

# DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## VILLE D'ELNE

L'an deux mille vingt-deux et le trente mars, à dix-neuf 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** : MM. GARCIA Nicolas, TRIVES André, FAJULA Jacques, Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, MM. MANZANARES Pere, CASTANIER Roland, Mmes CANDILLE Sylvaine, PEZIN Annie, MM. STUBER Mathieu, MOLINA Francis, Mme NOGUES Catherine, M. SANCHEZ Thierry, Mme JIMENEZ Christelle, MM. CAYROL Guillem, EL GHAOUAL Yacine, Mme PARRA Alicia, M. CERMENO Frédéric, Mme MONTHEIL Yannick, MM. HIGUERO Charles, RAUCOULE Claude, Mme MARTINEZ Marie.

**Absents ayant donné procuration** : Mme BOUISSAC Sylvie à Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, M. WATTIER Fabrice à M. TRIVES André, Mme MATTIANI Rose-Marie à Mme CANDILLE Sylvaine, Mme ARANDA Anabelle à Mme PEZIN Annie, Mme MIRAILLES Anne-Lise à M. FAJULA Jacques, Mme CANTE Laetitia à M. CAYROL Guillem, Mme BERTRAND-PLANES Roselyne à Mme MONTHEIL Yannick, M. GLIN Gilles à M. HIGUERO Charles.

**Secrétaire de séance** : Mme PEZIN Annie.

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

**DEL31-300322**

**Nomenclature** :

**2-1-1**

**Urbanisme**

**Documents d'Urbanisme**

### **APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN n° 9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

**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** 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,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2005, les modifications simplifiées en date des 27 octobre 2010, 2 mars 2011, 22 juillet 2015 et 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 et 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, les déclarations de projet emportant mise en compatibilité du 6 février 2019 et du 11 septembre 2019,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021, décidant de procéder à la modification de droit commun n° 9 du P.L.U. afin de réajuster les Orientations d'Aménagement Particulières (O.A.P.) du site de l'ancien Marché de Gros et de modifier le règlement de la zone 4AU correspondant,

**VU** l'arrêté du Maire du 25 mai 2021, mettant en œuvre la procédure de modification de droit commun n° 9 du P.L.U. de la Commune d'ELNE,

**VU** l'arrêté du Maire du 17 décembre 2021, organisant l'enquête publique concernant la modification de droit commun n° 9 du P.L.U. de la Commune,

.../...

.../...

- VU la notification de l'entier dossier aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.), le 12 novembre 2021,
- VU les affichages de l'avis au public effectués sur les panneaux administratifs de la ville et sur les lieux concernés par le secteur 4AU, à compter du 24 décembre 2021 jusqu'au 11 février 2022 inclus, ainsi que la publication effectuée dans les journaux L'INDEPENDANT du 22 décembre 2021 et du 14 janvier 2022 et le TRAVAILLEUR CATALAN du 24 décembre 2021 et du 14 janvier 2022,
- VU la mise en ligne sur le site internet de la ville d'ELNE, de l'entier dossier pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 10 janvier au 11 février 2022 inclus,
- VU le dossier soumis à enquête publique du 10 janvier au 11 février 2022 inclus,
- VU l'avis favorable des services de l'Etat du 24 février 2022,
- VU l'avis réservé du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud du 7 février 2022,
- VU l'avis réservé de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris au titre du Programme Local de l'Habitat du 7 février 2022,
- VU l'avis des Services du Département des Pyrénées-Orientales du 2 février 2022 comprenant des observations,
- VU l'avis de l'INAO sans remarque du 24 novembre 2021,
- VU les avis réputés favorables des autres Personnes Publiques Associées (P.P.A.),
- VU le rapport, les conclusions et avis de Jacques MERLIN, Commissaire Enquêteur, du 7 mars 2022,

Monsieur le Maire rappelle à son Conseil Municipal que les objectifs de la modification de droit commun n° 9 du Plan Local d'Urbanisme étaient les suivants :

- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) en zone 4AU afin de 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.

1/ Des avis ont été émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et il y a donc lieu d'y apporter les réponses suivantes :

Suite à l'avis du Département des Pyrénées-Orientales du 2 février 2022 :

- Concernant la question du logement, il est précisé que les informations sollicitées sur les typologies sont du ressort de l'urbanisme opérationnel et non de la planification. Les éléments de réponses concernant la répartition des logements, pourront toutefois être communiqués après obtention des permis de construire. Par ailleurs, à ce stade les éléments du dossier permettent de préciser que les programmes concerneront le parc privé avec 43 logements sociaux sur une prévision de 170 logements.
- Concernant la question de l'eau et l'assainissement, il est fait référence à la gestion des eaux pluviales. Monsieur le Maire rappelle que les orientations d'aménagement ne donnent qu'une direction d'ensemble à suivre. Il s'agit d'un document organisant les grands principes d'aménagement de la zone, et visant à définir les intentions et orientations d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité. Autrement dit, la gestion des eaux pluviales et le choix des matériaux des emplacements de stationnements garantissant l'écoulement des eaux seront scrupuleusement étudiés à l'occasion du futur schéma d'ensemble de conception.

.../...

.../...

- Concernant la question des infrastructures et du déplacement, suite à une rencontre sur les lieux avec le service des routes du Département, il a été décidé de modifier le schéma des orientations d'aménagements ainsi que le schéma des sens de circulation dans la ville (figurant en annexe 2 du rapport de présentation) en conséquence. Le plateau traversant sur l'avenue Narcisse Planas est supprimé de même que la voie prévue entre la rangée de boxes existants et ladite avenue. Celle longeant l'arrière de la gendarmerie sera secondaire et ne permettra qu'une sortie avec un « stop » en interdisant toute possibilité de tourner à gauche. Les programmes de logements situés sur l'îlot de l'ancien supermarché, seront desservis par la bretelle partant du nouveau rond-point de la route de Latour Bas Elne et rejoignant l'avenue Planas. De plus, la vente d'une partie des ateliers municipaux adossés aux entreprises industrielles ne se réalisant pas, l'aire de manœuvre sera supprimée. Il n'y aura donc plus de véhicules poids-lourds qui fréquenteront le marché de gros à terme. Enfin, il est prévu la mise en double sens et l'élargissement de l'avenue Maréchal Juin jusqu'à l'entrée principale au marché de gros avec aménagement d'un plateau traversant à cette entrée. De même, la piste cyclable sera maintenue sur la droite de cette artère.

Suite à l'avis réservé du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud du 7 février 2022 :

Monsieur le Maire souhaite rappeler en préambule la portée de la notion de compatibilité. Contrairement à la conformité, qui interdit toute différence entre une règle et son exécution, la compatibilité est plus souple et impose simplement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre deux documents.

Il rappelle également que le SCOT, document de rang supérieur, fixe des objectifs généraux globalisés dans un cadre géographique large qui ne peut s'appliquer à la parcelle. Aussi, sur le site de l'ancien Marché de Gros, le fait d'ajuster les orientations d'aménagement existantes afin de permettre des programmes immobiliers plus importants sur des parcelles plus importantes, qui engendreront la création d'environ 170 logements (alors que le P.L.U. actuel pourrait en permettre jusqu'à 90), ne porte pas atteinte à l'objectif global de production de logements et n'a pas d'incidence significative à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCOT. De même, l'appréciation doit être mesurée non pas au regard du seul objectif de production de logements du SCOT mais bien de l'ensemble des objectifs tels que « garantir les équilibres entre espaces urbains et espaces d'urbanisation future », « maîtriser la consommation foncière à vocation résidentielle », « optimiser l'espace urbanisé par une reconquête des centres-bourgs » notamment par « la reconversion des friches urbaines », « préserver la singularité des villages et des villes » notamment en « préservant des espaces de respiration ». En conséquence, le projet de reconquête urbaine du site de l'ancien Marché de Gros allant dans le sens de la maîtrise de l'étalement urbain, de la consolidation de l'armature urbaine, et de l'augmentation de la densité de logements sur une commune reconnue comme un pôle structurant, ne peut venir contrarier l'ensemble des objectifs fixés à l'échelle du territoire du SCOT. De même, la requalification de ce site abandonné et en friche et la désimperméabilisation de l'îlot central entièrement bétonné, doivent primer sur le dépassement d'une centaine de logements à l'horizon 2028 (sous toute réserve d'obtention et de mise en œuvre de permis de construire).

Enfin, le contexte et les circonstances locales font que le logement collectif est quasi omniprésent (hormis les logements de la gendarmerie) car l'individuel aurait du mal à trouver sa place au sein d'un site entouré de constructions industrielles et en hauteur. Le projet, par ses formes urbaines, garantira une ambiance de parc résidentiel arboré au milieu duquel se trouvera un îlot de fraîcheur qui viendra créer une nouvelle centralité. Enfin, il répondra sans discrimination à une forte demande de logements sociaux que le parc actuel n'arrive pas à absorber (290 demandes actuellement). De surcroît, ce projet sera une réponse à la crise sanitaire et économique car il va permettre de relancer la construction dans un souci de sobriété foncière. A ce titre, il présente des retombées économiques positives sur les entreprises locales.

En ce qui concerne la remarque sur la taille des activités commerciales projetées, Monsieur le Maire rappelle que cette question sera traitée à l'occasion du permis de construire dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et non pas à ce stade de planification. En effet, la planification est une démarche véritablement de prospective, la prospective n'ayant pas vocation à prédire l'avenir mais bien à proposer une hypothèse d'avenir. Il appartiendra donc à l'autorisation d'urbanisme de répondre à la norme du SCOT déjà applicable.

En ce qui concerne la nécessité de prendre en compte les problèmes de la vacance ou de l'habitat indigne en centre ancien dans la programmation de logements, Monsieur le Maire rappelle d'une part que ces composantes dépassent le cadre de la modification du P.L.U., l'urbanisme de planification ne pouvant apporter toute réponse en matière de parc privé de logements, et, d'autre part, que les réponses dans ces domaines déjà existantes et largement mises en œuvre tant au niveau de la Commune d'Elne qu'au niveau de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibérès ou encore par le Département des Pyrénées-Orientales :

.../...

.../...

- Des dispositifs en faveur du logement privé sont déjà existants et largement mobilisés : O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), PIG Habiter Mieux (CD66), Opération Façades notamment.
- La Ville d'Elne est la seule commune du département, après Perpignan, à disposer d'un Quartier Politique de la Ville (Q.P.V.), qui permet de déployer des moyens d'action aussi en faveur de l'habitat. Il a été créé sur la Commune un service spécifiquement dédié à la Politique de la Ville et au suivi du Contrat de Ville.
- De même, une cellule habitat a été instituée avec le service social, le service urbanisme et la police municipale afin de réagir à chaque signalement mais aussi de mettre en œuvre si nécessaire, des procédures inhérentes à l'insalubrité (en lien avec l'Agence Régionale de Santé), au péril ou aux biens vacants et sans maître.
- La Commune s'est engagée dans le dispositif Petites Villes de Demain (P.V.D.) en lien avec la Communauté de Communes, dispositif actuel débouchant sur la signature d'une convention O.R.T. (Opération de Revitalisation Territoriale) qui comprend un volet habitat, qui permet d'agir sur le renouvellement en centre ancien et de redonner une image positive de la Ville suffisamment incitative pour reconquérir l'habitat.
- En matière d'habitat, d'autres dispositifs sont à l'étude comme le permis de louer voire ultérieurement, le permis de diviser.
- En parallèle, d'autres dispositifs plus globaux (Bourg-Centre, etc.) permettront d'appuyer la stratégie territoriale.
- En outre, en matière foncière, la Commune a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) Occitanie afin de lui confier une mission d'acquisition foncière pour des futurs projets de renouvellement urbain.

La mobilisation, par ailleurs cumulée, des différents dispositifs et autres collaborations ci-dessus mentionnées, exposent clairement la manière dont la Commune d'Elne traite, avec implication, la question de l'habitat sur l'ensemble de son territoire et sur son centre historique. Elle mène donc bien une politique vertueuse de l'habitat, dans le respect du principe d'équilibre entre constructions nouvelles, développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains, et lutte contre l'étalement urbain. Par ses orientations et actions, la Commune promeut la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, tout en respectant les grands principes et objectifs du développement durable posés par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Suite à l'avis réservé de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès au titre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) du 7 février 2022, Monsieur le Maire indique tout d'abord que cet avis reprenant mot pour mot l'avis du SCOT sur la question de l'habitat les mêmes réponses peuvent être apportées.

Il rappelle toutefois que le P.L.H. est actuellement en cours de révision, et que, tel qu'il figure dans l'avis susvisé, le P.L.H. actuel 2015-2020, adopté le 1<sup>er</sup> février 2016, est arrivé à échéance le 1<sup>er</sup> février 2022. En d'autres termes, les documents d'études sont toujours en cours d'élaboration et, à ce jour, le contenu définitif du P.L.H. n'est pas encore connu. La commune d'Elne ne peut donc pas se prévaloir aujourd'hui d'un document préparatoire par définition non opposable.

Monsieur le Maire indique par ailleurs, que ces deux avis ne sont pas des avis conformes mais des avis simples et qu'à ce titre, ils ne sont pas opposables juridiquement et peuvent donc être non retenus selon les motifs sus exposés.

2/ Monsieur le Maire indique également que pendant l'enquête publique, des observations ont été formulées sur le registre spécifiquement prévu à cet effet. De même, 11 observations ont été adressées sur la messagerie électronique mise à disposition. Monsieur le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions a repris l'ensemble des observations ainsi que les réponses apportées par la Commune dans un courrier du 25 février 2022.

Il informe donc l'Assemblée que Monsieur le Commissaire Enquêteur a formulé un avis FAVORABLE assorti de la même réserve que celle du SCOT concernant le volume prévisionnel des programmes immobiliers sur le site.

Il formule également les recommandations suivantes :

.../...

.../...

- La création de nouveaux commerces sera limitée conformément aux prescriptions du SCOT.

Monsieur le Maire rappelle donc que cette disposition sera étudiée à l'occasion du permis de construire dans le cadre du volet urbanisme opérationnel.

- L'emprise des voiries sera réduite.

Monsieur le Maire rappelle que le schéma des orientations d'aménagement, le schéma des sens de circulation et le dossier d'exposé des motifs seront effectivement modifiés selon les recommandations émises.

- Une grande attention sera portée sur les programmes ultérieurs liés à l'aménagement de la partie centrale (qualité des aménagements, désimperméabilisation, plantations et concertation avec le public).

Monsieur le Maire rappelle également que ces orientations d'aménagement n'ont pas pour ambition d'être un projet précis mais bien une tendance. Il informe toutefois, qu'il sera prévu une large participation du public notamment avec l'Assemblée des Habitants, instance de concertation et de co-construction déjà mise en place par la municipalité.

Ceci exposé, Monsieur le Maire invite son Conseil Municipal à délibérer sur le dossier de la 9<sup>ème</sup> modification du P.L.U., en prenant en compte l'avis et les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

**CONSIDÉRANT** que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du dossier de modification du P.L.U.,

**CONSIDÉRANT** que le projet de 9<sup>ème</sup> modification du P.L.U. tel que présenté à l'Assemblée est prêt à être approuvé,

- **DÉCIDE :**

o **D'APPROUVER** la modification de droit commun n°9 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée et annexée.

- **PRÉCISE** que la présente délibération :

- sera transmise, avec le dossier y joint, à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité,

- sera tenue à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,

- sera affichée pendant un mois en mairie,

- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique des annonces légales),

- sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

- **DIT** que chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 (18 h 00 le mercredi), sur simple demande, par toute personne intéressée.

- **PRÉCISE** que la présente délibération, accompagnée du dossier de P.L.U., seront exécutoires,

- dans le délai d'un mois suivant leur réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications,

- après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

.../...

.../...

- **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 31 mars 2022

P/ Monsieur le Maire empêché,

Le premier Adjoint,

Jacques FAJULA



PRÉFECTURE  
PYRÉNÉES-ORIENTALES

31 MARS 2022

COURRIER