

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE



2

DÉCLARATION DE PROJET

Projet – Décembre 2021

SOMMAIRE	2
L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'ELNE	4
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	11
3. LA PRESENTATION DU PROJET	22
4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD	28
5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	36
6. TABLE DES MATIERES	38

L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet, objet de la procédure de Déclaration de Projet, porte sur une opération destinée à de l'habitat. Cette opération correspond à la 3^{ème} et dernière tranche d'un projet global, initié dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée le 18 décembre 2006.

La ZAC, d'une superficie globale de 45 hectares, a été divisée en 3 tranches opérationnelles. Les phases 1 et 2 sont aujourd'hui achevées, l'objectif dans le cadre de cette procédure de Déclaration de Projet est de permettre la réalisation de la 3^{ème} phase de travaux.

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme, ce projet urbain ne peut se réaliser. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche de la ZAC est possible après adaptation du document d'urbanisme, lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80% des constructions auront été autorisées, conformément à l'orientation d'aménagement. Ces seuils sont aujourd'hui atteints puisque les Tranches 1 et 2 ont été intégralement urbanisées. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général car ils consistent en la finalisation d'un projet global initié en 2006 lors de la création de la ZAC « Las Closes », permettant entre autres la production de logements dont une part de logements locatifs sociaux, répondant à une demande de logements sur la commune.

1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'ELNE

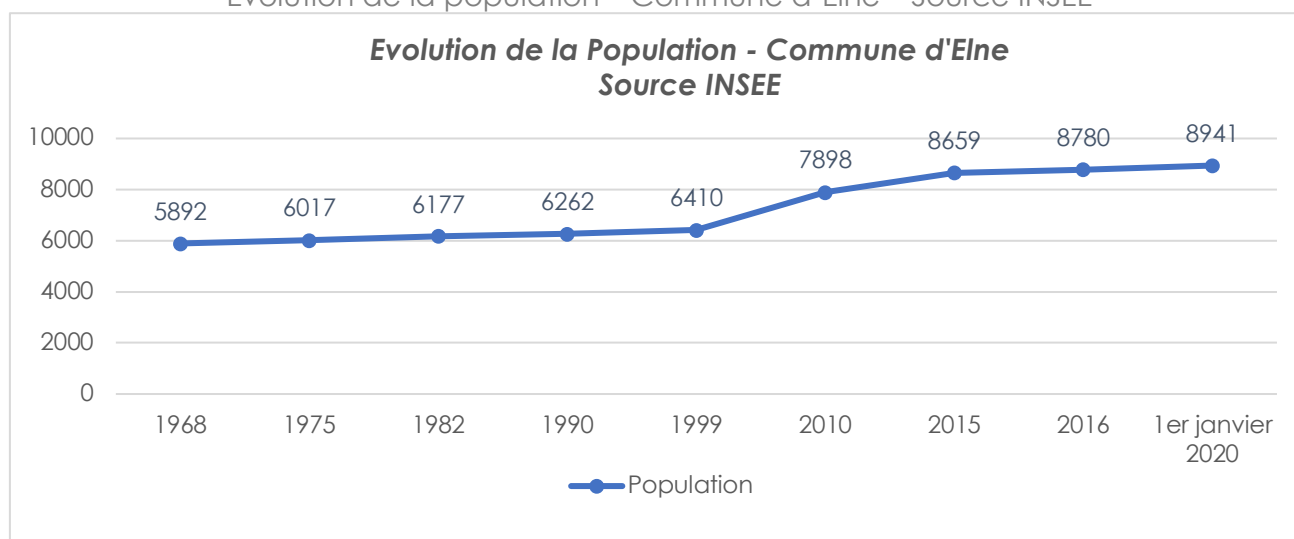
Cette partie a pour objectif d'analyser le développement urbain de la commune d'Elne depuis ces 20 dernières années ainsi que les différentes politiques mises en œuvre en faveur du réinvestissement urbain.

1.1. 2000 – 2015 : UN DEVELOPPEMENT TOURNÉ SUR L'ETALEMENT URBAIN

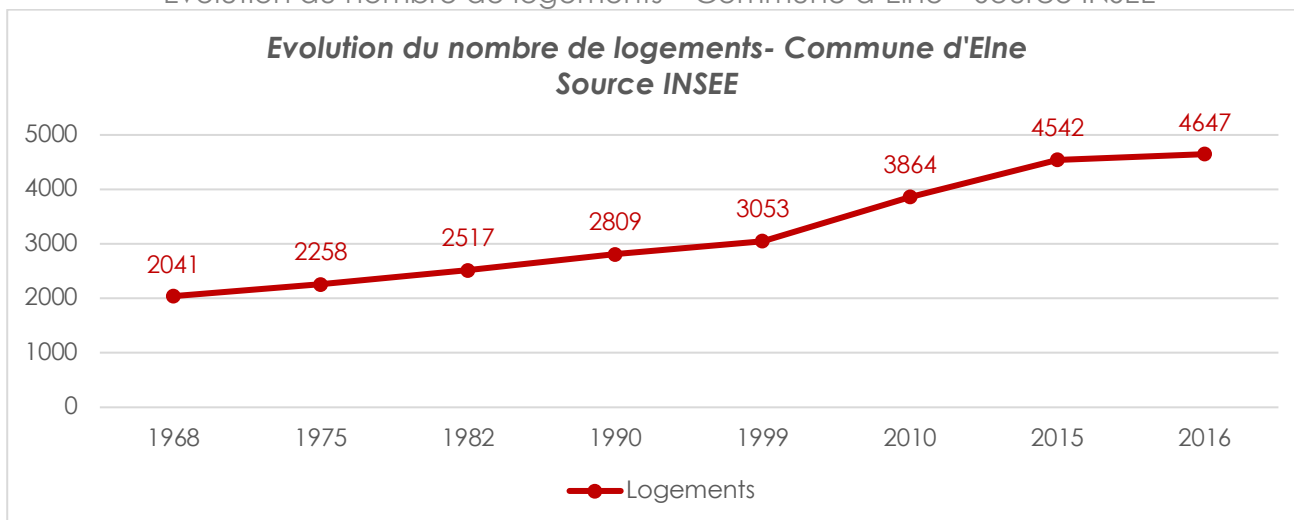
1.1.1. Analyse de l'évolution de la population et des logements

La commune d'Elne constitue un des pôles de développement structurant à l'échelle du SCOT littoral Sud et du département. En effet sa situation à proximité de la RD 914 et de l'agglomération Perpignanaise, la présence d'un parc d'activités majeurs et son bon niveau d'équipements publics structurants permettent à la commune d'enregistrer les meilleurs taux de croissance du SCOT Littoral Sud.

Évolution de la population – Commune d'Elne – Source INSEE



Évolution du nombre de logements – Commune d'Elne – Source INSEE



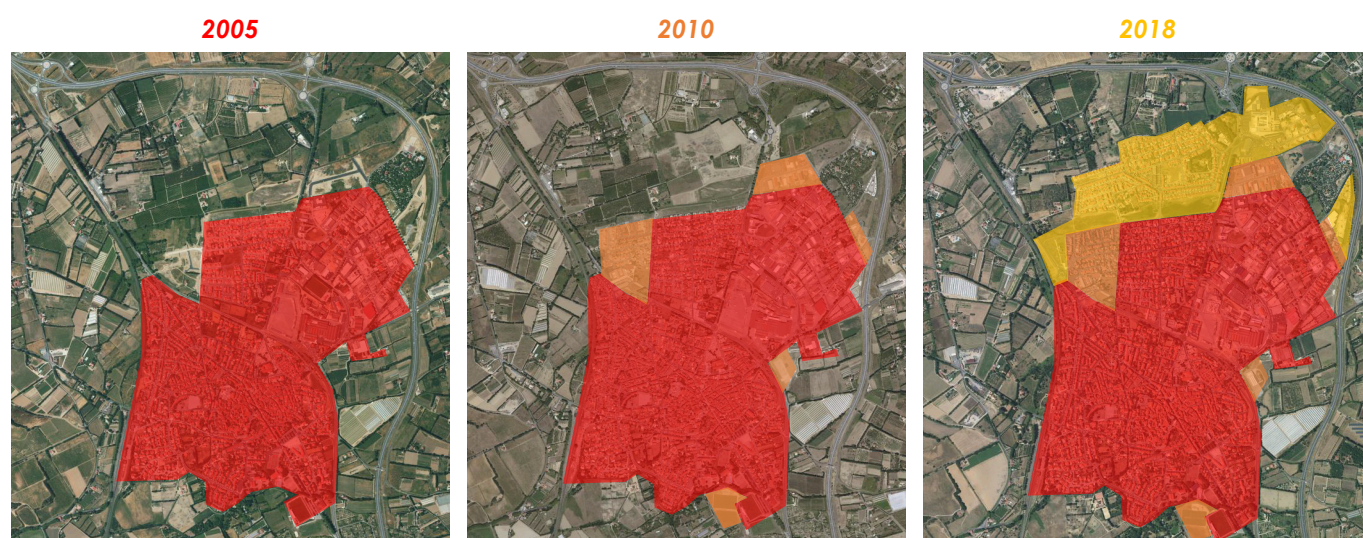
Conséquence de son attractivité, la commune d'Elne a vu son parc de logements augmenter de 18% depuis 2008, permettant l'accueil de 1362 habitants supplémentaires soit une population totale au dernier recensement de 8941 habitants au 1^{er} janvier 2020.

Entre 2010 et 2015, le solde naturel est devenu positif, ce qui n'était pas arrivé depuis 1982, marquant ainsi un certain rajeunissement de sa population avec une augmentation depuis 2010 des tranches d'âge des 0-14 ans et un maintien des 15-44 ans.

1.1.2. Analyse du développement urbain depuis les années 2000

Depuis le début des années 2000, le développement urbain de la commune d'Elne, se localise au Nord de la ville. Ces extensions coïncident avec l'augmentation de la population sur la même période (2008-2015). Comme pour de nombreuses communes, cette urbanisation s'est traduite par une importante consommation d'espaces, que nous démontront les cartes réalisées ci-dessous.

Développement urbain de la commune d'Elne (Source : Photo aérienne IGN)



1.2. 2015 : LANCEMENT D'UNE POLITIQUE DE REINVESTISSEMENT URBAIN

1.2.1. Instauration du contrat de ville

Après des décennies d'étalement urbain sous forme de lotissements dans le secteur des Trilles d'une part, puis avec la ZAC de « Las Closes » d'autre part (tranches 1 et 2), la commune d'Elne a pris conscience de la valeur et du potentiel de son centre-ville.

Depuis la mise en place du **contrat de ville signé le 2 novembre 2015**, le centre ancien est en effet devenu un sujet central d'aménagement.

L'idée principale est de tout tenter pour y attirer les habitants dont notamment des ménages qui disposent de revenus plus conséquents qu'actuellement. Pour ce faire, elle souhaite encourager une rénovation de qualité via :

- L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale dont le contrat a été signé en septembre 2019.
- L'opération intercommunale de « mise en valeur des centres anciens » en cours.
- La création d'une cellule habitat au sein des services de la commune pour étudier la question du logement insalubre et impropre mais aussi le péril et les biens en l'état d'abandon manifeste.
- L'incitation à des logements plus confortables par le regroupement et par la lutte contre la division, source de sur-occupation.

L'objectif sera d'agir sur un minimum de 50 logements jusqu'à l'achèvement du contrat de ville.

Ce contrat a permis de mettre en place une stratégie jusqu'en 2022 basée sur un plan d'actions comprenant notamment l'ensemble du volet habitat et renouvellement urbain. L'un des principaux enjeux de ce contrat est justement de « donner un habitat de qualité pour tous » (en agissant notamment sur le logement vacant).

Cela a donc nécessité de mener des études qui ont permis :

- de mieux repérer l'habitat problématique
- de mettre en place des actions ciblées en corrélation avec la politique communautaire de l'habitat (dont le PLH)
- de tirer parti du PLH intercommunal afin de rénover ou créer des logements adaptés.

Une étude pour l'amélioration du cadre de vie et de la mobilité en cœur de ville a été menée en 2017 (par le bureau d'études URBANIS). Elle a permis de faire le constat suivant concernant le logement privé :

- 853 immeubles qui représentent 1098 logements en 2016
- 970 logements étaient occupés en 2016
- 11,6 % de vacance (légère baisse en 2016 sur le périmètre étudié) soit 128 logements qui pourraient être remis sur le marché.
- Une vacance liée à la dégradation du bâti
- Un taux de vacances légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la Commune (10,8 % et 477 logements – source : Filocom 2013)

Ce diagnostic a permis d'orienter les principales actions sur l'habitat : l'OPAH dont l'un des objectifs principaux est de traiter la vacance et le PLH qui fixe des objectifs chiffrés.

Pour mémoire, le chiffre de la vacance annoncé pour 2011 dans le PLH était de 7% du parc immobilier.

Une convention OPAH intercommunale a donc été signée entre les partenaires le 23 janvier 2020 pour la période du 1er décembre 2019 au 30 novembre 2022, avec pour objectif sur la Commune d'ELNE de 38 logements minimum. Pour mémoire, le SCOT a pour objectif la remise sur le marché de 30 logements vacants sur ELNE (extrait du DOO).

Elle s'accompagne d'une opération de mise en valeur des façades sur le même périmètre qui permet des aides financières en complément de la réhabilitation intérieure.

De plus, la commune d'ELNE s'est dotée d'une cellule « habitat » qui est composée du CCAS, de la Police Municipale, du service urbanisme de la ville, mais aussi de l'ARS. Cette entité traite les problématiques liées à l'habitat insalubre et indigne en portant une attention et un suivi particulier aux signalements réalisés auprès de cette cellule.

Enfin, un protocole d'engagements renforcés et réciproques est en cours de signature entre les différentes parties signataires du contrat de ville, afin de définir un nouveau plan d'actions pour 2020 concernant le renouvellement urbain.

Parmi les priorités de ce protocole d'engagements figure le renfort des outils pour le traitement du bâti dégradé.

Chaque collectivité s'engage de la manière suivante :

Ville d'Elne :

- Renforcement action de la police du Maire en matière de péril,
- Développement de la cellule d'intervention contre l'habitat insalubre,
- Renforcement de l'opération façade sur certains axes prioritaires,
- Participation à la mise en place de l'OPAH sur le périmètre QPV,
- Permis de végétaliser (extension).

CCACVI :

- Appui PLH,
- Mise en place de l'OPAH Albères Côte Vermeille Illibérés avec attention particulière sur le QPV.
- Opération façade,
- Respect des objectifs de mixité sociale et de relogement des publics prioritaires au titre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)

CD 66 :

- Financement de l'OPAH Albères Côte Vermeille Illibérés centre ancien + copropriétés,
- Programme d'intérêt général « Mieux Se loger 66 » dans le cadre d'un objectif départemental de 900 logements sur 3 ans hors OPAH).

Région :

- Soutien à la reconstitution de logements locatifs sociaux.

Engagements des partenaires :

ARS et CAF

- Appui technique à la cellule habitat indignes

État :

- Co-financement de la partie ingénierie de l'OPAH intercommunale,
- Financement de la réhabilitation lourde (logements indignes et très dégradés),
- Accompagnement et relogement des publics faisant l'objet d'une procédure d'habitat indigne via le PDALHPD, l'OPAH et l'association Solidarité-Pyrénées,
- Appui pour le repérage et la mise en place des solutions de résorption de l'habitat indigne (ARS et pôle logement accès et maintien de la DDCS).

Indicateurs d'impact :

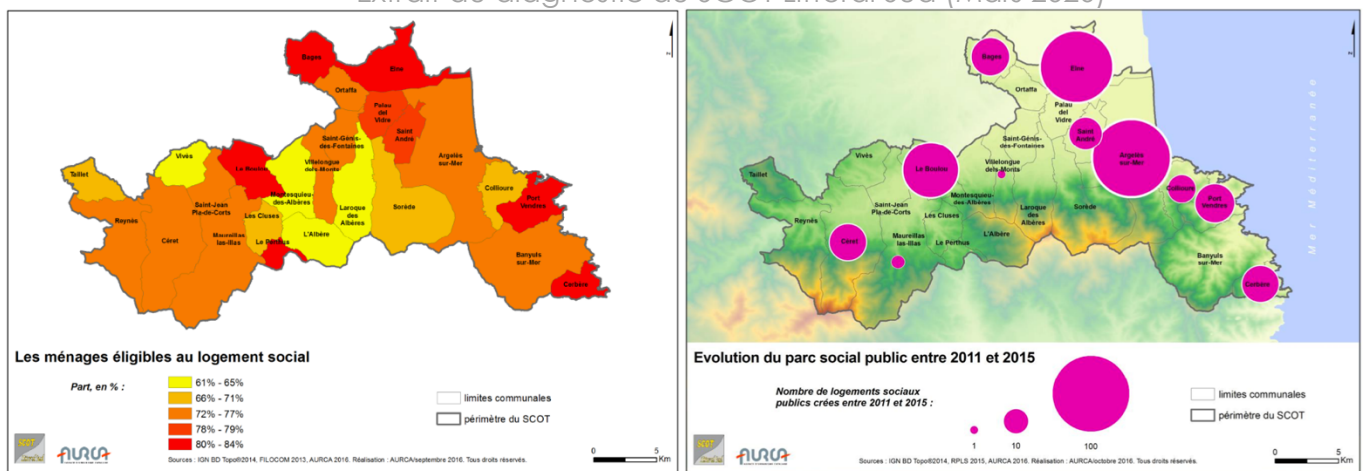
- Nombre de logements indignes ou très dégradés réhabilités,
- Nombre de signalements d'habitats indignes.
- Nombre de personnes accompagnées et relogées faisant l'objet d'une procédure d'habitat indigne
- Nombre de relogements de publics prioritaires de l'État au titre du contingent préfectoral (bénéficiaires du Droit au logement opposable, autres personnes mal logées).

En conclusion, l'ensemble de ces engagements réciproques et des outils mis en place, constituent une véritable mise en route effective et quantifiée de la politique de réinvestissement du logement sur le tissu urbain dense de la ville, par anticipation à l'ouverture de nouvelles zones constructibles.

1.2.2. Actions mises en place en faveur de l'offre en logements sociaux

Depuis plusieurs années, Elne s'inscrit dans la volonté de poursuivre sa politique en faveur du développement de l'offre en logements sociaux sur son territoire, préférant ainsi une dispersion du parc dans la ville, en prévention de tout risque de « ghettoïsation ». Ainsi, le parc social a fortement évolué sur la période 2011-2015, avec 89 logements sociaux publics créés.

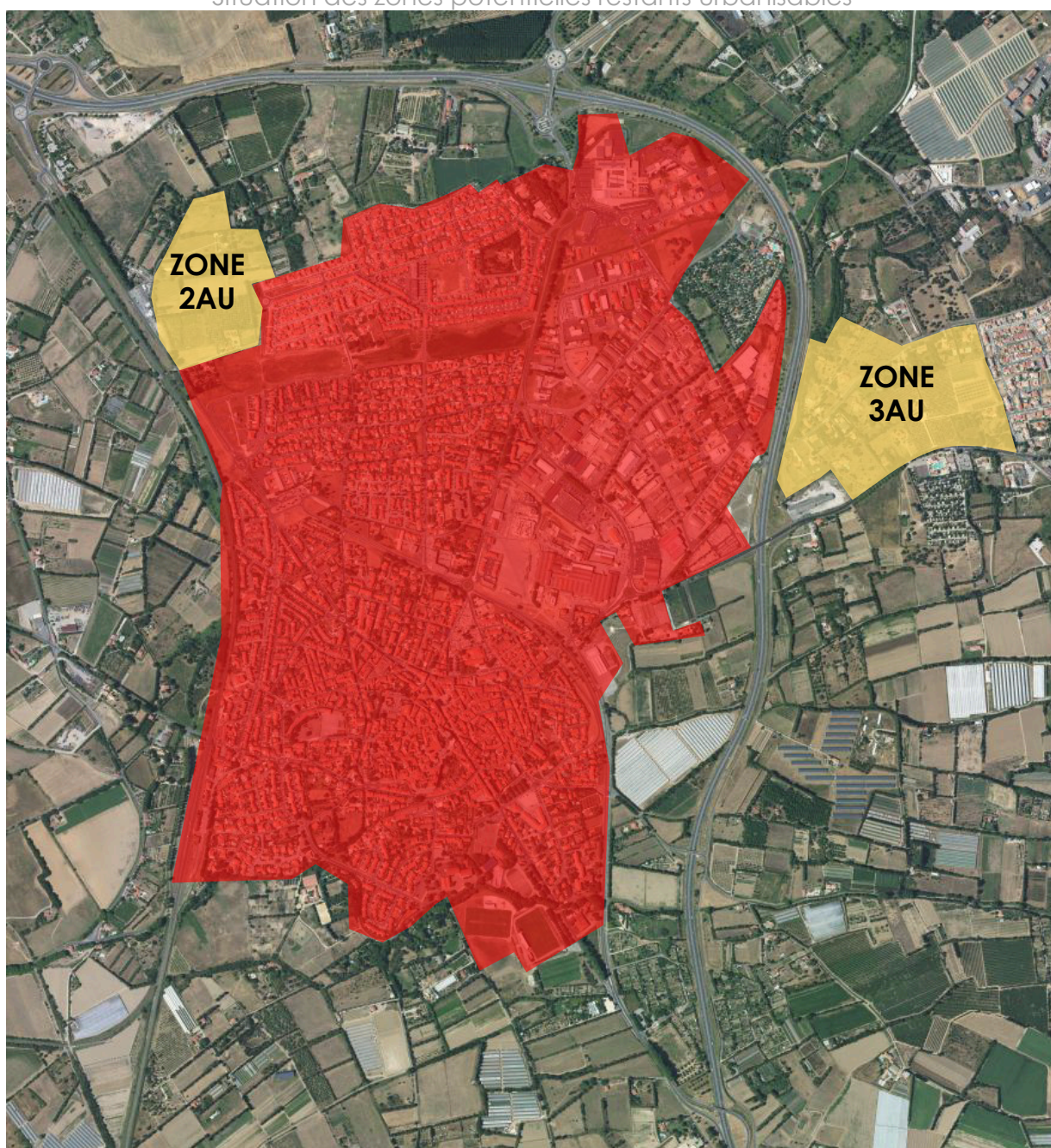
Extrait du diagnostic du SCOT Littoral Sud (Mars 2020)



1.3. ANALYSE DU POTENTIEL RESTANT EN EXTENSION DE L'URBANISATION

Les potentiels restants, dédiés à l'urbanisation à destination d'habitat, sont identifiés sur le zonage du PLU. Ces potentiels sont situés à l'extrémité Est de la commune en limite avec le territoire de Latour-Bas-Elne (Zone 3AU) et à l'extrémité Nord correspondant à la Tranche 3 de la ZAC « las Closes » (Zone 2AU).

Situation des zones potentielles restants urbanisables



1.3.1. Zone 3AU

La Zone 3AU est située à l'Est du territoire communal, au-delà de la déviation de la RD 914. Cette zone est limitée à l'Ouest par la RD 914, le canal, la zone d'érosion des sols, le chemin de Charlemagne à l'Est et la route de Latour Bas Elne au Sud. Cette zone est en fin de remplissage et présente une urbanisation à caractère résidentiel très aéré. En raison de ce caractère et pour préserver l'aspect de la zone, il avait été fixé une taille minimale de terrain de 7 000 m² et ce dernier ne peut recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation.

Toutefois, la superficie minimale exigée a été rendue inférieure pour les parcelles présentant une superficie d'au moins 3 000 m² au 1^{er} janvier 2004; les remodelages fonciers sont alors admis pour atteindre cette superficie minimale à condition qu'il n'y ait pas création de nouvelles parcelles.

Par ailleurs, ce secteur ne présente pas d'enjeux urbains particuliers. Il est desservi par une voie routière qui n'a aucun caractère urbain et ne comporte donc ni trottoirs, ni éclairage public ni autre équipement public de circulation douce qui lui permettrait de le relier à la ville. De plus, il est physiquement séparé du reste du tissu urbain par la déviation. Il n'est donc pas prévu de nouvelles constructions sur ce secteur qui à ce jour est rempli.

1.3.2. Zone 2AU

La Zone 2 AU, actuellement bloquée à l'urbanisation, correspond à la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Cette zone s'intègre donc dans un projet global initié depuis plus de 15 ans.

C'est sur cette zone que porte la présente procédure de Déclaration de Projet.

La commune d'Elne, au regard de ce constat et des actions menées en faveur du réinvestissement de son parc vacant, souhaite pouvoir répondre à une réelle demande présente sur son territoire et aux besoins de toutes les catégories de population en proposant des logements diversifiés. Il est donc nécessaire pour la commune de poursuivre cette dynamique.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet d'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC objet de la Déclaration de Projet.

2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

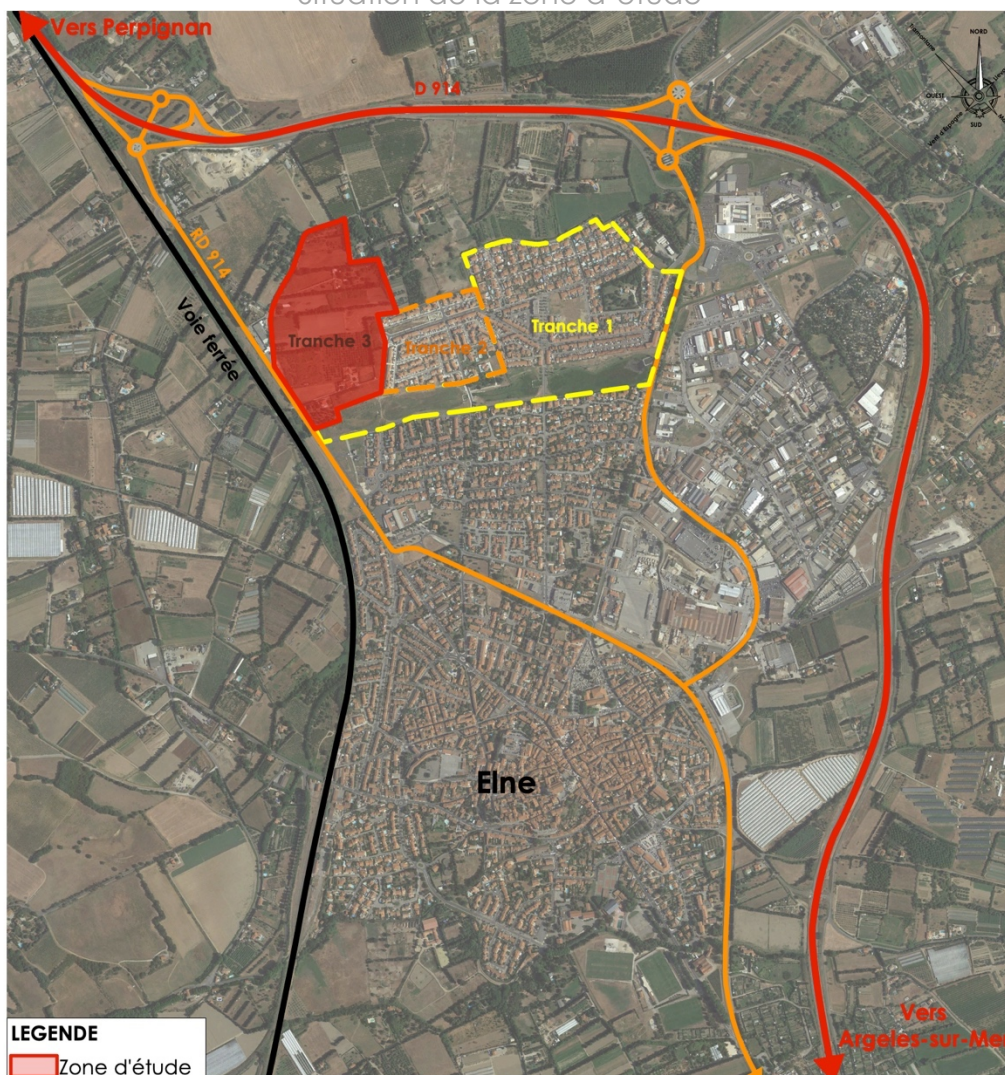
L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur :

- La desserte, l'occupation des sols.
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise.
- Le contexte environnemental.
- Le contexte démographique.

2.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

La zone d'étude, objet de la Déclaration de Projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune d'Elne. Elle est située au Nord de la ville et est accessible par la RD 914 desservant un axe routier majeur du Département la RD 914.

Situation de la zone d'étude



La zone d'étude correspond à la 3^{ème} et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Elle se situe dans la continuité des deux premières tranches déjà construites de la ZAC.

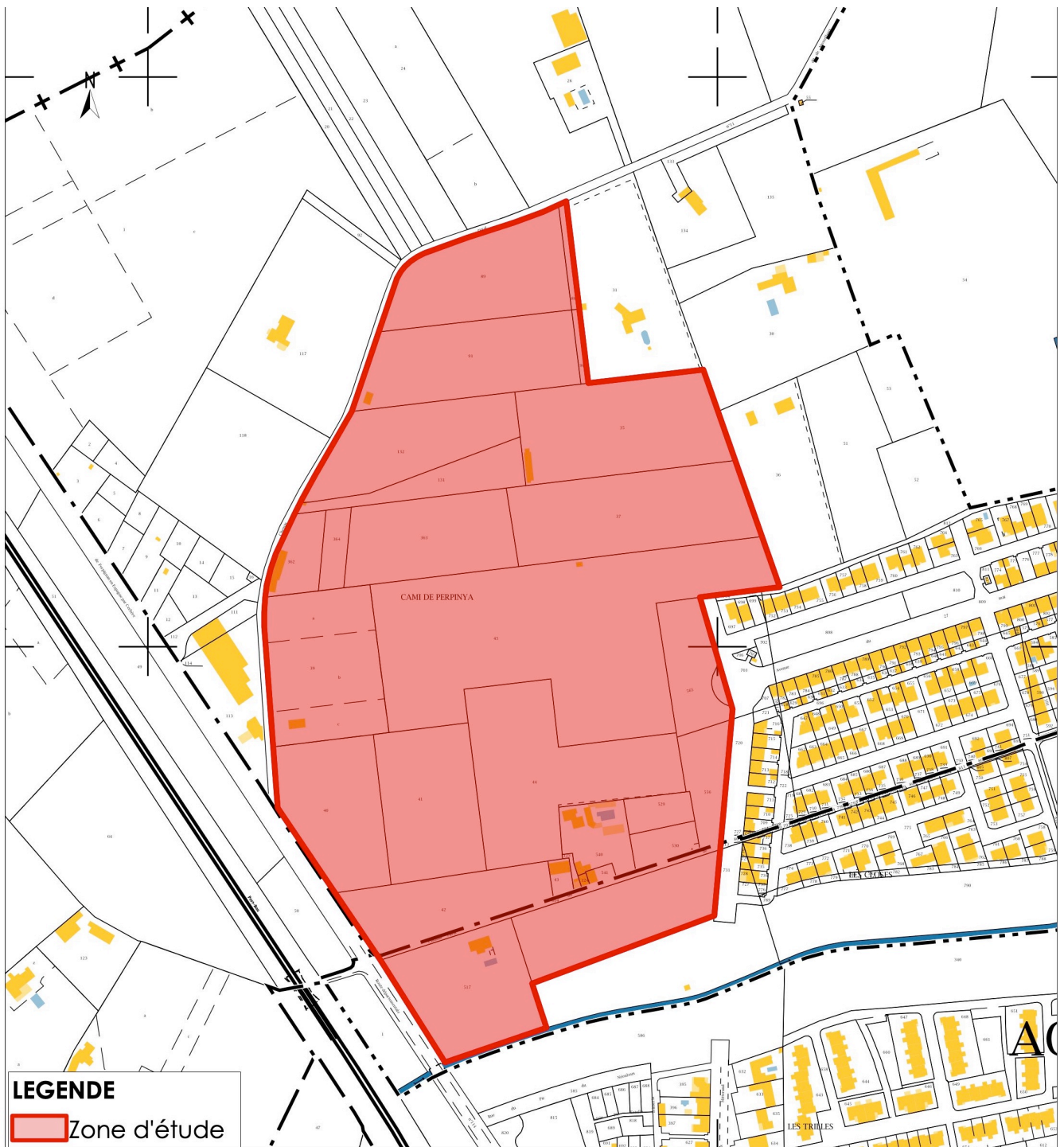
Des ouvrages de rétention, réalisés dans le cadre de la première tranche et calibrés pour les trois tranches, créent un espace tampon paysager en limite Sud, véritable poumon vert à l'échelle de la ville.

Vue sur photo aérienne de la zone d'étude et de son environnement proche



Le périmètre de la zone d'étude est situé sur les parcelles cadastrales AM 35, AM 37, AM 39, AM 40, AM 41, AM 42, AM 43, AM 44, AM 45, AM 89, AM 90, AM 91, AM 124, AM 125, AM 131, AM 132, AM 362, AM 363, AM 364, AM 529, AM 530, AM 540, AM 541, AM 556, AM 565 et AO 732 pp d'une **superficie totale d'environ 14 hectares**.

Extrait du plan cadastral de la zone d'étude



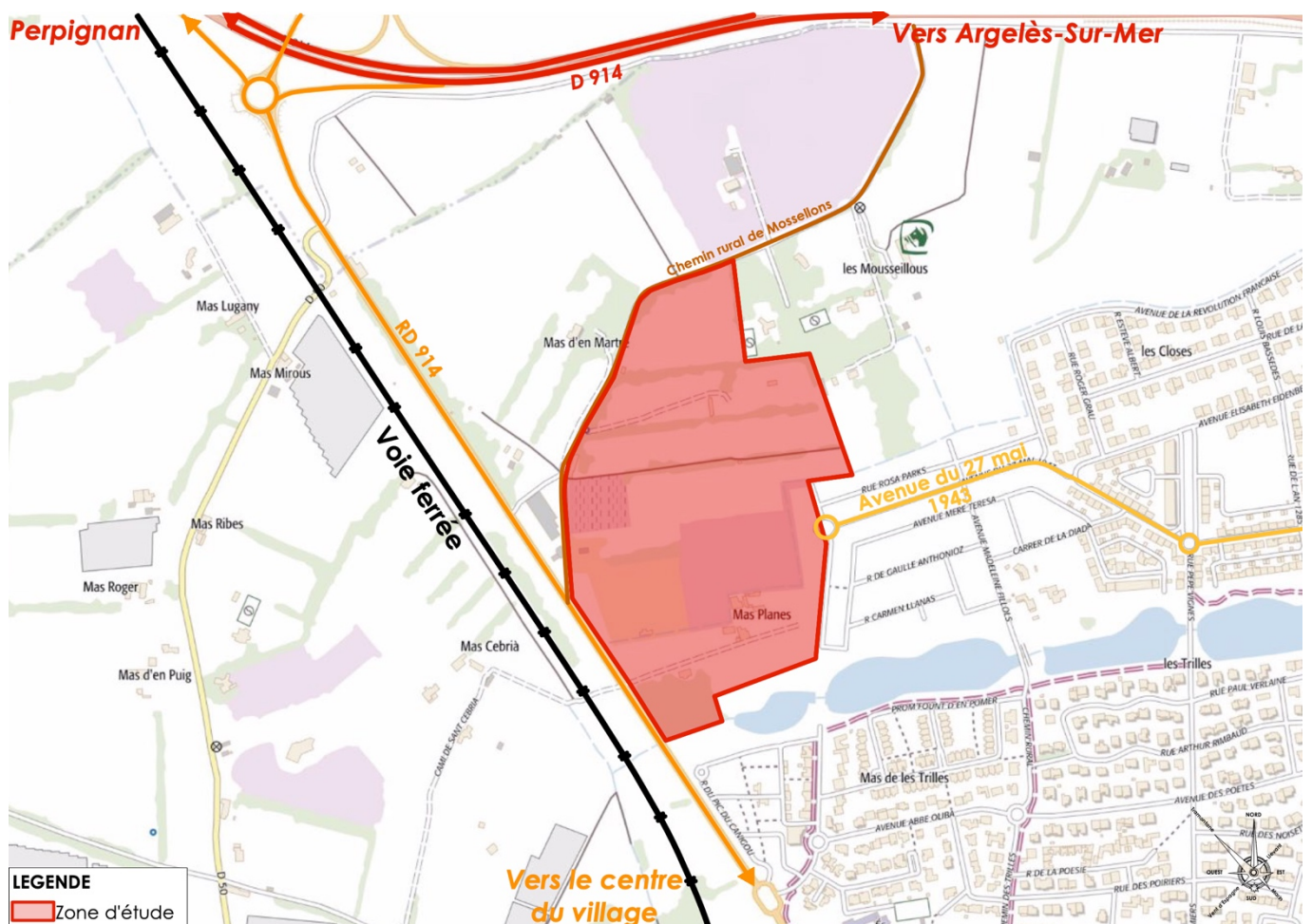
2.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE

A l'Est, la zone d'étude est accessible depuis l'avenue du 27 mai 1943 par le giratoire existant de la tranche 2 de la ZAC « Las Closes ».

A l'Ouest, un giratoire sera réalisé dans le cadre du projet d'aménagement de la 3^{ème} Tranche de la ZAC conformément au dossier de réalisation de la ZAC. Cet aménagement permet de créer une sécurisation de l'entrée depuis la RD 914 et par conséquent une autre desserte de la zone d'étude.

En limite Ouest et Nord, la zone d'étude est longée par le chemin rural n°11 dit de Mossellons. Ce chemin dessert des constructions et activités présentes entre la ZAC et la D 914.

Situation de la zone au regard des axes de desserte



Vue de la route départementale en direction du centre du village



Vue depuis la route départementale de la future entrée de la zone d'étude



Vue du chemin rural dit de Mossellons

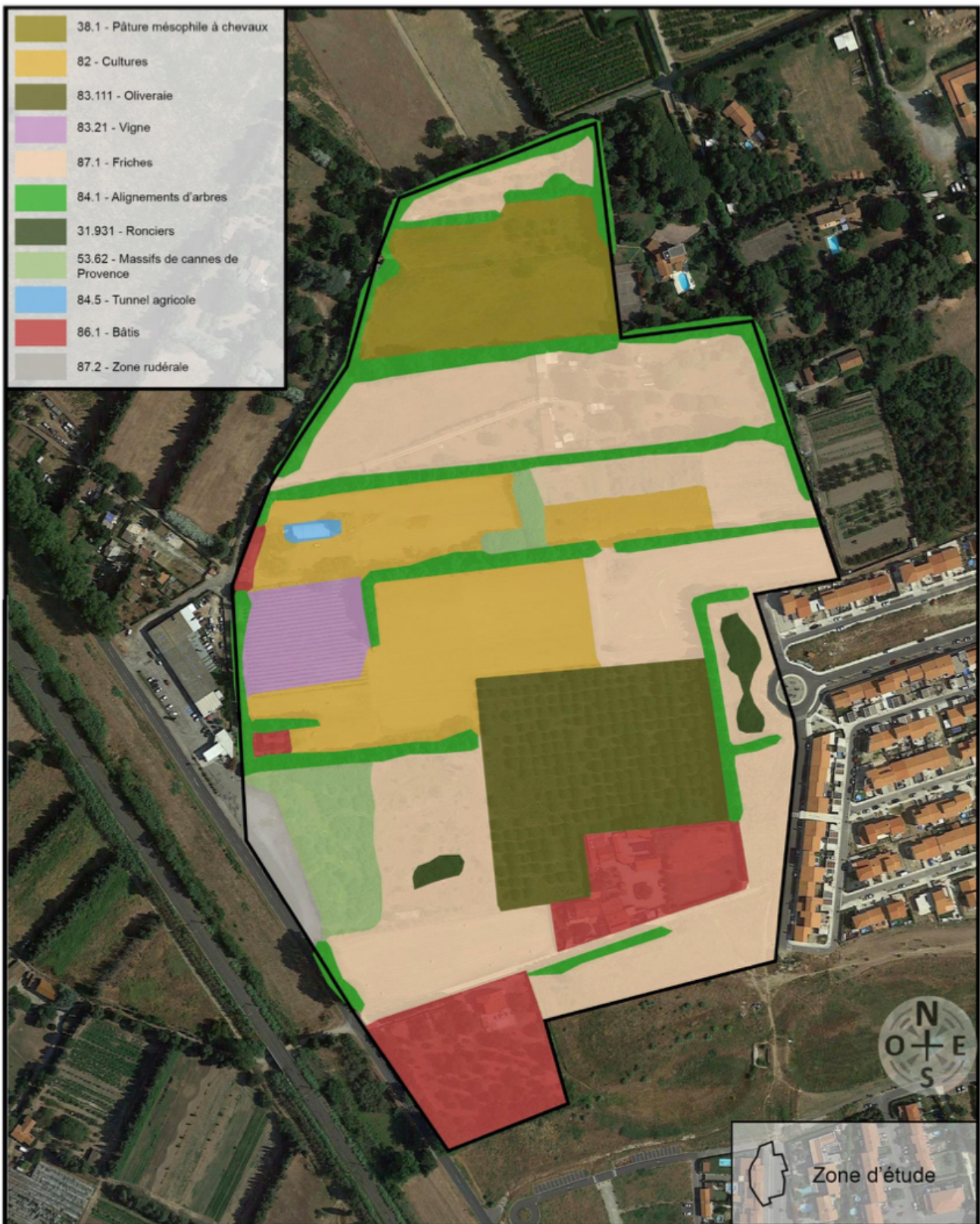


2.3. OCCUPATION DES SOLS

Le site d'étude représente un paysage de cultures maraîchères avec des parcelles plutôt grandes, entrecoupées de hautes haies coupe-vent formées le plus souvent de cyprès, peupliers, lauriers. Ces haies sont souvent doublées d'un chemin de desserte rurale.

Le périmètre d'étude est structuré par des parcelles occupées majoritairement par des friches agricoles. Il est à noter la présence également d'une vigne et d'une oliveraie. Il possède enfin quelques poches de mitage, caractérisées par une urbanisation diffuse, liée aux activités agricoles essentiellement.

Cartographie des Habitas (Source : Évaluation Environnementale, CRBe)



2.4. LES RISQUES MAJEURS

2.4.1. Le risque inondation

La commune d'Elne est concernée par différentes dispositions en matière de risque inondation.

Pour rappels :

- **La cartographie relative à la prise en compte du risque inondation et du mouvement de terrain de mars 2004 et son règlement.**

Cette cartographie ainsi que les règles associées, ont été réalisées par les services de l'Etat en mars 2004, elles sont annexées au règlement du PLU en vigueur. La cartographie est basée sur la modélisation de la crue de référence de 1940, prenant en compte la situation des lits mineurs du Tech, dans les conditions topographiques et d'occupation des sols de l'année considérée.

Cette cartographie n'a pas valeur à remplacer le PSS. Elle doit uniquement permettre de préciser le risque inondation et de mouvement de terrain et d'apporter une meilleure réponse à la nécessité de l'écoulement des eaux et à la protection des personnes et des biens.

La cartographie de 2004 identifie trois zones : Zone I, Zone II, Zone III.

- **L'extrémité Sud de la zone d'étude est identifiée en zone I. Une seconde en zone II, le reste ne fait l'objet d'aucun zonage.**

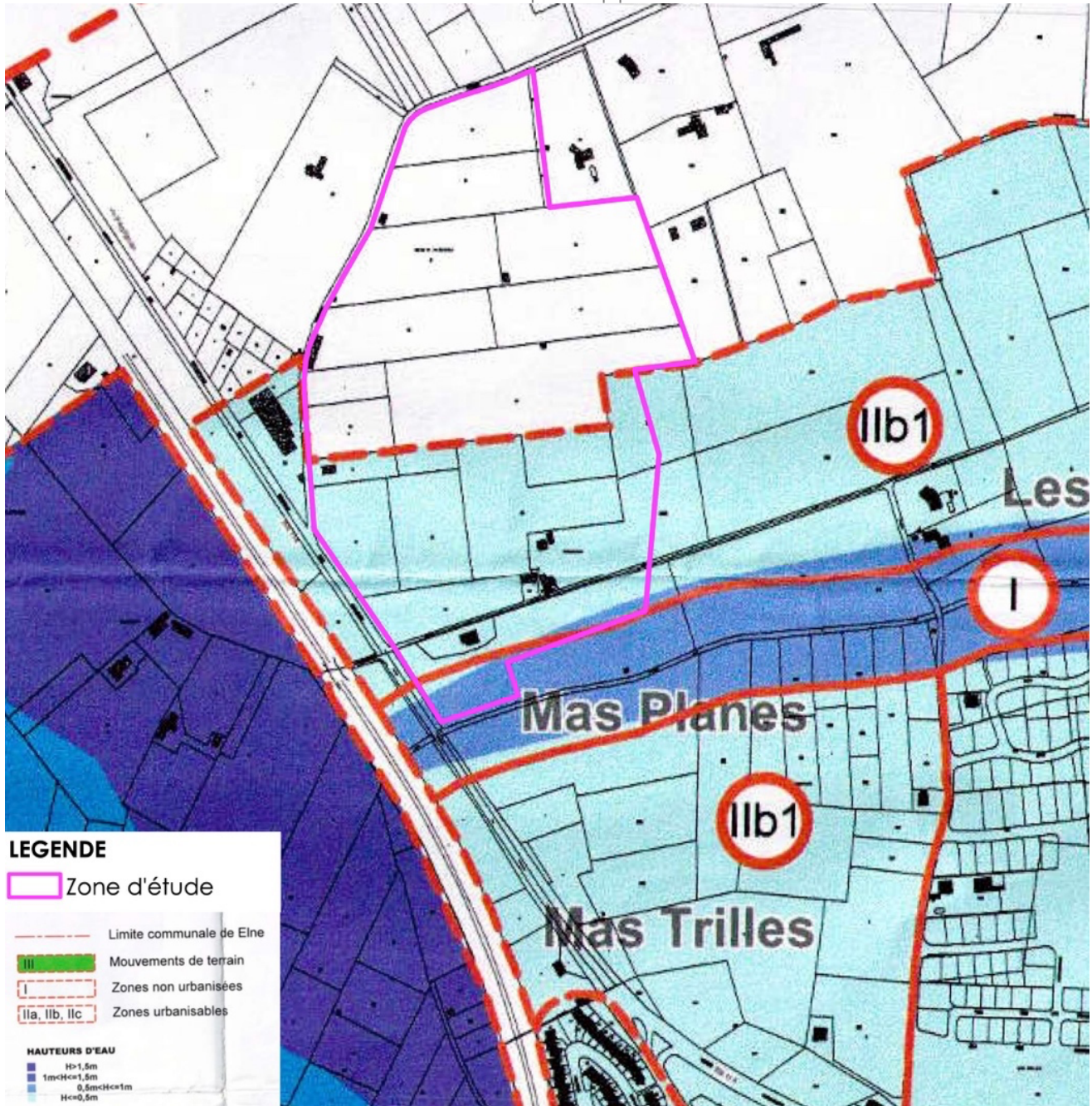
La Zone II, est divisée en trois sous-secteurs : Sous-secteurs IIa, IIb et IIc.

- **Une partie de la zone d'étude est identifiée en sous-secteur IIb.** Ce sous-secteur correspond aux zones d'extension de l'urbanisation situées au-delà du périmètre urbanisé.

Le sous-secteur est lui-même divisé en deux sous-secteurs : IIb1 et IIb2.

- **Une partie de la zone d'étude est classée en sous-secteur IIb1.** Ce sous-secteur correspond aux zones inondées en 1940 par les eaux ayant contournées Elne par le Nord. L'inondabilité de ce secteur est dépendante des franchissements du remblai de la ligne SNCF Perpignan-Cerbère et du merlon de protection du secteur « El Moli Nou ».

Situation de la zone d'étude par rapport à la carte de 2004



En conséquence, le projet d'extension objet de la déclaration doit respecter le PLU et son annexe.

- **La dernière cartographie du risque inondation réalisée par les services de l'Etat – Porter à connaissance, Juillet 2019.**

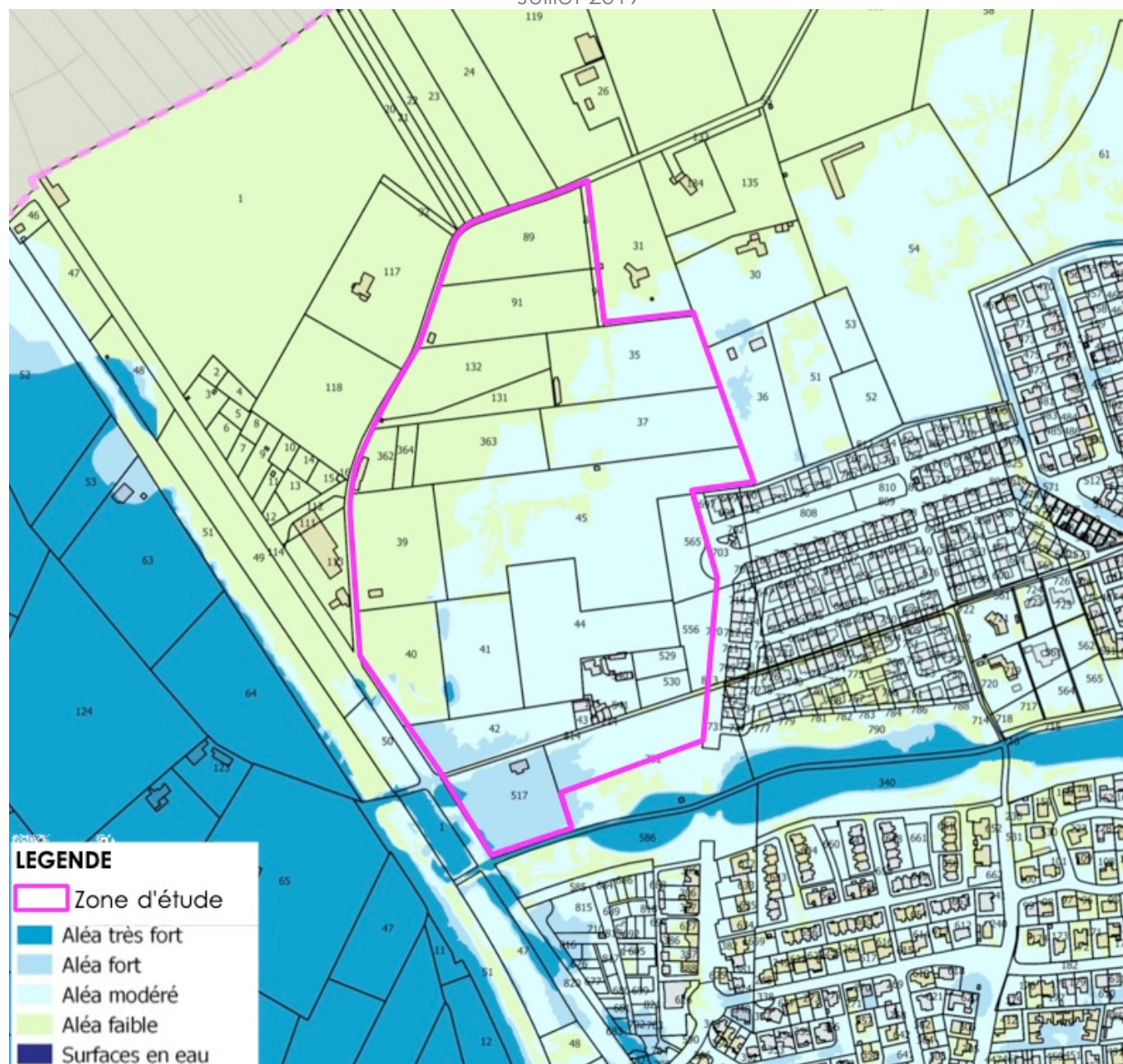
Depuis la cartographie de 2004, différentes études hydrauliques ont été menées, dont la dernière réalisée en avril 2015, a permis de cartographier précisément l'aléa inondation sur le territoire communal d'Elné. Cette cartographie est issue de l'agrégation et la superposition de différentes études hydrauliques réalisées depuis 2006, à savoir :

- Carte de débordement du Tech – SIEE 2006.
- Etude hydro-géomorphologique du bassin versant du Tech – SIEE 2008.
- Carte de débordement du Tech par rupture de l'ouvrage SNCF voie RFF Perpignan-Céret

– ARTELIA 2013.

- Carte du risque inondation « Directive Inondation, Bassin Rhône-Méditerranée, Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Perpignan – Saint Cyprien (débordement de cours d'eau du Tech » approuvée par le préfet coordonnateur de bassin le 1er août 2014). Cette cartographie constitue une connaissance supplémentaire, à prendre en compte dans la planification urbaine de la commune.

Situation de la zone d'étude par rapport à la cartographie du Porter à connaissance
– Juillet 2019



Le périmètre de la tranche 3 de la ZAC est concerné par des secteurs identifiés en partie :

- en aléa fort, à l'extrémité Sud du périmètre d'étude : sur parcelle occupée par une construction à usage d'habitation existante, préservée telle qu'elle dans le cadre du projet.
- En aléa modéré et faible.

D'après cette même cartographie, en cas de crue centennale, une zone d'aléa très fort est identifiée à l'Ouest de la voie ferrée liée à une accumulation des eaux en arrière de cet ouvrage.

Une bande de recul de 200 mètres a été demandée par les services de l'Etat, justifiée par un retrait de 100 fois la hauteur de protection de l'ouvrage SNCF (mode de calcul basé sur la circulaire du 27 juillet 2011). A la suite de nombreux échanges avec les services de l'Etat, il a été convenu de prendre en compte ce recul inconstructible de 200 mètres dans l'aménagement de cette troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Des Aménagements compatibles avec les prescriptions du porter à connaissance sont proposés pour s'intégrer dans l'aménagement global de l'opération.

2.4.2. Le risque sismique

Concernant le risque sismique, le territoire communal d'Elné et par voie de conséquence la zone d'étude, est classé en zone 3 dite de « sismicité modérée ».

2.5. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le périmètre de la dernière phase de la ZAC « Las Closes » abrite des parcelles cultivées (oliveraie, vigne et labours), ainsi que des friches plus ou moins récentes. Il est sillonné par de nombreuses haies essentiellement plantées de cyprès mais abritant également des peupliers et des lauriers sauces.

La faune fréquentant le site est caractéristique des couronnes agricoles des villages de la Plaine du Roussillon.

Le respect du calendrier proposé pour le démarrage des travaux permettra d'éviter les périodes de sensibilité des espèces animales présentes et potentielles sur le site. Il permet de limiter les impacts du projet sur l'ensemble des compartiments biologiques et d'obtenir des impacts résiduels suffisamment faibles.

L'ouverture à l'urbanisation du terrain n'engendrera pas d'impact notable sur l'environnement naturel.

Cf. Évaluation Environnementale, CRB Environnement, Document n°4.

2.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La zone d'étude est concernée par la Servitudes d'Utilité Publique EL2 liée au risque inondation.

2.7. RESEAUX

Les raccordements nécessaires pour permettre l'urbanisation de la Tranche 3 de la ZAC sont présents sur l'Avenue du 27 mai 1943.

En matière d'assainissement, la station d'épuration a une capacité de traitement de 15 000 équivalents habitants. Ainsi la capacité résiduelle de la station d'épuration de la commune permettra de traiter les effluents de la nouvelle population liée à la réalisation de la troisième tranche de la ZAC Las Closes.

3. LA PRESENTATION DU PROJET

Cette partie permet de présenter de manière thématique le projet objet de la présente procédure de Déclaration de Projet. L'objectif est d'apporter une analyse de la composition urbaine projetée de ce futur quartier et son intégration avec le contexte urbain environnant.

Cette partie permettra également de présenter comment le risque inondation a été pris en compte dans le projet, suite à la réception du porter à connaissance de juillet 2019 et aux différents échanges avec les services de l'Etat.

3.1. HISTORIQUE DE LA ZAC

La zone d'étude constitue la 3^{ème} tranche de la ZAC « Las Closes », créée le 18 décembre 2006 et dont le dossier Réalisation a été approuvé en Décembre 2007.

La ZAC créée, possède une emprise totale de 45 hectares, dont l'ouverture à l'urbanisation a été étudiée en 3 tranches successives pour intégrer de manière progressive les nouvelles populations attendues.

L'emprise de la ZAC est inscrite dans le PLU de la Commune depuis l'élaboration du PLU réalisé en 2005.

Aujourd'hui, les tranches 1 et 2 sont réalisées. L'objectif est de poursuivre l'urbanisation et de finaliser l'opération par la réalisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC située dans la continuité des deux premières tranches.

3.2. PRESENTATION DU PROJET

La zone d'étude correspond à la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Une étude globale d'aménagement avait été réalisée sur l'ensemble des 3 tranches ayant pour objectif de créer un nouveau quartier permettant d'apporter une mixité sociale et d'apporter une diversité de type d'habitat. L'objectif est maintenu dans le cadre de la réalisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC avec quelques adaptations résultant du retour d'expérience à la suite des deux premières tranches.

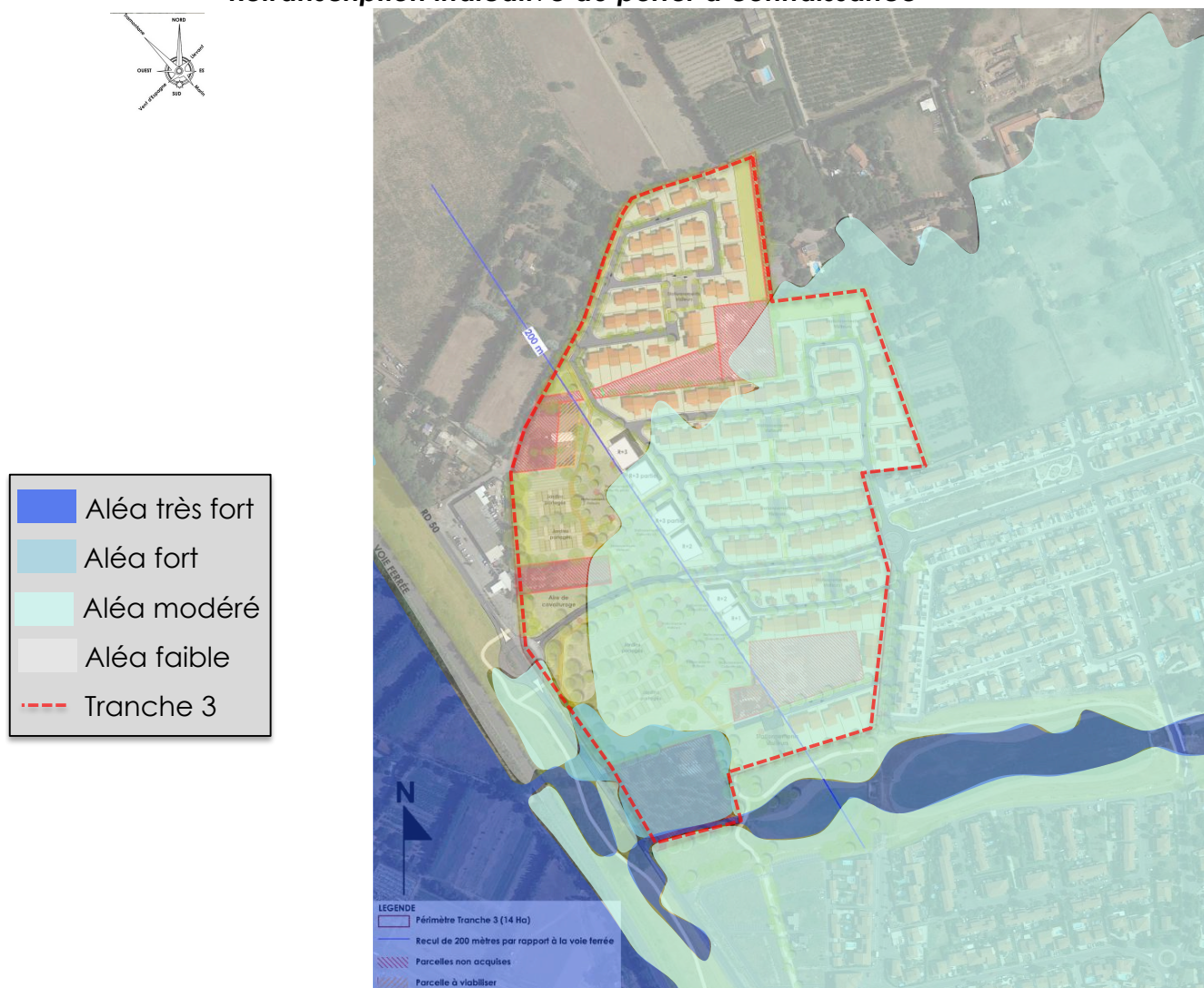
3.2.1. La prise en compte du risque inondation dans le projet

La superposition indicative de la carte du porter à connaissance du Préfet sur le projet de la Tranche 3 de la ZAC, nous montre que la quasi-totalité de l'opération se situe en zone d'Aléa modéré et faible. Une petite partie, identifiée au Sud-Ouest de l'opération, se situe en zone d'Aléa fort. Or, ce secteur correspond à une unité parcellaire sur laquelle une construction existe et pour laquelle les propriétaires ne sont pas vendeurs. Cette parcelle est incluse dans le périmètre de ZAC mais ne sera pas construite.

D'après cette même cartographie, en cas de crue centennale, une zone d'aléa très fort est identifiée à l'Ouest de la voie ferrée, située en dehors de notre périmètre d'étude, liée à une accumulation des eaux en arrière de l'ouvrage SNCF créée par la voie ferrée.

Retranscription indicative du porter à connaissance préfectoral de Juillet 2019

Retranscription indicative du porter à connaissance



Par courrier en date du 29 mai 2019, les services de l'Etat nous ont indiqués de prendre en compte une bande de recul de 200 m depuis l'axe de la voie ferrée, justifiée par un retrait de 100 fois la hauteur de protection de l'ouvrage SNCF (mode de calcul basé sur la circulaire du 27 juillet 2011).

Suite à la réception de ce courrier, une réunion à la Préfecture a été organisée en date du 30 Août 2019. L'objectif était de présenter des aménagements prenant en compte l'évaluation de ce risque tout en préservant la faisabilité du projet.

A la suite de nombreux échanges avec les services de l'état, il a été convenu de la prise en compte de cette bande de recul inconstructible de 200 mètres dans l'aménagement de cette troisième tranche de la ZAC « Las Closes ».

Ce recul, perçu initialement comme une contrainte, confère à ce projet, au regard des aménagements qui y sont proposés et présentés ci-dessous, une véritable identité et une intégration environnementale complémentaire avec le reste de la ZAC.

Les impacts de la prise en compte de cette bande de recul en termes de superficie sont les suivants :

- **Superficie totale de la tranche 3** : 14 Ha
- **Superficie de la zone inconstructible** (prise en compte de la bande inconstructible de 200 mètres) : 5 Ha
- **Superficie de la zone constructible** : 9 Ha

3.2.2. Trame viaire et stationnement

Cette 3^{ème} tranche se compose d'une voie principale se raccordant à l'Est au giratoire existant située en Tranche 2. A l'Ouest, cet axe de desserte se raccorde à la RD 914 via l'aménagement d'un futur giratoire permettant de sécuriser les entrées et sorties dans ce futur quartier. Sur cet axe principal et en zone constructible, se raccorde le maillage interne de ce futur quartier (axe de desserte secondaire et tertiaire) permettant les accès aux constructions.

Cet axe principal se caractérise par deux types de profils :

- Un premier profil, traversant la bande de 200 mètres inconstructible, se compose d'une voie double sens encadrée par la végétation et par un linéaire piéton/cycle en partie Sud.
- Un second profil, traversant la partie constructible de l'opération, se caractérise par la présence en partie centrale de la voie à double sens d'une bande de stationnement longitudinale accompagnée de plantations et d'un cheminement piéton et cycle. De part et d'autre de la bande routière, un cheminement doux est accompagné de plantations.

Des cheminements piétons et des cheminements mixtes (piétons, cycles) sont également présents sur toute la zone conformément aux objectifs du PADD, créant un véritable maillage à l'échelle de ce futur quartier.

Le stationnement est un élément important à traiter. L'impact des véhicules stationnés sur l'espace public est fort, c'est ce qui a pu être constaté dans les deux premières tranches. Dans ce futur quartier, il a été fait le choix d'intégrer du stationnement longitudinal en partie centrale de la voie principale, sur le linéaire de la partie constructible du futur quartier. Ces stationnements seront accompagnés de végétation basse et haute assurant une meilleure intégration visuelle. Sur le reste de l'opération, le stationnement visiteur pour les constructions individuelles, seront organisés sous la forme d'îlots, répartis de manière équilibrée dans l'aménagement.

Cette offre sera complétée par du stationnement privatif pour lequel il sera imposé au minimum 2 places (dont au moins une non close) par logement, permettant de dégager les places de stationnements visiteurs et limiter ainsi au minimum celles sur les voiries.

Le stationnement dédié aux logements collectifs sera aménagé dans la partie inconstructible de l'opération, sous la forme également d'îlots intégrés paysagèrement dans le site par la préservation et la plantation d'arbres de haute tige.

3.2.3. Typologie des constructions

Dans le cadre de cette 3^{ème} tranche, une dédensification est envisagée par rapport à ce qui a été réalisé dans les deux premières tranches permettant de se rapprocher du programme qui avait été annoncé lors de la réalisation de la ZAC.

Ainsi, au regard de ces éléments le projet prévoit la création d'environ **265 logements supplémentaires** hors zone inconstructible au regard du risque inondation et hors parcelles non acquises (7,5 Ha) dont 36 logements en collectif privé, 53 logements en collectif social, 24 logements en accession sociale et 152 logements individuels en terrain à bâtir.

Le nombre total d'habitants supplémentaires estimé est de **583 habitants** (Nombre moyen de personnes par ménage : 2,2 en 2015, source INSEE).

La densité moyenne est d'environ **35 logements à l'hectare** si l'on se réfère à la superficie de la zone constructible hors parcelles non acquise soit 7,5 ha.

Tableau de programmation prévisionnelle

	Nombre de logements	Pourcentage de logements
Collectif privé	36	14%
Collectif Social	53	20%
Accession sociale	24	9%
Terrain à bâtir	152	57%
Total	265	

3.2.4. Trame verte

Dans le cadre de la réalisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC, la totalité des bassins de rétention, des espaces verts et espaces de loisirs associés ont été réalisés.

Le projet d'aménagement de la tranche 3, intègre la bande inconstructible de 200 mètres dans l'aménagement de cette troisième et dernière tranche. Cet espace sera traité paysagèrement et intégrera dans son aménagement des jardins partagés, une aire potentielle de covoiturage située à proximité du giratoire d'entrée projeté au niveau de la Route Départementale, ainsi que des aires de stationnements visiteurs et privés dédiés aux logements collectifs et à proximité des jardins partagés facilitant ainsi leur accessibilité.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cycles, des cheminements doux sont proposés, drainant tout le futur quartier créant ainsi des liens Nord-Sud (Chemin rural des Mousellons – Ouvrage de rétention) et Ouest-Est (Route Départementale – tranche 2 de la ZAC).

Cette frange inconstructible, au regard des aménagements qui y sont proposés, créera à terme une continuité avec les aménagements hydrauliques réalisés dans le cadre de la ZAC situés en partie Sud, créant aujourd'hui un poumon vert dans le village. Ces traitements paysagers participeront également à la valorisation de l'entrée de ville et au traitement de la frange urbaine Ouest en transition avec les espaces agricoles.

Dans la partie constructible, il est également prévu la mise en place de plantations en bordure des voies et en accompagnement des espaces destinés aux stationnements dans l'objectif de créer des îlots de fraîcheur au sein de ce futur quartier.

Plan d'aménagement de la Tranche 3



Plan d'aménagement de la Tranche 3 à l'échelle de la ZAC



4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD

Cette partie a pour objectif de justifier de la compatibilité du projet au regard du SCOT Littoral Sud approuvé en Comité Syndical en date du 02 mars 2020, à travers différentes thématiques, en particulier : la consommation de l'espace, la production de logements, les transports et déplacements, le paysage et la nature.

4.1. LE PROJET AU REGARD DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

• RAPPEL DES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD

Les objectifs chiffrés de consommation de l'espace sont fixés par le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT Littoral Sud. Pour le pôle structurant d'Elne, cet objectif a été fixé à 16 Hectares pour la période 2019-2028.

Il précise également les points suivants :

- *Sont réunis sous l'appellation « extension urbaine » les projets de développement urbain qui ont pour conséquence d'étendre la surface urbanisée au détriment des espaces agricoles ou naturels. Plus spécifiquement, ces extensions sont définies comme les emprises foncières encore non bâties, qui ne sont pas situées en zone urbaine au sens de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme (« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »).*
- *Les secteurs à aménager faisant l'objet de règles particulières inhérentes aux Plans de Gestion ou de Prévention des Risques (PGRI, PPR) se voient dégagés de cet objectif de densité, tout comme les projets justifiant de critères patrimoniaux, esthétiques ou techniques liées au site ou à la configuration des lieux.*
- *La priorisation du développement de l'urbanisation à proximité des secteurs déjà structurés en termes de fonctions résidentielles, économiques, d'équipements et de services, doit permettre le rapprochement des différentes fonctions urbaines et favoriser la mise en place de transports collectifs, dans une logique de formes urbaines moins consommatrices d'espaces et moins génératrices de nuisances et de pollutions.*

• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Cette 3^{ème} tranche s'inscrit dans un projet global initié depuis 2006, suite à la création de la ZAC « Las Closes » d'une emprise totale de 45 Ha. Cette 3^{ème} et dernière phase de la ZAC se situe donc dans la **continuité de secteurs déjà structurés en termes de fonctions résidentielles, d'équipements** (Voies en attentes existantes en Tranche 2, Désenclavement des deux premières tranches...) **et vient, de ce fait, finaliser ce projet urbain et amener une cohérence d'ensemble sur ce secteur.**

Ce secteur constitue le dernier potentiel urbanisable sur le territoire communal d'Elne. Le classement en SPUS du secteur Les Mousseillous par le SCOT dépasse aujourd'hui les besoins du territoire à l'échéance 2028. Une révision générale du PLU de la commune devra être menée pour pouvoir intégrer et définir le périmètre urbanisable de ce quartier pilote au regard notamment des enjeux environnementaux.

La 3^{ème} tranche de la ZAC « Las Closes » porte sur une emprise opérationnelle de **14 hectares réduite à 9 Ha constructible au regard du risque inondation lié à la rupture de la voie ferrée.**

Ainsi, **l'aménagement de cette 3^{ème} tranche de la ZAC portera sur une emprise constructible de 9Ha.** Les 5 Ha inconstructibles seront également aménagés pour être intégrés dans l'opération, apportant une véritable plus-value à cette troisième tranche. Cette 3^{ème} tranche sera réalisée en plusieurs phases de travaux engendrant de ce fait un temps de réalisation assez long.

4.2. LE PROJET AU REGARD DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

• LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD APPROUVE LE 02 MARS 2020

Au sein du DOO du SCOT, l'objectif de construction pour le pôle structurant d'Elne est de **556 logements sur la période 2019 – 2028.** Le DOO précise que ce nombre de logements devra être réparti entre le réinvestissement urbain, le secteur de « Las Closes » et le SPUS « Les Mousseillous » (P.154 du DOO).

De manière générale, des solutions d'habitat adaptées aux revenus et à la taille des ménages doivent être proposées, à savoir :

- L'habitat individuel groupé ou superposé.
- Le logement collectif.

Ces formes d'habitat offrent une réponse aux besoins des jeunes ménages qui débutent leur parcours résidentiel, aux ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété ou encore aux besoins spécifiques des seniors qui ne peuvent se maintenir dans leur maison.

Ainsi le SCOT affiche des objectifs minimaux à atteindre en matière de constructions de logements en collectif. Pour le pôle structurant d'Elne, cet objectif est de 30% minimum.

Toujours dans un objectif de développer une offre à même de dynamiser le territoire et d'y retenir les ménages jeunes et actifs, le SCOT énonce un objectif de **20% de logements locatifs sociaux par opération pour les pôles structurants.**

Le DOO du SCOT Littoral Sud fixe une densité pour les extensions urbaines, dans un objectif d'urbanisation économe en espace, à **30 logements par Hectare et 3000 m2 de surface de plancher par hectare** minimum pour le pôle structurant d'Elne.

• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Le projet de la troisième de la ZAC « Las Closes » porte sur la réalisation d'environ 265 logements.

De manière globale sur la commune d'Elne, est estimé la réalisation d'environ **531 logements** répartis de la manière suivante :

- **265 logements** au maximum réalisés dans le cadre de la 3^{ème} de la ZAC « Las Closes »
- **122 logements** réalisés dans le cadre du comblement des dents creuses (22% imposés par le SCOT)
- **144 logements maximum** dans le cadre d'une première phase d'urbanisation du SPUS des Mousseillous après révision générale du PLU.

Ainsi, sur la période 2019-2028, l'objectif de constructions pour le pôle structurant d'Elne respecte les objectifs énoncés par le SCOT Littoral Sud qui est de 556 logements.

Sur la Tranche 3, en termes de programmation, l'objectif est de garantir une offre variée en adéquation avec les objectifs énoncés dans le cadre du dossier Réalisation de la ZAC.

Ainsi, sur la tranche 3, la répartition des logements est la suivante (Cf. Plan page suivante):

- Nombre de logements pavillonnaires en terrain à bâtir : 152 logements soit 57 % de la programmation globale.
- Nombre de logements en accession sociale à la propriété (au regard du nombre de logements en prix maîtrisés) : 24 logements soit 9 % de la programmation globale.
- Nombre de logements locatifs sociaux en collectifs (R+1-R+2-R+3 partiel) : 53 logements soit 20 % de la programmation globale.
- Nombre de logements en collectif privée (R+3-R+3 partiel) : 36 logements soit 14 % de la programmation globale.

Situation de la typologie de logements



Concernant la part de logements locatifs sociaux, la tranche 3 doit permettre la réalisation d'environ 53 logements en collectifs en R+1, R+2, R+3 partiel et R+3. **Au regard des objectifs fixés par le SCOT, la réalisation des 53 logements locatifs sociaux représente 20% répondant ainsi à l'objectif du SCOT Littoral Sud à savoir atteindre 20% de logements locatifs sociaux par opération pour les pôles structurants.**

Le projet prévoit également la réalisation de 36 logements en collectif privé en R+3 partiel et R+3 représentant **14 % de la programmation globale.**

Ainsi, en matière de constructions de logements en collectif, le projet répond aux objectifs du SCOT puisqu'il va permettre la réalisation de 89 logements réalisés sous forme de constructions collectives représentant 34 % de la programmation globale.

4.3. LE PROJET AU REGARD DE L'OFFRE DE TRANSPORT COLLECTIF ET DURABLE (AU CŒUR D'UN SYSTEME DE DEPLACEMENTS ORGANISE)

- **LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD APPROUVE LE 02 MARS 2020**

Transports en commun / Covoiturage

Le SCOT préconise un développement urbain, par extension ou renouvellement, en priorité dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageable à terme.

La ligne express vers Perpignan depuis Argelès-sur-Mer, via Elne, fait partie des lignes identifiées comme structurantes. Ces lignes s'appuient sur un réseau de liaisons secondaires qui permet le cabotage entre communes limitrophes du territoire. Ce réseau nécessite néanmoins d'être amélioré dans la Basse Plaine du Tech en maintenant et valorisant l'offre interurbaine des bus du réseau Lio. Le SCOT indique également que la connexion d'Elne avec ses communes limitrophes, les Albères et le Vallespir paraît indispensable pour consolider les logiques d'intégration de ce pôle au sein du territoire du SCOT.

Le SCOT préconise en termes d'usages partagés de la voiture d'aménager de nouvelles aires de covoiturage sur des territoires où les besoins sont avérés en particulier à Céret et à Elne. Ces sites doivent se situer à proximité des axes routiers majeurs et dans la mesure du possible être reliés à une offre en transport en commun.

Déplacements doux

Le DOO du SCOT affirme l'objectif de développer les modes doux de déplacements à vélo dans le but de relier toutes les communes du territoire communautaire entre elles et avec leur territoire voisin. Il est indiqué qu'un effort doit être réalisé le long des principales routes communales, communautaires ou départementales pour prévoir les emprises nécessaires à la réalisation de pistes cyclables interurbaines, d'entrée de village ou de ville, de voies vertes, avec une attention particulière à porter lors de l'extension de l'urbanisation à proximité immédiate de ces voies routières.

• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Le projet se situe en bordure de la RD 914, constituant une entrée de ville d'importance pour la commune identifiée comme porte d'entrée du territoire du SCOT. Ce positionnement permet un accès rapide à la Départementale 914 (entrée située à 700 m environ de l'échangeur), voie de desserte structurante à l'échelle du Département. Au regard de ces éléments, le projet d'aménagement de la Tranche 3 répond aux objectifs énoncés par le SCOT.

Le projet d'aménagement envisagé projette la **création d'une aire de covoiturage en entrée Ouest du futur quartier**. Ce positionnement permet un accès rapide à la D 914. **Cet aménagement répond pleinement aux objectifs énoncés par le SCOT.**

Situation de l'aire de covoiturage potentielle



Au regard de son positionnement en entrée, la commune dans le cadre de la réalisation de cette troisième Tranche envisage la requalification de la RD 914. Il est ainsi envisagé la réalisation d'une piste cyclable se raccordant à la piste cyclable déjà existante au Sud, donnant aujourd'hui un accès au centre ancien et aux équipements structurants de la commune (Ecole, gare...).

L'aménagement de la troisième tranche permettra également la création d'une piste cyclable, dans la continuité de celle réalisée en Tranche 1 et 2. Cette piste cyclable traversera l'ensemble de la ZAC et permettra un accès sécurisé à la zone économique et au collège situé à l'Est du village.

D'autres liaisons douces permettent aujourd'hui de connecter la Tranche 1 et 2 de la ZAC aux lotissements situés en partie Sud des ouvrages de rétention. La troisième tranche de la ZAC permettra également de créer de nouvelles connexions avec les quartiers existants, renforçant ainsi le réseau cyclable et piéton de la commune.

Vue d'ensemble du maillage en liaisons douces de la ZAC « Las Closes »



4.4. INTEGRATION DE LA NATURE DANS LE PROJET

• LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD APPROUVE LE 02 MARS 2020

En matière d'orientations et d'objectifs en faveur de la qualité paysagère, le DOO du SCOT Littoral Sud préconise en particulier pour les projets d'urbanisation :

- De préserver les éléments végétaux remarquables,
- De favoriser le végétal sous toutes ses formes dans le tissu urbain,
- De hiérarchiser qualitativement le réseau viaire par un traitement paysager,
- De favoriser la création d'espaces publics et leur mise en réseau dans la trame urbaine.
- De créer des franges urbaines valorisantes en définissant l'épaisseur et les vocations des franges dans le cadre des projets urbains, en qualifiant par des aménagements paysagers les franges, en promouvant les usages collectifs de ces espaces.

Le SCOT souhaite également encourager la mise en scène des entrées du territoire et des entrées de ville par une requalification paysagère : accompagnement végétal, récupération des délaissés routiers et des espaces libres pour favoriser les circulations douces...

• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Le projet prévoit de préserver de nombreux éléments végétaux, en particulier les alignements situés en bordure de la RD 914, ceux situés dans la bande inconstructible et ceux présents le long du chemin rural dit de Mossellons en limite Ouest et Nord composé de feuillus et de cyprès. Dans la bande inconstructible, les arbres existants seront préservés et seront intégrés dans la composition d'ensemble pour créer un poumon vert dans la continuité des ouvrages de rétention situés en partie Sud et des espaces agricoles en partie Nord de la ZAC.

La préservation de l'ensemble de ces boisements permet de traiter la frange urbaine marquant ainsi la transition entre urbanisation et milieux agricoles et participe au traitement et à la mise en valeur de l'entrée de ville.

Le projet prévoit également la plantation de nombreux alignements d'arbres en accompagnement de l'ensemble des voies de desserte et poches de stationnements, ainsi qu'en accompagnement des liaisons douces sous forme de strates arbustives. Ces éléments paysagers participent au maintien de la nature en ville et limite ainsi la création d'îlots de chaleur.

Dans cet objectif de limiter les îlots de chaleur, il est envisagé un traitement de sol de teinte claire au niveau des poches de stationnements ainsi que la mise en place, dans une certaine proportion, de pergolas permettant de réduire la rétention de chaleur. Sur la partie inconstructible, le traitement des voies de circulations (hors voie de desserte principale), des stationnements et des cheminements doux seront traités en matériaux perméables.

La trame verte du projet Tranche 3



5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

5.1. UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Le projet à l'étude s'inscrit dans une politique d'aménagement globale. En effet, il s'agit de la troisième et dernière tranche de la ZAC « Las Closes ». Afin de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité d'habitat, l'étude de composition globale de la ZAC a été traduite sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette recherche de cohérence et de qualité se traduit dans la réalisation de chemins mixtes piétons et cycles, dans la préservation d'arbres remarquables. De plus, à travers l'aménagement de cette troisième tranche, la commune envisage la requalification de l'entrée de ville, RD 914, identifiée comme porte d'entrée du SCOT Littoral Sud par un traitement paysager avec l'intégration de circulation douce en connexion avec le village.

De manière générale, l'insertion paysagère et les aménagements ont été étudiés dans la globalité à l'échelle de la ZAC et du village.

Il est nécessaire de mener à terme la ZAC, véritable quartier d'urbanisation dont l'intérêt général a été démontré en 2006 lors de sa création, conformément aux engagements contractuels du traité de concession. En effet, les bassins de rétention ont, par exemple, été réalisés et calibrés pour les trois tranches de la ZAC.

5.2. UN PROJET PRENANT EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

La prise en compte du risque inondation en cas de rupture de la voie ferrée lors d'évènements centennal, a été intégré dans ce projet d'aménagement. En effet, cette bande de recul de 200 mètres inconstructibles s'est imposé au secteur mais apportera à terme une véritable identité et une intégration environnementale complémentaire avec le reste de la ZAC.

Au-delà d'une contrainte, il s'agit d'apporter une approche plus durable en permettant notamment la réalisation de jardins familiaux, qui constitue une demande sur la commune, et de proposer un écrin de verdure accessible par l'ensemble des habitants de la ville d'Elne.

5.3. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

D'après les chiffres du SCOT Littoral Sud en révision, près de 84% des ménages à Elne sont en droit de déposer une demande de logement social. Ces dernières années, Elne a produit de nombreux logements locatifs sociaux, près de 89 sur la période 2011-2015. Malgré ces efforts en termes de production sociale, la commune d'Elne reste déficitaire.

Dans le but de poursuivre les efforts engagés dans la production de logements locatifs sociaux, ce projet de développement urbain doit permettre de poursuivre l'offre sur le territoire en proposant une opération mixte socialement. Le projet permet la réalisation d'environ 53

logements locatifs sociaux réalisés en collectif R+1, R+2, R+3 partiel et R+3, soit 20 % de la programmation globale répondant aux objectifs du SCOT.

Tout en sachant que l'urbanisation de la zone a fait l'objet d'une composition globale et que d'autres logements locatifs sociaux, environ soixante-dix, sont présents sur le reste de la ZAC (Tranche 1 et 2).

5.4. UNE REPONSE A LA DEMANDE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

La commune d'Elne, au travers des politiques menées en faveur du réinvestissement urbain, montre la volonté de rechercher une harmonie et un équilibre entre deux modes d'habiter : dans le tissu urbain du centre-ville et dans les nouveaux quartiers d'habitation.

Fort de ces engagements, le projet de territoire à l'échelle communale, peut donc se poursuivre et s'orienter désormais vers l'ouverture de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes »

La réalisation de la tranche 3 de la ZAC répond en outre à une diversification de l'offre de logements. Au regard de la composition de sa population, un des enjeux pour la commune en termes de logements est de proposer une diversité dans son offre pour permettre d'accueillir des ménages jeunes et des familles qui ne trouvent pas en centre-ville des logements de taille adaptée à leur besoin, tout en répondant aux besoins des personnes âgées.

Ce projet de développement va permettre la création de lots individuels plus ou moins denses et de logements sociaux. L'aménagement et la programmation proposés permet ainsi de créer un secteur mixte répondant à différentes tranches de la population d'Elne et de ses alentours.

SOMMAIRE	2
L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'ELNE	4
1.1. 2000 – 2015 : UN DEVELOPPEMENT TOURNÉ SUR L'ETALEMENT URBAIN.....	4
1.1.1. Analyse de l'évolution de la population et des logements	4
1.1.2. Analyse du développement urbain depuis les années 2000	5
1.2. 2015 : LANCEMENT D'UNE POLITIQUE DE REINVESTISSEMENT URBAIN	5
1.2.1. Instauration du contrat de ville	5
1.2.2. Actions mises en place en faveur de l'offre en logements sociaux	8
1.3. ANALYSE DU POTENTIEL RESTANT EN EXTENSION DE L'URBANISATION.....	9
1.3.1. Zone 3AU	10
1.3.2. Zone 2AU	10
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	11
2.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE	11
2.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE	14
2.3. OCCUPATION DES SOLS.....	15
2.4. LES RISQUES MAJEURS.....	17
2.4.1. Le risque inondation	17
2.4.2. Le risque sismique.....	20
2.5. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	20
2.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	21
2.7. RESEAUX.....	21
3. LA PRESENTATION DU PROJET	22

3.1. HISTORIQUE DE LA ZAC	22
3.2. PRESENTATION DU PROJET	22
3.2.1. La prise en compte du risque inondation dans le projet.....	22
3.2.2. Trame viaire et stationnement.....	24
3.2.3. Typologie des constructions.....	25
3.2.4. Trame verte	25
4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD	28
4.1. LE PROJET AU REGARD DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	28
4.2. LE PROJET AU REGARD DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE.....	29
4.3. LE PROJET AU REGARD DE L'OFFRE DE TRANSPORT COLLECTIF ET DURABLE (AU CŒUR D'UN SYSTEME DE DEPLACEMENTS ORGANISE).....	32
4.4. INTEGRATION DE LA NATURE DANS LE PROJET	34
5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	36
5.1. UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL.....	36
5.2. UN PROJET PRENANT EN COMPTE LE RISQUE INONDATION.....	36
5.3. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	36
5.4. UNE REPONSE A LA DEMANDE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE.....	37
6. TABLE DES MATIERES	38