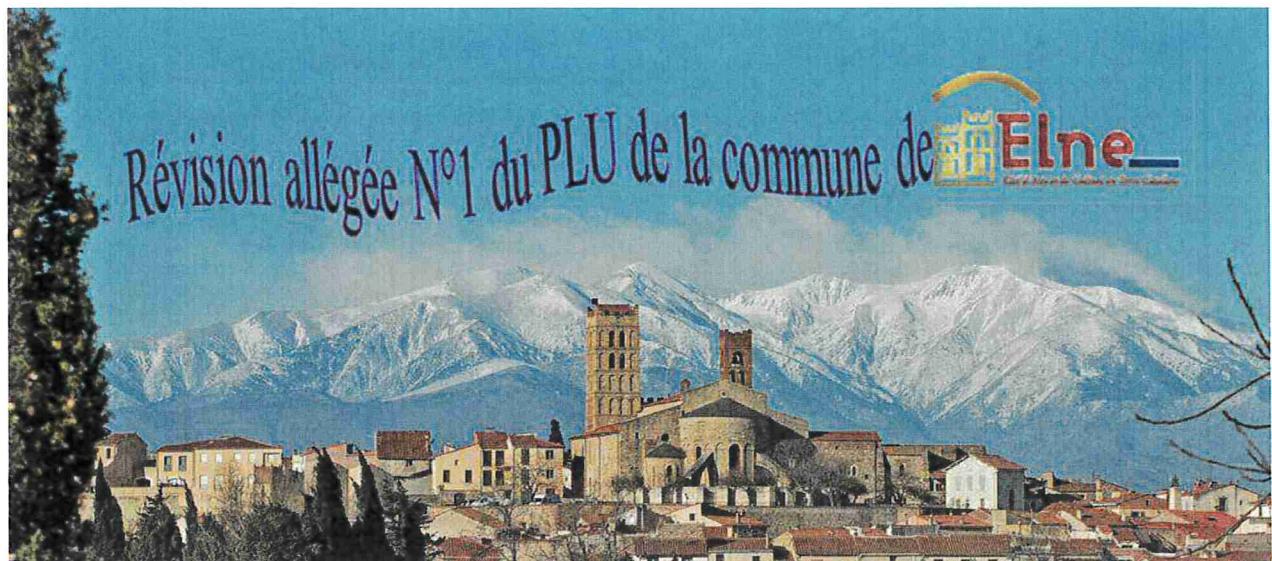




TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER



Conclusion du C.E.



Révision allégée N°1 du PLU Commune de 

**Enquête publique préalable à un Projet de révision allégée n°1 du PLU
- Extension de la zone d'activités Tubert Environnement. -**

Sommaire

Encadrements législatifs de ce document	2
Généralités	2
Analyse thématique du dossier	3
Sur le volet Industriel et l'Intérêt Général	3
Sur la Consommation Foncière (Arbitrage Agricole)	3
Sur la Sécurité Juridique (Loi Littoral)	3
Sur la Résorption des Nuisances	3
Conclusion partielle du CE	3
Analyse du mémoire en réponse de la commune	3



CONCLUSION MOTIVÉE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique préalable à un Projet de révision allégée n°1 du PLU - Extension de la zone d'activités « Tubert Environnement » -

ENCADREMENTS LEGISLATIFS DE CE DOCUMENT

Article R.123-19 Version en vigueur depuis le 08 juillet 2024
Modifié par Décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 - art. 9

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

GENERALITES

Objet de l'enquête publique

Réduire une zone agricole pour permettre l'extension de la zone Nb, zone d'équipements d'intérêt collectif, destinée au projet d'extension du centre de tri des déchets sur le site des Mossellons, ainsi que le développement de l'activité de concassage de matériaux de chantier de voirie et de recyclage sur des parcelles communales.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et a reçu un avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité environnementale) le 17 mars 2025, qui sont annexés au dossier d'enquête publique.

Dispositions légales de l'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur, M. Didier ZAZZI, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier (Décision du 09/10/2025).

Ce projet fait l'objet de cette enquête publique : N° E25000138/34,

Suivant l'arrêté municipal : N° ARR2025-406 de la commune de Elne,

- **Régularité de l'enquête :** L'enquête s'est déroulée du 21/11/2025 au 23/12/2025 conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 30/10/2025
- **Permanences du CE :** Jeudi 27 novembre 2025, Jeudi 11 décembre 2025, Mardi 23 décembre 2025,
- **Participation du public :** Le public s'est exprimé via 25 observations (18 favorables, 6 défavorables dont une pétition de 36 signatures et une opposition substantielle du riverain « Mas Noell situé sur la commune de St Cyprien,

✓ **Observations favorables au projet :**

Le soutien au projet repose principalement sur deux axes : la sauvegarde de l'activité économique (emploi) et la situation excentrée de l'exploitation vis-à-vis des zones habitées de la commune, arguments étayés par une analyse environnementale jugée pertinente par ces contributeurs. »

✓ **Observations négatives au projet :**

Une pétition de 39 signatures défavorables :

Les avis négatifs portent principalement sur les odeurs, le bruit des engins tôt le matin et la propagation de poussières et de plastiques lors de grand vent.

✓ **Dialogue avec le Maître d'Ouvrage :** Discussion avec le maître d'ouvrage en fin de permanence le 23/12/2025.

✓ **Procès-verbal de synthèse :** Le procès-verbal de synthèse a été remis le 30/12/2025.



ANALYSE THEMATIQUE DU DOSSIER

Sur le volet Industriel et l'Intérêt Général

- Le projet répond à une nécessité stratégique départementale. La production de CSR s'inscrit dans la transition énergétique en réduisant l'enfouissement des déchets. Le site Tubert Environnement est un acteur clé de l'économie circulaire locale. L'extension est donc justifiée par un besoin d'intérêt public majeur.

Sur la Consommation Foncière (Arbitrage Agricole)

- Bien que le projet impacte 3,8 hectares de zone A, mon analyse de terrain confirme que :
- Le secteur est un « triangle enclavé » par des infrastructures routières (RD.914, RD.612) et hydrauliques (Canal d'Elne), ce qui le déconnecte des grandes unités agricoles productives.

L'anthropisation est déjà une réalité physique sur ces parcelles (régularisation d'installations existantes).

Sur la Sécurité Juridique (Loi Littoral)

- Il s'agissait du point le plus critique du dossier, le projet se situant en discontinuité de l'urbanisation existante.
- Je note avec satisfaction qu'une réunion technique en Sous-Préfecture (le 28/01/2026) a permis d'aboutir à un compromis réglementaire solide : la création d'un sous-secteur Nb2 sur les parcelles - AL n° 40, 41, 42, 51, 52 et 173 -, qui sont actuellement classées en zone agricole.

Ce zonage spécifique autorise les installations techniques (ICPE) mais interdit formellement toute construction de bâtiment clos et couvert sur l'extension. Cette solution permet de concilier la pérennité de l'activité avec les exigences strictes de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

Sur la Résorption des Nuisances

- Les nuisances subies par les riverains et la commune de Saint-Cyprien (bruits, envols de déchets) sont bien réelles et confirmées. Il n'est plus acceptable que cette activité se poursuive ainsi, à ciel ouvert.

Paradoxalement, c'est justement l'approbation de cette modification du PLU qui permettra de régler le problème : elle donnera le droit à l'entreprise de construire enfin les protections nécessaires (murs, bâtiments fermés) pour confiner les déchets.

Conclusion partielle du CE

Le point pivot de mon avis est le suivant : Seule l'approbation de cette révision du PLU permettra la construction d'un bâtiment de confinement des déchets sur la zone Nb initiale. Sans ce projet, l'activité se poursuivra à ciel ouvert, perpétuant les nuisances sonores et les envols constatés par les riverains.

ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

- La Commune d'Elne a apporté des réponses précises au Procès-Verbal de synthèse. Elle a acté la transformation du projet vers un secteur Nb2 sans construction, démontrant une volonté de mise en conformité avec les services de l'État (DDTM/DREAL).
- Bien que la méthode de "régularisation a posteriori" soit regrettable sur le plan de la forme, la collectivité a pris des engagements fermes pour encadrer strictement l'aménagement futur et protéger la ressource en eau (Servitude AS1).

Conclusions motivées du commissaire enquêteur



Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier, entendu les parties prenantes (commune et industriel), analysé l'avis contradictoire de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), l'avis initial de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), recueilli les observations du public et pris en compte les réponses du maire d'Elne dans son mémoire en réponse, sachant que les nuisances ne sont pas l'objet premier de cette enquête, je fonde mon avis sur l'analyse suivante :

Ce projet privilégie clairement une **logique d'extension industrielle au détriment de la préservation des sols**. Il intensifie la pression sur un secteur environnemental déjà vulnérable et saturé.

Toutefois, pour rendre mon avis final, je mets en balance ces points critiques avec les éléments suivants :

L'intérêt général supérieur : La production de CSR est une nécessité départementale pour réduire l'enfouissement des déchets.

La réduction des nuisances actuelles : La révision du PLU est l'unique levier permettant d'imposer à l'industriel le confinement de ses activités en **bâtiment fermé**, mettant ainsi fin aux envols de plastiques subis par les riverains depuis des années.

Le compromis réglementaire : La création du sous-secteur **Nb2 interdit toute nouvelle construction**, ce qui limite l'impact au sol à la seule régularisation des plateformes nécessaires au traitement.

L'opération apparaît donc comme un compromis nécessaire entre la protection stricte de l'environnement et l'utilité publique d'une industrie de traitement des déchets moderne.

En conséquence, considérant que la pérennisation de l'activité de traitement des déchets (CSR) relève de l'intérêt général, mais que la sécurité juridique de la procédure de révision de la zone agricole au regard de la Loi Littoral doit être absolue ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE**

au projet de révision allégée n°1 du PLU d'Elne, visant spécifiquement le reclassement des parcelles de la **Zone Agricole (A)**

Les Parcelles concernées sont : AL n° 40, 41, 42, 51, 52 et 173, vers un sous-secteur Nb2

(zone dédiée aux installations classées sans réalisation de constructions)

Afin de garantir la légalité de l'opération et la protection des riverains, cet avis favorable est indissociable de la levée des **DEUX RÉSERVES** suivantes :

RÉSERVE N°1 : Sécurisation juridique du zonage Nb2 (Loi littoral)

La régularisation du site s'effectuera par le classement en sous-secteur Nb2 en remplacement du secteur agricole (A).

Ce reclassement devra être assorti de garanties réglementaires assurant sa pleine compatibilité avec les exigences de la Loi Littoral (notamment l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme concernant l'interdiction d'extension de l'urbanisation en discontinuité).

Pour ce faire, le règlement du sous-secteur Nb2 devra :

Limiter strictement la destination des sols à la seule Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Interdire formellement toute création de surface de plancher et toute construction de bâtiment clos et couvert, afin de ne pas constituer une extension de l'urbanisation bâtie.

RÉSERVE N°2 : Maîtrise des risques et des nuisances



Conclusion motivée du commissaire enquêteur

Le règlement écrit du PLU (et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation) devra inscrire l'obligation de réaliser les aménagements de protection prévus préalablement ou concomitamment à toute extension de l'activité, à savoir :

L'obligation de gestion des eaux pluviales par la création de bassins de rétention étanches et sans exutoire (vidange par pompage) pour éviter tout rejet vers la nappe phréatique (captage Las Hortes) ou vers l'aval (risque inondation Saint-Cyprien) ;

L'intégration des mesures de protection liées aux champs captant d'eau potable (Servitude AS1) ;

La mise en œuvre de dispositifs de réduction des nuisances (écrans visuels et acoustiques, filets anti-envols) adaptés à l'absence de bâtiments fermés ;

La mise en place effective des dispositifs de sécurité incendie renforcés et des écrans paysagers/antibruit.

Avis personnel du CE :

Je reconnaissais que l'approbation de ce projet (zone A en Nb2), malgré les incidences qu'elle peut avoir sur les principes de continuité urbaine et de limitation de l'artificialisation, constitue paradoxalement l'option la plus cohérente pour préserver l'environnement riverain, la résilience de l'entreprise et de l'emploi.

Elle représente en effet la seule solution opérationnelle capable de répondre pleinement aux exigences de la Loi sur l'Eau, grâce au confinement sécurisé des effluents au sein d'un bâtiment étanche.

Elle s'inscrit également dans les objectifs de la Loi Littoral, en favorisant une insertion paysagère maîtrisée et en permettant la résorption d'une friche visuelle, transformant ainsi une nuisance persistante en équipement structuré et intégré.

Le bâtiment fermé projeté en zone Nb stricte devient, dans cette perspective, un élément déterminant de la résilience environnementale du site.

Document clôturé le : 11/02/2026

Le commissaire enquêteur

Zazzi, Didier
(Médaille militaire)

