



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Aménagement
Unité Connaissance des Territoires
et Aménagement Durable
Affaire suivie par : Pierre-Arnaud Martin
Tél : 04 68 38 12 34
Mel : ddtm-sa@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **24 FEV. 2022**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le 12 novembre dernier le projet de modification n° 9 de votre plan local d'urbanisme (PLU), prescrit le 7 avril 2021, portant sur l'évolution de l'Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP) destinée à la requalification du site de l'ancien marché de gros et sur certains points du règlement concernant la zone 4 AU dédiée à ce secteur.

Ce projet prévoit notamment :

- d'augmenter l'emprise des zones d'habitations au Nord et au Sud, et donner des possibilités de logements dans les anciens ateliers bâtis contre le complexe industriel ;
- de fixer la hauteur des constructions à R+3 au lieu de R+2 actuellement ;
- d'autoriser les commerces en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation ;
- de réduire le grand mail au profit de voies de circulations destinées à desservir la zone centrale, futur espace public écologique ;
- de supprimer des poches de stationnement au profit de zones de parking linéaires intégrées dans le végétal et longeant les voies.

Je salue votre volonté de réhabiliter cette friche urbaine pour y développer une offre de logements répondant aux besoins de la population tout en recherchant un aménagement de qualité des espaces publics.

La commune d'Elne est définie par le SCoT Littoral Sud comme l'un des quatre pôles structurants du territoire. Depuis le 1^{er} janvier 2019, une centaine de logements a d'ores et déjà été produite sur les 556 fixés par le SCoT Littoral Sud à l'horizon 2028. Le projet de modification n°9 prévoit 170 nouveaux logements dans la zone 4AU.

Monsieur Nicolas GARCIA
Maire d'Elne
Hôtel de ville – 14 boulevard Voltaire
66 200 Elne

En parallèle, la commune a engagé une autre procédure d'évolution de son document d'urbanisme (déclaration de projet valant mise en compatibilité - DP-MEC) pour ouvrir à l'urbanisation la tranche 3 de la ZAC Las Closes et permettre la construction de 290 nouveaux logements.

Je vous alerte sur les conséquences que cette procédure de modification pourrait avoir sur la procédure de DP-MEC menée en parallèle. En effet, le nombre de nouveaux logements résultant notamment de ces 2 projets conduirait à dépasser les objectifs fixés par le SCOT. La procédure de modification du PLU conduirait ainsi à rendre la procédure de DP-MEC incompatible avec le SCOT.

Le projet d'aménagement urbain du secteur a fait l'objet de discussions préalables avec mes services, formalisées dans un avis en date du 13 octobre dernier concernant plus particulièrement la création de l'îlot boisé et la gestion des accès. Cet avis pointait notamment la contradiction entre l'objectif affiché d'un îlot boisé et la réalisation de certains aménagements routiers, dont une voie dimensionnée au gabarit des poids-lourds pour desservir les entrepôts existants. Cette contradiction a en partie été résolue par la réduction des emprises routières du projet.

Comme il a pu le faire au moment de l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'architecte conseil de l'État peut également vous accompagner dans la phase de réalisation de l'opération d'aménagement.

Compte-tenu de ces remarques, j'émet un avis favorable à ce projet de modification de votre PLU.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions qui vous paraîtront nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée. *et très cordiale*


Le Préfet
Etienne STOSKOPF



Perpignan, le 02/02/2022

Monsieur Nicolas GARCIA
Maire
Bd Voltaire
66200 ELNE



Suivi par : DCFEIT – F. MARTICHE

Objet : Modification de droit commun n°9 du PLU de la commune d'ELNE avant enquête publique
PJ : avis des services

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions des articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, j'ai bien reçu la demande d'avis concernant le projet de modification de droit commun n°9 du PLU de la commune d'ELNE.

A ce titre, je vous transmets les observations de mes services que vous trouverez dans l'annexe ci-jointe.

Par avance, je vous remercie de nous envoyer le dossier approuvé de cette déclaration de projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Pour la Présidente du Département
et par délégation
Le Directeur Général des Services


Jérémie LE FOUILLER



**Avis des Services du Département
concernant la modification de droit commun n°9 du PLU
de la Commune de ELNE**

HABITAT - LOGEMENT

Le dossier présente très peu d'informations concernant le projet de reconquête de cette friche industrielle (ex marché de gros d'Elne). Toutefois, la synthèse du projet évoque le souhait de la Mairie de ne pas artificialiser de nouveaux espaces, de travailler sur le tissu urbain existant et les dents creuses. Ces engagements correspondent aux préconisations du nouveau PDH.

Concernant les projets de logements à construire, 10 lieux ont été identifiés avec uniquement 16 Logements Locatifs Sociaux pour un potentiel provisoire de 531 logements, aussi il conviendrait :

- 1) d'apporter des précisions sur le type de construction prévu sur cette zone, (pour rappel notre département est en manque de petits logements T1,T2) et plus particulièrement sur ce territoire proche d'Argelès-sur-Mer (emplois saisonniers, étudiants, apprentis, résidences inter-générationnelles ...);
- 2) d'identifier s'il s'agit de nouvelles constructions dans le parc privé / public ;
- 3) de définir la part prévisionnelle de logements à caractère social, (peut-être un peu trop en amont du projet mais souvent nous avons l'info trop tard...)

Enfin, notons qu'il est regrettable que l'avis formulé par l'Etat n'évoque pas le volet logement.

EAU – ASSAINISSEMENT

La création d'un îlot de fraîcheur sur l'emplacement de l'ancien marché au gros constitue un élément intéressant : la désimperméabilisation de cet espace générera une importante surface d'infiltration, réduisant d'autant les volumes d'eau de ruissellement dans les réseaux et sur les voiries. Ces éléments devront être pris en compte dans la gestion globale des eaux pluviales.

La commune souhaite porter un effort à « *renaturer en compensation des zones qui seront densifiées, afin d'équilibrer "minéral" et "végétal"* ». Toutefois aucune précision n'est indiquée concernant les zones de stationnements : il conviendrait d'indiquer les types de matériaux à utiliser sur ces emplacements (matériaux drainant ou végétalisés) afin de participer à cette compensation.

INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS

La modification n°9 du PLU de la commune d'Elne porte sur la requalification du site de l'ancien marché de gros. Elle fait l'objet des observations suivantes sur deux volets :

I – L'accès au quartier à urbaniser

Le réseau routier départemental est concerné (RD914A - Avenue Narcisse Planas), notamment par le carrefour supplémentaire prévu au PR 4+270 pour accéder à la nouvelle zone à urbaniser.

Le Comité Interne de Sécurité du 13 avril 2021 avait conclu que la réalisation de ce carrefour n'est pas possible car trop proche du giratoire existant (60 m) et surtout de l'échangeur RD914AxRD40 (25 m seulement de la fin de la bretelle d'insertion et à l'intérieur de la bretelle de sortie), ce qui va créer des conflits dans les différents flux de circulation et des manœuvres non sécurisées aussi bien en tourne-à-droite qu'en tourne-à-gauche.

En conséquence, l'accès au nouveau quartier devra être maintenu sur l'avenue Maréchal Juin à double sens jusqu'au droit du boulevard du Pas de la Baneta, avec un réaménagement de cette avenue consistant en :

- un élargissement à 6 m de la plateforme routière actuelle (environ 5,00 m entre marquage, 5,50 m revêtue) entre le giratoire de la gendarmerie et le futur accès au quartier, par modification de l'assainissement actuel en busant le fossé,
- l'amélioration de la géométrie du carrefour d'accès au quartier à urbaniser, pour les manœuvres d'entrée et sortie. Le plateau surélevé sur l'ensemble du carrefour contribuera à apaiser les vitesses et faciliter la traversée de l'itinéraire des modes doux.

II – Itinéraire des modes de déplacements doux

Concernant cet itinéraire, empruntant l'avenue du Maréchal Juin vers le nord jusqu'à la jonction à l'itinéraire existant vers le Collège (secteur de la ZAC las Closes), il conviendrait de le maintenir à droite de l'avenue en allant vers le collège. Ceci éviterait de croiser les nombreuses sorties riveraines, côté gauche. La traversée sécurisée est à prévoir au droit du carrefour d'accès au quartier à urbaniser et au droit de l'accès aux immeubles HLM.

ELNE- développement du quartier ancien marché de gros

Avenue Maréchal Juin 5,50m de large entre bandes de rive

Vue depuis l'accès de l'ancien marché de gros vers le giratoire avenue Narcisse Planas



Vue de l'avenue Maréchal Juin depuis l'accès de l'ancien marché de Gros vers collège



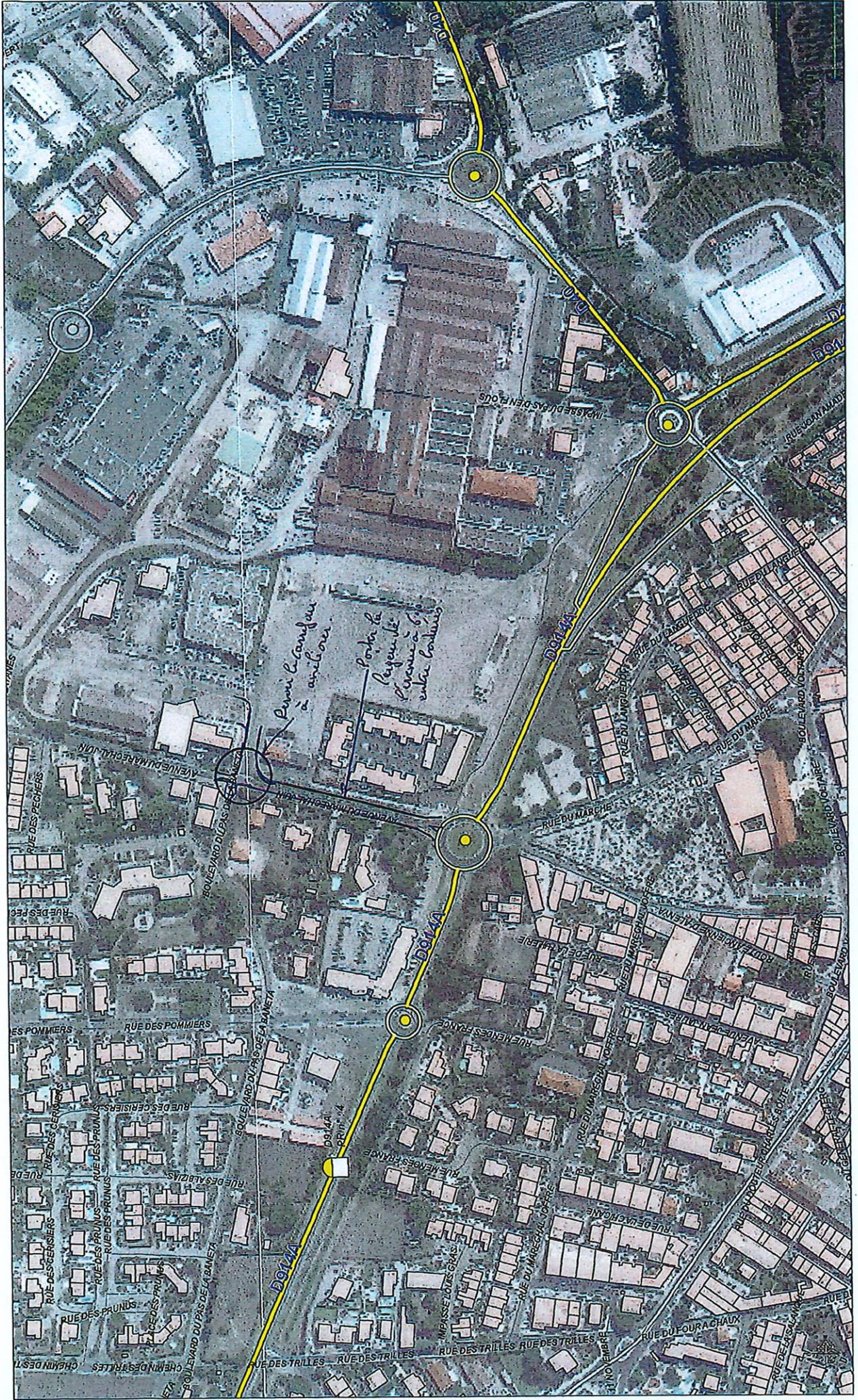
Accès actuel de l'ancien marché de gros



Vue en position de l'accès projeté sur l'avenue Narcisse Planas ,proche de l'échangeur (à 22m de la fin de l'insertion



Plan de situation



<p align="center">SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</p> <p align="center">◆</p> <p align="center">Siège :</p> <p align="center">Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <hr/> <p align="center">Séance du :</p> <p align="center">7 février 2022</p>
<p align="center">Délibération n°2022-006</p> <p align="center">PROJET DE MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ELNE : AVIS A DONNER</p>	

L'an deux mille vingt-deux le sept février, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le vingt-cinq janvier deux mille vingt-deux.

Étaient présents : 16

Antoine PARRA (T), Christian GRAU (T), Sandrine CAPEILLE (S), Roland CASTANIER (T), Jean-Paul SAGUE (S), Pierre SERRA (T), Alexandre PUIGNAU (T), Stéphane GALAN (T), Huguette PONS (T), Bruno GALAN (T), Gregory MARTY (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Yves PORTEIX (T), Jean-Luc BOFILL (T).

Étaient excusés : 3

Christian NAUTÉ (T), Francois COMES (T), Olivier BATLLE (T).

Autres personnes présentes :

Antoine CASANOVAS délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Anne-Marie BRUNIE déléguée suppléante (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Christophe DELMER (délégué suppléant Communauté de communes ACVI),

Nombre de membres en exercice : 25
Nombre de membres votants présents : 16

Nombre de procurations :
Nombre de votants : 16

Secrétaire de Séance : Monsieur Stéphane GALAN

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président du Syndicat Mixte du SCOT LITTORAL SUD.

Monsieur le Président expose que :

Le Syndicat Mixte a reçu notification du projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Elne, le 17 novembre 2021.

Conformément aux dispositions des articles L.153-40 et L.132-7 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est notifié aux personnes publiques associées, parmi lesquelles figure l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

L'objet de cette procédure vise à :

Permettre la réalisation de nouveaux programmes urbains sur le site de l'ancien Marché de Gros afin de développer l'habitat, permettre des nouveaux programmes immobiliers et de rénovation lorsque le foncier le permet et, renaturer en compensation des zones qui seront densifiées, afin d'équilibrer minéral et végétal.

A cet effet, le Plan Local d'Urbanisme doit donc être modifié sur les points suivants :

- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement de la zone 4AU ;
- Augmentation de l'emprise des zones d'habitation au Nord et au Sud, autorisation de logement par changement de destination, dans la zone de services publics et d'intérêt collectif ;
- Réduction du grand mail au profit de voies de circulations destinées à desservir la zone et son espace public écologique (îlot de fraîcheur), sur lequel une piste de sécurité routière peut être prévue ;
- Suppression de quelques poches de stationnement au profit de zones de parking longitudinales intégrées dans le végétal et longeant les voies ;
- Autorisation des commerces dans les zones d'habitation notamment à proximité de l'avenue Narcisse Planas.

Le détail des modifications projetées sur le document d'urbanisme est présenté en séance.

Ainsi, l'exposé des motifs des changements apportés précise que la modification projetée vise à aménager le site de l'ancien marché de gros, qualifiable de friche urbaine, en permettant la production de 172 logements nouveaux dont 43 logements locatifs sociaux. Le tracé du Grand Mail sera modifié pour tenir compte du décroché de la gendarmerie et remplacé par une voie de circulation avec des stationnements, des plantations et des voies piétonnes. Une sortie sera aménagée vers le Nord en direction de l'avenue Jacques Albert. Les zones d'habitation au Nord et au Sud seront élargies afin d'accueillir ces nouveaux programmes de logements collectifs et sociaux.

La commune précise également que la vente de ce nouveau foncier sera un gage de financement des projets urbains.

Il est également prévu de réintroduire la possibilité de créer des logements sur l'actuel espace de pétanque qui sera, lui, relocalisé sur le site de l'ancien collège. Une partie sera maintenue en parking végétalisé pour répondre au manque de stationnement du centre-ville avec lequel, il sera relié par des liaisons douces.

La possibilité de créer tout nouveau commerce dans le programme d'habitations de la rue Beltame en front de l'avenue Narcisse Planas sera rétablie.

L'ensemble sera intégré dans le schéma de stationnements publics pour répondre aux différents besoins autour du parc urbain dont les usages seront mutualisés.

Enfin, des liaisons douces seront prévues à l'intérieur du site et vers les autres quartiers et un « îlot de fraîcheur » sera créé au centre de l'opération. Cet espace arboré, sera aménagé pour donner un lieu ombragé de promenade.

En complément, l'exposé des motifs des changements apportés précise que le centre ancien de la commune se caractérise par une forte proportion d'habitat indigne et plus précisément par 416 logements recensés en 2015 au titre du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), et 10,8 % de logements vacants (source FILOCOM 2013).

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 2 mars 2020 ;

Vu la délibération n°35-2015 en date du 26 octobre 2015 approuvant le principe de répartition et de décompte des logements neufs au titre des indicateurs de suivi fixés dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT ;

Considérant que, tenant compte des besoins de développement équilibré au regard des capacités présentes et futures du territoire en matière notamment de ressource en eau, de préservation des terres agricoles ou de prévention des risques, l'objectif de croissance annuel moyen fixé par le SCOT est de 1.0% ;

Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a identifié, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, un potentiel de 16 Ha pour l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'équipements et d'habitat sur le pôle structurant d'Elne ;

Considérant que le projet de modification tel que présenté porte sur la requalification d'une friche urbaine de 6.50 Ha, ne consomme pas d'espace en périphérie de secteurs déjà urbanisés et renature même un secteur d'environ 1.40 Ha ;

Considérant que ce même secteur relève actuellement des dispositions de la modification n°7 validée par le syndicat mixte du SCOT permettant la production de 219 logements pour une densité de 33 logements à l'hectare ;

Considérant que le projet de modification n°9 tel que présenté vise à permettre la réalisation de 172 logements supplémentaires, dont 152 collectifs, à partir de 4 opérations :

- 85 logements collectifs en résidence principale dont 27 LLS,
- 16 logements collectifs sociaux,
- 51 logements collectifs en résidence principale,
- Environ 20 logements au-delà de 2024 sur le secteur du boulodrome, qui restent à confirmer.

Considérant, dès lors que le secteur pourrait permettre une production totale de 391 logements dont 43 logements locatifs sociaux pour une densité supérieure à 60 logements à l'hectare ;

Considérant que le nombre de logements produits en accession aidé n'est pas précisé ; -

Considérant que la part de logements collectifs issue de la modification projetée est supérieure à 90% de la production ;

Considérant que le DOO a fixé un objectif de densité de 25 logements à l'hectare, avec un minimum de 30 logements à l'hectare sur le Pôle Structurant d'Elne ;

Considérant que l'objectif de production de constructions nouvelles issu des travaux de la révision du SCOT a été fixé à 556 logements pour le pôle structurant d'Elne, tenant compte des 444 logements réalisés sur les 1000 identifiés par le SCOT de la Plaine du Roussillon et repris lors de l'intégration de la commune dans le SCOT Littoral Sud ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, un décompte de 88 logements autorisés a pu être identifié au titre des indicateurs de suivi arrêtés au 1^{er} janvier 2022 ;

Considérant, dès lors, que le potentiel de production de logements nouveaux de la commune se situe désormais aux alentours de 468 logements à produire à l'horizon 2028 ;

Considérant, aux termes de l'exposé des motifs des changements apportés, qu'actuellement la commune dispose d'une programmation d'ici à 2024 de 290 logements dans le secteur de la tranche 3 de la ZAC de las Closes, 60 logements sur le lotissement les portes d'Illiberis, 29 logements sur l'avenue Charles de Gaulle soit, 531 logements et d'autres potentiels non quantifiés au-delà de 2024 sur le secteur du Poun de Fousté, où l'application de la densité minimale de 30 logements à l'hectare demandée par le SCOT laisse présager un minimum de 23 logements, portant au moins à 574, le nombre de logements nouveaux possible dès l'entrée en vigueur de la modification susvisée ;

Considérant par ailleurs que la programmation communale envisage la réalisation de terrains familiaux dans le secteur de l'ancien chemin de charlemagne après 2024 ;

Considérant, aux termes de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, que la création de terrains locatifs familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles participe à l'objectif de logements locatifs sociaux devant être produits ;

Considérant par conséquent, que les terrains familiaux réalisés devront être décomptés du nombre de logements neufs à produire prévus dans le SCOT ;

Considérant dès lors, que l'objectif de production qui résulterait de la présente modification dépasserait de plus de 100 unités, le nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'Horizon 2028 ;

Considérant, aux termes du projet de modification, que l'objectif de croissance annuel moyen de la population projeté sur la commune est de +1.48% ;

Considérant que l'objectif de croissance annuelle moyenne de la population fixé par le SCOT en 2014 et maintenu dans le SCOT révisé de 2020 est de +1.00%, pour la période 2014-2028.

Considérant dès lors que l'objectif de croissance dépasse fortement l'objectif prévu par le SCOT à l'Horizon 2028 ;

Considérant d'autre part, aux termes du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), que le site du marché de Gros est un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur identifié pour la création de commerces à vocation non alimentaire et présentant une surface de vente minimale supérieure à 300m² ;

Considérant que la réintroduction des commerces prévue ne précise pas la nature ou le taille des commerces envisagés ;

Considérant néanmoins, que le comité syndical ne peut que soutenir la réhabilitation d'une friche urbaine mais qu'il convient de diminuer l'ambitieuse production de logements qui ne permet pas, à ce jour, d'améliorer le stock d'habitat indigne ou le nombre important de logements vacants identifié ;

Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer.

Le Comité Syndical,

Après avoir entendu l'exposé de son Président et après en avoir débattu,

Délibère et à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **DONNE** un avis **RESERVÉ** sur le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne nécessitant la mise en compatibilité des éléments suivants :
 - Diminuer l'objectif de croissance démographique afin de respecter le 1% de croissance annuel moyen prévu ;

- Considérer les problèmes de vacance ou d'habitat indigne dans la réflexion portant sur la programmation de logements ;
 - Réduire la production de logements nouveaux prévus dans le secteur du marché de gros et introduire une mixité dans les formes urbaines ;
 - Préciser la part de logements en accession aidée au même titre que le nombre de logements locatifs sociaux ;
 - Préciser et mettre en cohérence la programmation des objectifs et quantifier le potentiel des zones déjà ouvertes ;
 - Respecter les dispositions du DAAC en ce qui concerne la nature et la taille des activités commerciales projetées ;
- **RAPPELLE** que l'aménagement de terrains familiaux locatifs relève de la compétence Aire d'Accueil des Gens du Voyage (AAGV) transférée à la communauté de communes.
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune d'Elne.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Président du Syndicat



Antoine PARRA

« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication
et à sa transmission à la sous-préfecture »
Certifié exact, le président, Antoine PARRA.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

_ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

_ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.

<p style="text-align: center;">COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS</p> <p style="text-align: center;">◆</p> <p style="text-align: center;">Siège :</p> <p style="text-align: center;">3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p style="text-align: center;">EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS</p> <p style="text-align: center;">N°DL2022-0023</p> <p style="text-align: center;">Séance du :</p> <p style="text-align: center;">07 FEVRIER 2022</p>
<p style="text-align: center;">AVIS À DONNER AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'ELNE</p>	

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 07 février à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 01 février 2022, à la salle polyvalente intercommunale située Espace de la Prade – Rue Saint Antoine à Saint-Génis-des-Fontaines - 66740, sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Julie SANZ, Antoine CASANOVAS, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Guy ESCLOPE, Marià CABRERA, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Violaine MARIANNE, Guy LLOBET, Annie LAMARQUÉ, Nicolas GARCIA, Roland CASTANIER, Sylvaine CANDILLE, Annie PEZIN, Gilles GLIN, Christian NAUTE, Martine JUSTO, Huguette PONS, Raymond PLA, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, Samuel MOLI, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Jacques GODAY, Didier CHOPLIN, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Yvette PERIOT, Christian NIFOSI.

Étaient représentés :

Isabelle MORESCHI donne procuration à Antoine CASANOVAS, Aimé ALBERTY donne procuration à Julie SANZ, Anne-Lise MIRAILLES donne procuration à Sylvaine CANDILLE, Fabrice WATTIER donne procuration à Roland CASTANIER, Hervé VIGNERY donne procuration à Huguette PONS, Marie-Pierre SADOURNY-GOMEZ donne procuration à Raymond PLA, Patricia HECQUET donne procuration à Antoine PARRA, Vincent NETTI donne procuration à Grégory MARTY, José BELTRA donne procuration à Philippe RIUS, Marie-Thérèse IMBARD donne procuration à Samuel MOLI, Sylvie VILA donne procuration à Christian NIFOSI.

Étaient absents :

Marie-Clémentine HERRE, Marcel DESCOSY.

Nombre de membres présents : 37

Nombre de procurations : 11

Nombre de votants : 48

Secrétaire de Séance :

Nathalie REGOND PLANAS

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20220207-DL2022-0023-DE
Date de télétransmission : 16/02/2022
Date de réception préfecture : 16/02/2022

En tant que personne publique associée, la Communauté de communes, autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est vue notifier le 12 novembre 2021, par la commune d'Elne, le projet de modification de droit commun n°9 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de cette procédure concerne :

- la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'ancien Marché de Gros avec un changement des tracés des voies de circulation et de stationnements, ainsi qu'un élargissement de la zone à vocation d'habitation.
- la modification du règlement de la zone 4AU (ancien Marché de Gros) afin d'ouvrir la possibilité de création d'activités tertiaires commerciales ou de services ainsi que l'intégration de règles de stationnement pour ces activités, et pour augmenter le nombre maximum de niveaux de plancher des constructions afin d'atteindre une densité de 60 logements à l'hectare.

La modification est accompagnée d'un exposé des motifs qui précise qu'il est attendu sur l'OAP de l'ancien Marché de Gros, située en zone 4AU, 172 logements en collectif dont au moins 43 logements sociaux soit 25 % de logements sociaux. Il est à noter que le secteur concerne également une programmation de 45 logements pour laquelle un permis de construire a déjà été délivré portant ainsi le nombre de logements à livrer sur le secteur 4AU à 217.

En dehors de la zone 4AU, la commune fait également état de deux secteurs à maîtrise communale avec une prévision de production de 350 logements, et de divers projets immobiliers non maîtrisés par la commune dont un projet a été estimé à 29 logements. En dehors de la zone 4AU, il est ainsi à prévoir la création d'au moins 379 logements.

Au total, il est ainsi prévu la création d'au moins 551 logements dont 531 d'ici 2024.

Enfin, la commune indique 416 logements recensés en 2015 au titre du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) et 10,8 % de logements vacants dans le centre ancien.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communautaire est invité à se prononcer.

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré,

Le Conseil Communautaire, à la majorité des membres présents et représentés,

Considérant que le PLH actuel 2015-2020, adopté le 1^{er} février 2016 est arrivé à échéance le 1^{er} février 2022,

Considérant que le PLH est en cours de révision,

Considérant que l'une des ambitions premières de la révision du PLH sera le réinvestissement urbain et l'amélioration du parc,

Considérant que le nouveau PLH 2022-2027 devra être compatible avec le SCOT,

Considérant qu'au regard de la dynamique de production annoncée, le projet de modification tel que présenté ne permettra plus au PLU d'être compatible avec le SCOT et par conséquent avec le PLH,

.../...

Considérant néanmoins qu'une compatibilité pourrait être trouvée en menant une réflexion d'ensemble en cohérence avec les objectifs partagés du contrat de ville, de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en cours et du Programme local de l'habitat en cours de construction, Dès lors qu'une réduction du nombre de logements sur le secteur 4AU serait décidée, la programmation prévue dans les autres secteurs pourra être maintenue, à contrario un maintien en l'état de la programmation prévue pour le secteur 4AU, nécessitera de réduire le nombre de logements ailleurs,

Considérant également que l'OAP prévoit des zones d'habitat, sans pour autant préciser la part de logements sociaux attendus,

Considérant enfin que la programmation ne tient pas compte du potentiel de remise sur le marché de logements vacants et décents en centre ancien,

Emet un avis réservé sur le projet de modification de droit commun n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne, tenant compte des orientations poursuivies dans le cadre des travaux de révision du PLH,

Invite la commune à :

- mener une réflexion d'ensemble en cohérence avec les objectifs partagés du contrat de ville, de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en cours et du programme local de l'habitat en cours de construction ;
- réduire et réajuster la répartition des logements dans les différents secteurs, en prévision d'une mise en compatibilité avec les objectifs du futur PLH ;
- préciser dans l'OAP la part de logements sociaux attendue, en faisant une distinction entre locatif et accession aidée ;
- renforcer dans la programmation de logements, l'équilibre entre les nouvelles constructions et la remise sur le marché de logements vacants et décents

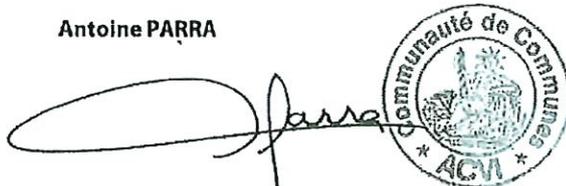
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 09/02/2022

Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de sa publication et sa transmission en Préfecture

Le Président de la Communauté de Communes

Antoine PARRA

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Antoine Parra". To the right of the signature is a circular official seal. The seal has a double border. The outer border contains the text "Communauté de Communes" at the top and "ACN" at the bottom, separated by two small stars. The inner circle features a central emblem, likely a coat of arms or a local symbol, surrounded by a decorative border.

La délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°9 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Elne (Pyrénées-orientales)**

n°saisine : 2021 - 009740

n°MRAe : 2021DKO221

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n° 2021 - 009740 ;
- la modification n°9 du PLU de la commune d'Elne (Pyrénées-orientales) ;
- déposée par la commune d'Elne;
- reçue le 26 août 2021 ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 26 août 2021 et sa réponse en date du 27 août 2021 ;

Considérant la commune d'Elne (9 217 habitants – INSEE 2018) d'une superficie de 21,29 km² qui engage la modification n°9 de son PLU en vue de mettre en œuvre de nouveaux programmes urbains sur le site de l'ancien Marché de Gros et ainsi de modifier :

- l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en zone 4AU ;
- l'article 4AU 1 du règlement afin de supprimer les commerces nouveaux parmi les occupations interdites ;
- l'article 4AU 2 du règlement afin d'autoriser les commerces nouveaux, parmi les occupations soumises à des conditions particulières ;
- l'article 4AU 10 du règlement afin de fixer la densité des constructions à R+3 au lieu de R+2 actuellement ;
- l'article 4AU 12 du règlement afin de définir une règle sur le stationnement pour les commerces nouveaux ;

Considérant que la modification n°9 ne porte pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Considérant le caractère mineur de l'ensemble des objets de la modification vis-à-vis des enjeux environnementaux ;

Considérant que la modification n°9 ne porte pas atteinte à un espace protégé ou classé, ni ne réduit une éventuelle protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et que cette modification concerne un projet situé en zone urbaine (reconquête du secteur du Marché de Gros et de friches urbaines) qui intègre la reconquête d'un espace bétonné en îlot de fraîcheur planté et arboré ;

Considérant que le secteur objet de modification est situé en dehors du Plan des surfaces submersibles de la Vallée du Tech et en aléa faible du porté à connaissance du 11 juillet 2019 auprès de la commune par le préfet des Pyrénées-Orientales, et qu'à ce titre les planchers aménagés des constructions seront calés à la cote de référence + 0,20m ;

Considérant que la capacité résiduelle de la station d'épuration de Elne permettra de traiter les effluents de la nouvelle population liée à la réalisation des projets d'habitat sur le site de l'ancien Marché de Gros ;

Considérant, en conclusion, qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de **modification n°9 du PLU de la commune d'Elne (Pyrénées-orientales)** n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse, le 19 octobre 2021

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale
par intérim



Thierry Galibert

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

La Directrice de l'INAO
à
Monsieur le Maire
Boulevard Voltaire / BP 11
66200 ELNE Cedex



Dossier suivi par : Laurence ROUZAUD

Tél. : 04.68.90.62.00
Mail : l.rouzaud@inao.gouv.fr
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

Narbonne, le 24 novembre 2021

V/Réf : modification n°9 du PLU
N/Réf : LR/MPS/2021-87
Objet : avis INAO

Par courrier en date du 12 novembre 2021, vous avez bien voulu me consulter sur le projet de modification de droit commun n°9 sur votre commune;

La commune d'ELNE est située dans l'aire géographique des AOC "Abricots rouges du Roussillon", "Béa du Roussillon", "Languedoc", "Côtes du Roussillon", "Côtes du Roussillon-Villages", "Grand Roussillon", "Rivesaltes" et "Muscat de Rivesaltes". Elle appartient aussi aux aires de production des IGP "Artichaut du Roussillon", "Pays d'Oc", "Côtes Catalanes", "Terres du Midi" et "Jambon de Bayonne". Elle appartient également à l'AOR-"IG Eau-de-vie de vin originaire du Languedoc ou Fine du Languedoc", "Eau-de-vie de vin de Marc du Languedoc".

Ce projet consiste principalement en la requalification du secteur de l'ancien Marché de Gros ainsi qu'en la mise à jour du schéma de principes en zone 4AU avec modification du règlement pour tenir compte des changements. Il n'affecte pas la zone de production des produits sous signe d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) précédemment cités, aussi je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le dossier tel qu'il nous a été présenté.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale
Catherine RICHER

Copie DDTM66

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 av Etienne Melul
CA Croix d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr
Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr