risque inondation, il conviendrait d'intégrer dans le règlement une interdiction formelle des remblais en zone inondable, afin de préserver le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques existants, notamment pour les habitations situées sur les communes de Saint-Cyprien (Mas Noell) et d'Elne (deux mas concernés). Des mesures compensatoires doivent également être prévues au titre du risque inondation (gestion du pluvial). Il est proposé de rappeler la règle applicable en imposant un stockage de 100 litres d'eau par m² de surface imperméabilisée.

De plus, aucune mention n'est faite concernant la servitude AS1 avec le périmètre éloigné des champs captants des forages F2, F5, F6, F4 bis de Las Hortes et l'impact de l'élargissement de la zone Nb, sur ce secteur. A minima, un rappel des prescriptions doit être fait en raison des impacts environnementaux possibles de ces installations classées sur nos captages d'eau potable.

Et il convient d'apporter à votre connaissance la précision suivante concernant l'aire de grand passage de Saint-Cyprien située à proximité: cette dernière est issue d'une procédure de révision simplifiée n°3 du POS approuvée le 28 décembre 2009, ayant justifié le caractère d'intérêt général et visant à répondre à la loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et à respecter le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Or, les installations illégales de la société Tubert participent d'une politique du fait accompli face à une aire légale et dont l'existence est plus ancienne.

En outre, la révision allégée est réservée à des modifications limitées et circonscrites, notamment pour permettre des adaptations mineures sans remettre en cause les grands équilibres du PLU. Or, ici, il ne s'agit pas simplement d'une modification technique, mais d'une régularisation à posteriori à des travaux illégaux sur une installation classée, dans une zone agricole sensible, soumise à la loi Littoral.

Si votre volonté est de confirmer l'intérêt général de cette activité et d'en accompagner le développement de manière cohérente et sécurisée, votre procédure paraît inadaptée. Juridiquement la mise en compatibilité du PLU avec le projet de la société Tubert et des activités sur ce secteur, dans le respect des principes de la loi Littoral, des objectifs du SCOT et des exigences environnementales et de sécurité publique, doivent répondre à des enjeux de transparence auxquels votre procédure ne répond pas.

Par conséquent, au vu de l'ensemble des éléments exposés, la commune de Saint-Cyprien émet un avis défavorable à la révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Elne. Cette révision a pour unique but de régulariser des travaux réalisés en infraction, dans un secteur agricole protégé, sans prise en compte réelle des enjeux environnementaux, ni de la cohérence avec les documents de planification supra-communaux (SCOT, loi Littoral). Elle crée en outre un précédent inacceptable en matière de respect du droit de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire
Thierry DELPOSO

