

# DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## VILLE D'ELNE

L'an **deux mille vingt un** et le **sept avril**, à **dix-huit heures trente**, le **Conseil Municipal**, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur GARCIA Nicolas, Maire.

**Etaient présents** : M. GARCIA Nicolas, Mme BOUISSAC Sylvie, MM. TRIVES André, FAJULA Jacques, Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, M. MANZANARES Pere, Mme ARANDA Anabelle, M. CASTANIER Roland, Mmes CANDILLE Sylvaine, PEZIN Annie, M. MOLINA Francis, Mme NOGUES Catherine, M. SANCHEZ Thierry, Mme JIMENEZ Christelle, MM. STUBER Mathieu, CAYROL Guillem, Mme PARRA Alicia, M. CERMENO Frédéric, Mme CANTE Laetitia, M. EL GHAOUAL Yacine, Mmes BERTRAND-PLANES Roselyne, MONTHEIL Yannick, MM. GLIN Gilles, HIGUERO Charles, RAUCOULE Claude, Mme MARTINEZ Marie.

**Absents ayant donné procuration** : M. WATTIER Fabrice à Mme PEZIN Annie, Mme MATTIANI Rose-Marie à Mme CANDILLE Sylvaine, Mme MIRAILLES Anne-Lise à Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat.

**Secrétaires de séance** : M. EL GHAOUAL Yacine, Mme PEZIN Annie.

Les membres présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

<b>DEL37-070421</b>	
<b><u>Nomenclature</u> :</b>	<b>2-1-1</b>
	<b>Urbanisme</b>
	<b>Documents d'Urbanisme</b>



**DÉCISION DE MODIFIER LE PLAN LOCAL d'URBANISME  
MODIFICATION DE DROIT COMMUN n° 9  
RÉAJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES,  
MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DU SECTEUR 4AU  
CORRESPONDANT AU SITE DE L'ANCIEN MARCHÉ DE GROS**

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

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

VU l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 14 février 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

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

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-41 à L. 153-44 fixant le cadre réglementaire de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

VU la révision n°1 du SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) Littoral Sud approuvée le 2 mars 2020 et entrée en vigueur depuis le 18 août 2020,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2005, les modifications simplifiées en date des 27 octobre 2010, 2 mars 2011, 22 juillet 2015, 15 décembre 2015, 5 juin 2019 et 11 décembre 2019, les modifications en date des 26 octobre 2006, 31 juillet 2008, 13 avril 2011, 3 août 2011, 25 juillet 2012, 11 mars 2014 et 20 juillet 2016, les révisions simplifiées en date des 26 octobre 2006 et 20 décembre 2007, les mises à jour en date des 7 mars 2006, 12 octobre 2012, 18 février 2013, 24 mai 2013 et 22 mai 2014, la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du P.L.U. en date du 6 février 2019, la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du P.L.U. en date du 11 septembre 2019,

.../...

.../...

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que la volonté de la nouvelle équipe municipale au sein du projet de territoire, est de développer l'habitat sans chercher systématiquement à conquérir de nouveaux territoires au détriment de l'agriculture, mais plutôt en se recentrant sur le tissu urbain existant, par des actions sur le bâti du cœur de ville mais aussi sur les dents creuses et les espaces à requalifier tels que le secteur de l'ancien Marché de Gros.

En effet, sur ce site, des programmations immobilières sont encore possibles :

- d'une part, suite au déplacement des anciens ateliers municipaux en fond de site ce qui libère des emprises qui permettraient d'accueillir des logements en lieu et place d'équipements publics, ceci dans une perspective de relance de l'économie en favorisant des constructions avec des formes urbaines denses et une utilisation plus efficiente du foncier déjà urbanisé ; de même, les locaux situés au droit du complexe industriel étant à présent libres du fait du déplacement de ces ateliers, des possibilités de logements ne sont pas à exclure,
- d'autre part, suite à la création d'un rond-point par le Département sur la route de Latour Bas Elne avec une branche réaménagée vers l'avenue Narcisse Planas, des terrains supplémentaires pourront se libérer pour accueillir des constructions nouvelles.

Monsieur le Maire précise que ces emprises sont situées dans le secteur 4AU du Plan Local d'Urbanisme, secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement Particulière.

Il apparaît donc aujourd'hui nécessaire de procéder à des ajustements ponctuels de ce document de manière à prendre en compte les dernières évolutions sus mentionnées et de rectifier également le schéma des voiries du site qui permettront de donner de nouveaux sens de circulation tout en respectant le futur espace public écologique central.

Par ailleurs, afin de permettre des projets de densité plus importante, Monsieur le Maire regrette que les opérations ne puissent pas permettre des constructions en R+3 alors que la hauteur réglementaire de 13m. maximum pourrait le permettre. Ceci permettrait d'augmenter l'offre de logements sans consommer davantage de foncier et d'exploiter pleinement les possibilités offertes par notre Document d'Urbanisme. Le règlement du P.L.U. mentionnant actuellement des niveaux en R+2 pour une hauteur de 13m, une modification serait donc opportune et ce, sans modifier la hauteur totale des constructions.

Ceci conduit à décider de modifier le Plan Local d'Urbanisme.

Les modifications proposées concernent :

- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone 4AU afin mettre à jour le schéma de principes :
  - ✓ en augmentant l'emprise des zones d'habitations au Nord et au Sud, et en donnant des possibilités de logements dans les anciens ateliers bâtis contre le complexe industriel,
  - ✓ en réduisant le grand mail au profit de voies de circulations destinées à desservir la ceinture de la zone centrale, futur espace public écologique (îlot de fraîcheur),
  - ✓ en supprimant des poches de stationnement au profit de zones de parking linéaires intégrées dans le végétal et longeant les voies.
  - ✓ en permettant des commerces dans les zones d'habitations à proximité de l'avenue Narcisse Planas
- La modification de l'article 4AU 1 du règlement afin de supprimer les commerces nouveaux parmi les occupations interdites
- La modification de l'article 4AU 2 du règlement afin d'autoriser les commerces nouveaux, parmi les occupations soumises à des conditions particulières,
- La modification de l'article 4AU 10 du règlement afin de fixer la densité des constructions à R+3 au lieu de R+2 actuellement.

.../...

.../...

- La modification de l'article 4AU 12 du règlement afin de définir une règle sur le stationnement pour les commerces nouveaux

Monsieur le Maire précise que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas 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 nuisances et qu'à ce titre, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme,

La procédure relève donc d'une Modification de Droit Commun du P.L.U., diligentée en application des articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-41 à L. 153-44.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré,

- **DÉCIDE** de modifier le Plan Local d'Urbanisme selon les éléments sus exposés et en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.
- modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone 4AU afin mettre à jour le schéma de principes :
  - ✓ en augmentant l'emprise des zones d'habitations au Nord et au Sud,
  - ✓ en réduisant le grand mail au profit de voies de circulations destinées à desservir la ceinture de la zone centrale, futur espace public écologique (îlot de fraîcheur),
  - ✓ en supprimant des poches de stationnement au profit de zones de parking linéaires intégrées dans le végétal et longeant les voies.
  - ✓ en permettant des commerces dans les zones d'habitations à proximité de l'avenue Narcisse Planas
- modification de l'article 4AU 1 du règlement afin de supprimer les commerces nouveaux parmi les occupations interdites
- modification de l'article 4AU 2 du règlement afin d'autoriser les commerces nouveaux, parmi les occupations soumises à des conditions particulières,
- modification de l'article 4AU 10 afin de fixer la densité des constructions à R+3 au lieu de R+2 actuellement.
- modification de l'article 4AU 12 du règlement afin de définir une règle sur le stationnement pour les commerces nouveaux
- **PRÉCISE** que la procédure sera celle de la modification de droit commun et que le projet de modification sera établi par Monsieur le Maire, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette modification n°9 du P.L.U. notamment en application de l'article L. 153-37.
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera notifiée :
  - > à Monsieur le Préfet,
  - > à Monsieur le Sous-Préfet,
  - > au directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM),
  - > au directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF),
  - > aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
  - > aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
  - > aux Maires des Communautés de Communes et Communes limitrophes,
  - > au Président de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'illibéris,

.../...

.../...

- > au Président de la Section Régionale de Conchyliculture,
  - > au Président du syndicat mixte du SCOT « Littoral Sud »,
  - > au Président du syndicat intercommunal d'assainissement du bassin d'ELNE,
  - > au directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ/INAO),
  - > au directeur départemental de la cohésion sociale,
  - > au directeur départemental de la protection des populations,
  - > au directeur départemental de l'Agence Régionale de Santé,
  - > au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
- **PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.
- **VOTE** : Pour : 24  
Contre : 5 (Bertrand-Planes, Montheil, Glin, Higuero, Raucoule)

*Toute personne intéressée peut contester la légalité de la présente délibération dans les deux mois qui suivent la date de sa notification et/ou de sa publication.*

*À cet effet, elle peut saisir le Tribunal administratif de MONTPELLIER (Espace Pitot - 6 Rue Pitot - 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) d'un recours pour excès de pouvoir. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la délibération ou d'un recours hiérarchique le représentant de l'Etat dans le département. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit après l'écoulement d'un délai de deux mois suivant la réception de ce recours (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Ont signé au registre tous les membres présents.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
Fait à Elne, le 8 avril 2021  
P/ Monsieur le Maire empêché,  
L'Adjointe,  
Annie PEZIN

