

Commune d'Elne  
Département des Pyrénées-Orientales

Enquête publique relative à la  
**Neuvième modification du plan local d'urbanisme d'Elne**

# Rapport d'enquête

Jacques Merlin  
Commissaire-enquêteur

7 mars 2022

PRÉFECTURE  
PYRÉNÉES-ORIENTALES  
31 MARS 2022  
COURRIER

# SOMMAIRE

- 1. Présentation du projet**
  - 1.1. Le contexte du projet
  - 1.2. Les objectifs du projet
  - 1.3. La consistance du projet
- 2. La procédure de modification du plan local d'urbanisme**
  - 2.1. Choix de la procédure : révision ou modification du plan local d'urbanisme
  - 2.2. Respect de la procédure de modification du plan local d'urbanisme
- 3. Organisation et déroulement de l'enquête**
  - 3.1. Déclenchement et préparation de l'enquête
  - 3.2. Composition du dossier
  - 3.3. Durée et lieu de l'enquête
  - 3.4. Publicité et information du public
  - 3.5. Permanences du commissaire enquêteur
  - 3.6. Observations du public recueillies
  - 3.7. Avis de personnes publiques recueillis
  - 3.8. Autres investigations et contacts
  - 3.9. Clôture de l'enquête et dialogue conclusif avec la commune
- 4. Synthèse des avis des personnes publiques**
  - 4.1. Le renforcement de la densification en termes de population logée
  - 4.2. L'ouverture à la création de commerces nouveaux
  - 4.3. La circulation et la voirie
  - 4.4. Le parc urbain et l'aménagement paysager
- 5. Analyse des observations du public**
  - 5.1. Le renforcement de la densification en termes de population logée, et la réponse en termes de stationnement et de services publics
  - 5.2. Le renforcement de la densification en termes de formes urbaines
  - 5.3. L'ouverture à la création de commerces nouveaux
  - 5.4. La circulation et la voirie
  - 5.5. Le parc urbain et l'aménagement paysager
  - 5.6. Le maintien d'activités porteuses de nuisances
  - 5.7. L'information et la concertation du public
- 6. Dialogue conclusif avec la commune**
  - 6.1. Le renforcement de la densification en termes de population logée, et la réponse en termes de stationnement et de services publics
  - 6.2. Le renforcement de la densification en termes de formes urbaines
  - 6.3. L'ouverture à la création de commerces nouveaux
  - 6.4. La circulation et la voirie
  - 6.5. Le parc urbain et l'aménagement paysager
  - 6.6. Le maintien d'activités porteuses de nuisances
  - 6.7. L'information et la concertation du public

## **ANNEXES**

1. ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
2. ANNEXE 2 COURRIER AU PREFET DE L'ASSOCIATION ELNE ET VOUS
3. ANNEXE 3 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE  
Conseil départemental
4. ANNEXE 4 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE  
Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du littoral sud
5. ANNEXE 5 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE  
Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illiberis
6. ANNEXE 6 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE : Préfet
7. ANNEXE 7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS
8. ANNEXE 8 MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNE
9. ANNEXE 9 CERTIFICAT D’AFFICHAGE
10. ANNEXE 10 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

# 1. Présentation du projet

Le projet de neuvième modification du plan local d'urbanisme d'Elne porte sur le site de l'ancien Marché de Gros ; il consiste en une modification du schéma, des principes et des règles d'aménagement de ce site.

## Le contexte du projet

Le plan local d'urbanisme approuvé le 28 juillet 2005 définissait une orientation d'urbanisme et d'aménagement n°1 intitulée « retrouver une nouvelle organisation découlant du changement d'affectation de la RN 114 et faire de cette déviation de 1962 une réelle composante de la ville » : le renouvellement urbain de l'ancien marché de gros couplé à la requalification de l'ancienne RN 114 en boulevard urbain devaient à terme constituer l'épine dorsale de la ville, à la croisée des quartiers anciens et nouveaux. Pour sa mise en œuvre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été établie sur le site de l'ancien Marché de Gros, à l'occasion de la modification n°4 du PLU, approuvée le 3 août 2011, précisant le schéma, les principes et les règles d'aménagement du site.

Elle a été modifiée une première fois le 20 juillet 2016 à l'occasion de la septième modification du plan local d'urbanisme, afin de permettre de nouveaux projets dont la création d'une résidence intergénérationnelle.

## Les objectifs du projet

La neuvième modification, objet de la présente enquête publique, vise à augmenter la densification sur ce secteur en friche en y ouvrant des possibilités supplémentaires de construction en logements et commerces, afin d'alléger la pression sur les terrains agricoles et naturels de la commune, tout en y prévoyant un renforcement de la mixité habitat/commerce, un espace végétalisé central, une amélioration des liaisons entre quartiers, et une meilleure intégration des opérations récentes.

- La densification est recherchée
  - en permettant des constructions en R+3 au lieu de R+2, mais pour une hauteur maximale identique (soit 13 m) afin de conserver la continuité visuelle vers la cathédrale ;
  - en rendant possible la création de logements par changement de destination du bâti existant ;
  - en augmentant l'emprise des zones d'habitation, avec la libération d'un nouveau foncier cessible :
    - dans le secteur de l'ancien Centre Technique Municipal le long de la route d'Alenya, en fond de site,
    - sur la partie située devant le programme immobilier réalisé sur l'ancien centre commercial (résidence OXYGEN), dans l'axe de la rue Beltrame, cette dernière devant être dévoyée le long de l'avenue Narcisse Planas, vitrine de la reconquête urbaine,
    - sur le site du boulodrome actuel au Sud de l'avenue Narcisse Planas, dès que celui-ci sera relocalisé sur l'ancien collège, au Sud,
    - à l'intérieur même du second bâtiment du Centre Technique Municipal, adossé au complexe industriel.

- La mixité est recherchée en permettant des commerces en pied d'immeuble dans les zones d'habitations, avec un nombre de stationnements correspondant, notamment en front de l'avenue Narcisse Planas.
- Le projet d'espace végétalisé au centre du secteur est consolidé, sous la forme d'un mail arboré avec sols renaturés et sauvegarde de box témoins de l'ancienne fonction de marché agricole. Il est prévu de modifier son tracé indicatif pour tenir compte de l'emprise de la nouvelle gendarmerie plus importante que prévu, avec une voie de circulation, des stationnements longitudinaux et des voies piétonnes.
- L'amélioration des liaisons en lien avec le fonctionnement du reste de la ville est recherchée au travers
  - de cheminements piétons et cyclables avec plateaux traversant sur l'avenue Narcisse Planas,
  - de l'aménagement d'une partie du boulo-drome en parking arboré qui répondra au manque de stationnement en centre-ville et sera relié au reste de la ville par des liaisons douces,
  - de zones longitudinales de stationnements publics autour du mail,
  - d'arrêts de transport public et de covoiturage,
  - du désenclavement de la résidence Oxygen,
  - de l'aménagement d'une sortie vers le Nord en direction de l'avenue Jacques Albert, artère commerciale de la ZAE d'Elne.

#### **La consistance du projet**

Pour rendre possible l'atteinte de ces objectifs, le projet consiste à modifier au sein du plan local d'urbanisme d'Elne

- 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.

## 2. La procédure de modification du plan local d'urbanisme

### 2.1. Choix de la procédure : révision ou modification du plan local d'urbanisme

Un plan local d'urbanisme, une fois approuvé, peut être « révisé » (procédure complète, plus contraignante) en cas de changement majeur (article L153-31 du code de l'urbanisme), ou « modifié » (procédure allégée) en cas de changement mineur (article L153-36 du code de l'urbanisme). Ces deux articles sont reproduits ci-après.

Dans le cas présent, la commune a retenu la procédure de modification.

Sur les cinq cas qui obligent à emprunter la procédure de révision, les cas 2 à 5 ne concernent pas le présent projet ; seul donc le premier cas méritait d'être examiné : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque ... la commune décide ... de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* ».

En l'occurrence, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU d'Elne définit les cinq orientations suivantes :

1. Retrouver une nouvelle organisation découlant du changement d'affectation de la RN 114 et faire de cette déviation de 1962 une réelle composante de la ville
2. Améliorer la qualité de vie des habitants du cœur ancien et y relancer l'habitat permanent
3. Accueillir de nouvelles populations par l'ouverture à l'urbanisation maîtrisée à la recherche d'un équilibre social
4. Renforcer l'attractivité et la vitalité économique et touristique de la ville et permettre l'accueil d'activités plus diversifiées
5. Préserver et valoriser l'environnement naturel, agricole et urbain.

L'exposé des motifs du rapport de présentation produit par la commune argumente de manière détaillée l'absence de modification de ces orientations par le présent projet.

Celui-ci pour conclure

- est une mesure de mise en œuvre de l'orientation n° 1
- n'est pas concerné par l'orientation n°3
- ne modifie pas les orientations n° 2, 4 et 5, et a au contraire vocation à y contribuer (qualité de vie des habitants du cœur ancien ; attractivité et vitalité économique et touristique, accueil d'activités plus diversifiées ; préservation et valorisation de l'environnement).

Le présent projet a pour objet la modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, et relève donc bien de la procédure de modification comme le stipule l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

#### Article L153-31 du code de l'urbanisme

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

**Le choix de la procédure de modification du plan local d'urbanisme apparaît donc juridiquement comme justifié.**

## 2.2. Respect de la procédure de modification du plan local d'urbanisme

Cette procédure est encadrée par les articles L 153-36 à 153-48 du code de l'urbanisme.

La décision de modifier le PLU, pour un réajustement des orientations d'aménagement et du règlement du secteur 4AU correspondant au site de l'ancien marché de gros, a été prise par délibération du conseil municipal le 7 avril 2021. La procédure de modification du PLU a alors été engagée par arrêté du maire le 25 mai 2021.

L'avis de l'autorité environnementale a été sollicité le 26 août 2021, et rendu le 19 octobre 2021.

Un avis des services de l'Etat a été sollicité le 27 août 2021, et rendu le 13 octobre 2021.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le 12 novembre 2021.

Le projet de modification a alors été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants), avant d'être soumis à une approbation du conseil municipal.

**La procédure d'engagement de la modification du plan local d'urbanisme a été respectée.**

## 3. Organisation et déroulement de l'enquête

### 3.1. Déclenchement et préparation de l'enquête

J'ai été désigné comme commissaire-enquêteur par décision du président du tribunal administratif de Montpellier le 7 septembre 2021, jointe en annexe 10. Après ma désignation et avant le lancement de l'enquête, j'ai rencontré le 4 novembre 2021 auprès de la commune d'Elne, autorité organisatrice et maître d'ouvrage, Mesdames Valérie Gillot, directrice du pôle développement territorial, et Sandrine Troni, responsable du Service Urbanisme, qui m'ont communiqué le dossier et donné les informations utiles, et avec qui nous nous sommes mis d'accord sur le calendrier de l'enquête et des permanences.

L'enquête a été ouverte par arrêté du maire le 17 décembre 2021.

### 3.2. Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public est composé des éléments suivants :

- Une note de synthèse
- Le rapport de présentation, intitulé « Exposé des motifs », qui présente et comporte notamment
  - Le cadrage législatif et réglementaire du projet de modification
  - La présentation de la modification par ses objectifs
  - L'exposé des modifications apportées et de leur incidence sur le plan local d'urbanisme
- Les annexes techniques de ce rapport de présentation
  - Annexe 1. Projet de pistes cyclables
  - Annexe 2. Schéma de circulation autour de l'ancien marché de gros
  - Annexe 3. Fiche-conseil pour la valorisation de l'ancien marché de gros (conseil départemental)
  - Annexe 4. Cartographie des programmes immobiliers prévus sur la commune
  - Annexe 5. Photo aérienne de l'ancien marché de gros et de son environnement direct
- Les orientations d'aménagement
- Le règlement du plan local d'urbanisme
- Avis et études
  - Avis des services de l'Etat du 13 octobre 2021
  - Réponse de la commune à l'avis des services de l'Etat du 2 novembre 2021
  - Décision de dispense d'évaluation environnementale prise le 19 octobre 2021 par l'Autorité environnementale
  - Avant-projet d'aménagement du boulevard Narcisse Planas de mai 2017
  - Etude d'aménagements urbains à l'ancien marché de gros, dans le cadre de l'étude de réaménagement de l'ancienne route nationale



- Les pièces administratives
  - Délibération du conseil municipal du 7 avril 2021 portant décision de modification n° 9 du plan local d'urbanisme
  - Arrêté du maire du 25 mai 2021 mettant en œuvre la procédure de modification n° 9 du plan local d'urbanisme
  - Arrêté du maire du 17 décembre 2021 organisant l'enquête publique relative à la modification n° 9 du plan local d'urbanisme
  - Annonces légales pour avis d'enquête publiées les 22 et 24 décembre 2021 puis le 14 janvier dans « L'Indépendant » et « Le Travailleur Catalan »
  - Avis d'enquête publique

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles numérotés (28 pages) est joint.

**La composition du dossier est cohérente, et conforme à l'article R313-24 du Code de l'urbanisme.**

### 3.3. Durée et lieu de l'enquête

L'enquête a été ouverte en mairie d'Elné le 10 janvier 2022, soit plus de 15 jours après l'arrêté d'ouverture et les premières publications dans la presse. Elle a duré un mois et a été close le 11 février 2022.

Le dossier y a été tenu à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la mairie. Il a été aussi accessible à toute heure sur l'écran tactile à disposition du public sur le parvis de la mairie.

L'enquête a été ouverte en outre en ligne sur le site internet de la mairie ([www.ville-elne.fr](http://www.ville-elne.fr)), avec une adresse électronique dédiée pour le dépôt des observations ([enquetepublique@ville-elne.com](mailto:enquetepublique@ville-elne.com)).

**La durée et le lieu de l'enquête sont conformes. L'ouverture de l'enquête en ligne a ajouté aux facilités offertes au public pour son information et ses observations.**

### 3.4. Publicité et information du public

L'information légale a été effectuée, et cela dans les délais (plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de celle-ci) :

- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Le Travailleur Catalan), les 22 et 24 décembre 2021, puis le 14 janvier 2022
- Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune
- Affichage de l'avis d'enquête à l'entrée de la mairie et sur un emplacement visible de la voie publique du site du marché de gros, sous un format conforme.

L'accomplissement de cet affichage a été certifié par le maire (annexe 9 du présent rapport).

**La publicité de l'enquête a été menée conformément à l'article R123-11 du Code de l'environnement.**

### 3.5. Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie, dans un espace dédié,

- Le lundi 10 janvier de 9 à 12h, aussitôt après l'ouverture de l'enquête
- Le vendredi 11 février de 14 à 17h, juste avant la clôture de l'enquête.

J'y ai reçu cinq personnes.

**Les permanences de réception du public par le commissaire-enquêteur ont été organisées dans de bonnes conditions, et dans un bon climat.**

### 3.6. Observations du public recueillies

Onze personnes ont formulé des observations : l'association Elne et Vous, une personne indiquant représenter le collectif Elne 2026, et neuf particuliers. Ces observations, formulées par voie orale en permanence, par inscription au registre, par courrier postal, par courrier électronique, sont reproduites aux annexes 1 et 2.

### 3.7. Avis de personnes publiques recueillis

La commune avait consulté, dans le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme et en amont de la procédure d'enquête publique, les 26 et 27 août 2021,

- L'Autorité environnementale, qui a rendu sa décision de dispense d'évaluation environnementale le 19 octobre
- Les services de l'Etat, qui ont rendu leur avis le 13 octobre, portant uniquement sur la question de l'aménagement.

Ces éléments ont été joints au dossier d'enquête.

La commune a consulté les personnes publiques associées suivantes le 12 novembre 2021 :

- Le préfet des Pyrénées-Orientales
- Le Conseil régional d'Occitanie
- Le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales
- Le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du littoral sud
- La communauté de communes Albères Côte Vermeille Illiberis
- La communauté de communes sud Roussillon
- Les communes limitrophes
- Les trois chambres consulaires des Pyrénées-Orientales

- Le centre régional de la propriété forestière
- Le syndicat intercommunal d'assainissement du bassin d'Elne
- La section locale de conchyliculture
- L'Institut national de l'origine et de la qualité

Une seule de ces personnes a répondu avant l'ouverture de l'enquête (l'Institut national de l'origine et de la qualité), et sans émettre de remarque.

Seulement quatre avis ont été émis, et seulement durant l'enquête ou même après ; ils n'ont donc pu être joints au dossier d'enquête ; ils sont joints en annexes 3 à 6 du présent rapport ; il s'agit des avis

- Du Conseil départemental, le 2 février
- Du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du littoral sud, le 7 février
- De la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illiberis, au regard du Plan local de l'habitat, le 7 février
- Du préfet, le 24 février.

**Il faut regretter le caractère tardif de ces avis, qui a privé le public de leur éclairage contradictoire.**

### 3.8. Autres investigations et contacts

J'ai pris connaissance du plan local d'urbanisme d'Elne et du schéma de cohérence territoriale du littoral sud.

J'ai pris contact avec la direction départementale des territoires et de la mer en charge de la coordination des services de l'Etat (Clémentine Debat-Burkarth, adjointe au chef du service Aménagement), ainsi qu'avec le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du littoral sud et la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illiberis (Mathilde Puignau, directrice-adjointe à la communauté et directrice du syndicat).

J'ai visité le site avec le maire d'Elne et Valérie Gillot, directrice du pôle développement territorial.

### 3.9. Clôture de l'enquête et dialogue conclusif avec la commune

J'ai clos et signé le registre à l'expiration du délai de l'enquête le 11 février.

J'ai remis à la commune le 18 février la synthèse des observations recueillies.

J'ai eu un entretien à ce sujet le 21 février avec Valérie Gillot, directrice du pôle développement territorial.

La commune m'a remis ses réponses le 4 mars.

**L'enquête a été clôturée conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement.**

**Sur l'ensemble de l'enquête, j'ai rencontré une coopération efficace et transparente de la part de la commune.**

## 4. Synthèse des avis des personnes publiques

### 4.1. Le renforcement de la densification en termes de population logée

Le principe de reconquête de la friche de l'ancien marché de gros par une densification, et notamment par le renforcement des possibilités de construction de logements, est largement approuvé. Il contribue en effet aux objectifs de mixité urbaine et de lutte contre l'artificialisation des sols en périphérie (principes généraux de l'urbanisme définis aux articles préliminaires du code de l'urbanisme, notamment L101-1, L101-2 et L101-2-1), et s'inscrit bien dans les orientations du plan local d'urbanisme d'Elne et du schéma de cohérence territoriale du littoral sud. Les partenaires constatent toutefois que le nouveau potentiel de création de logements sur le site de l'ancien marché de gros généré par ce projet de modification du plan local d'urbanisme, ajouté aux autres projets immobiliers identifiés sur la commune à moyen terme, amènerait à un dépassement des objectifs du schéma de cohérence territoriale et du plan intercommunal de l'habitat, induisant ainsi à l'horizon 2028 une augmentation annuelle de la population communale presque une fois et demie supérieure à ce que prévoit le schéma de cohérence territoriale (soit 1,48 % par an au lieu de 1 %).

Compte tenu de cette incompatibilité,

- L'Etat assortit son avis favorable d'une mise en garde : le volume de création de logements prévu à l'échelle de la commune devra être diminué, soit sur le site de l'ancien marché de gros dans le cadre de la présente modification du plan local d'urbanisme, soit sur d'autres sites, notamment celui de la zone d'aménagement concerté Las Closes
- Le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale et la communauté de communes émettent un avis réservé, en demandant eux aussi une diminution du volume de création de logements prévu à l'échelle de la commune ; ils souhaitent en outre que la création de logements intègre le recyclage d'habitat indigne du parc ancien, et que soit précisée la part de logements sociaux dans les programmes prévus.

### 4.2. L'ouverture à la création de commerces nouveaux

Le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale demande que soient respectées les dispositions de ce schéma en matière de commerce : le règlement modifié du plan local d'urbanisme sur le site de l'ancien marché de gros ne devrait pas autoriser la création de nouveaux commerces alimentaires ou de petite taille (moins de 300 m<sup>2</sup>).

### 4.3. La circulation et la voirie

Le préfet (dans l'avis des services de l'Etat antérieur à l'enquête et joint au dossier d'enquête) et le Conseil départemental formulent des recommandations précises qui convergent pour limiter le développement de la circulation automobile et de la voirie, afin de ne pas compromettre l'objectif de renaturation affiché autour d'un parc urbain :

- amélioration de l'accès principal au quartier par l'avenue du maréchal Juin, plutôt que la création d'une voie nouvelle entre la gendarmerie et le parc urbain
- amélioration de la liaison entre l'îlot d'habitation sud-est et le boulevard Narcisse Planas, plutôt que la création d'une bretelle nouvelle
- réduction du gabarit (prévu pour les poids lourds) de la voie ouest-est en bordure nord du parc urbain
- cantonnement du projet de piste cyclable sur le seul côté est de l'avenue du maréchal Juin, pour ne pas gêner les riverains du côté ouest.

#### **4.4. Le parc urbain et l'aménagement paysager**

Le principe de requalification du site de l'ancien marché de gros autour d'un parc urbain arboré et désimperméabilisé, constituant à la fois un îlot de fraîcheur et de détente, est largement approuvé.

Le préfet recommande un traitement paysager des abords des implantations récentes (gendarmerie, résidences au nord).

Le Conseil départemental préconise d'élargir la désimperméabilisation des sols aux emplacements de stationnement.

## **5. Analyse des observations du public**

### **5.1. Le renforcement de la densification en termes de population logée, et la réponse en termes de stationnement et de services publics**

Plusieurs observations convergent pour s'inquiéter ou s'opposer au potentiel de création de nouveaux logements que le projet rendrait possible, en évoquant des risques de changement social (« ville dortoir »), de déséquilibre au détriment de la revitalisation du centre ancien, de saturation du stationnement, de saturation des services publics et notamment des écoles.

Ces observations s'appuient en particulier sur une annexe à l'intérieur du dossier qui donne une vision d'ensemble des programmes immobiliers projetés sur la commune dans les prochaines années (horizon 2028), totalisant plus de 500 logements, dont un programme de 290 logements qui d'ailleurs fait l'objet d'une autre procédure de remaniement du PLU (mise en compatibilité).

### **5.2. Le renforcement de la densification en termes de formes urbaines**

Plusieurs observations convergent pour s'opposer au potentiel de développement d'immeubles collectifs avec toit-terrasse qu'ouvrirait le projet (en autorisant la construction en R+3 tout en maintenant la même hauteur autorisée, de 13 m), et craignent une défiguration de la ville.

### **5.3. L'ouverture à la création de commerces nouveaux**

Plusieurs observations convergent pour s'opposer au potentiel de création de nouveaux commerces que le projet rendrait possible, en évoquant des risques de pression sur le petit commerce existant du centre-ville.

### **5.4. La circulation et la voirie**

Plusieurs observations convergent pour s'opposer à un trop grand développement de la circulation et du stationnement automobiles qu'induirait le projet, au détriment d'une aspiration à un espace de nature et de détente.

### **5.5. Le parc urbain et l'aménagement paysager**

Plusieurs observations convergent pour réclamer une priorité à l'espace arboré. L'association Elne et Vous appuie la recommandation d'un traitement paysager en limite actuellement disgracieuse des implantations récentes formulée par l'Etat.

### **5.6. Le maintien d'activités porteuses de nuisances**

Une personne riveraine (résidence Oxygen) s'oppose au maintien du trafic des camions-bennes du service des déchets, et au maintien du trafic des poids lourds desservant l'activité agro-alimentaire voisine.

### **5.7. L'information et la concertation du public**

Plusieurs observations convergent pour critiquer la disproportion entre l'importance des changements portés par le projet à l'échelle de la commune en termes de construction de logements et la faiblesse de l'information offerte.

Ces observations s'appuient en particulier sur une annexe à l'intérieur du dossier qui donne une vision d'ensemble des programmes immobiliers projetés sur la commune dans les prochaines années (horizon 2028), totalisant plus de 500 logements, dont un programme de 290 logements qui d'ailleurs fait l'objet d'une autre procédure de remaniement du PLU (mise en compatibilité).

## 6. Dialogue conclusif avec la commune

Dans la synthèse des observations recueillies remise à la commune le 18 février, j'ai dégagé 18 questions sur lesquelles les avis des personnes publiques et les observations du public me semblaient appeler réponse.

Mon procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont joints en annexes 7 et 8.

Le 7 mars 2022



Jacques Merlin, commissaire enquêteur



# ANNEXES

1. ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
2. ANNEXE 2 COURRIER AU PREFET DE L'ASSOCIATION ELNE ET VOUS
3. ANNEXE 3 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE  
Conseil départemental
4. ANNEXE 4 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE  
Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du littoral sud
5. ANNEXE 5 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE  
Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illiberis
6. ANNEXE 6 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE : Préfet
7. ANNEXE 7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS
8. ANNEXE 8 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE
9. ANNEXE 9 CERTIFICAT D’AFFICHAGE
10. ANNEXE 10 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

## ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

De : Nadine BARNOIN <[nadbarnoin@gmail.com](mailto:nadbarnoin@gmail.com)>

Envoyé : mardi 8 février 2022 22:00

À : Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elne.com](mailto:enquetepublique@ville-elne.com)>

Objet : Futurs logements au marché de gros - modification no 9 du PLU

Bonsoir

Non Monsieur le Maire ne dénaturez pas la Commune, par des constructions R+3 !  
Mais des constructions R+2 dans les nouvelles conditions du bâtiment et du même niveau que les logements blancs déjà construits non loin de la caserne des pompiers ; des toits pentus avec des tuiles, dans le respect de l'environnement d'Elne et de ses monuments historiques.

Des constructions avec des espaces verts, des petites places, pas de boutiques.

Merci de bien vouloir tenir compte de nos remarques

Recevez Monsieur le Maire mes respectueuses salutations.

Nadine Barnoin

De : Jessica Horta <[jessica.horta661@gmail.com](mailto:jessica.horta661@gmail.com)>

Envoyé : mercredi 9 février 2022 19:09

À : Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elne.com](mailto:enquetepublique@ville-elne.com)>

Objet : NON à la modification du PLU numéro 9

Bonjour,

Je souhaiterais soumettre à votre attention, mon avis négatif sur la construction de nouveaux immeubles au marché de gros d'Elne. Je suis contre la modification du PLU point 9.

En ma qualité de citoyenne, et habitante d'Elne je donne mon avis sur cette question. Ce n'ai pas ce que je souhaite pour mon village. Et ça ne va pas dans le sens de la transition écologique et environnementale.

La bétonisation à Elne est déjà beaucoup trop présente, pourquoi pas aller dans le sens des éco-hameaux, ou bien d'un grand poumons vert, havre de paix avec des arbres de la pelouses de la nature. Ma famille et moi-même nous aspirons à plus de nature à Elne. Et non pas plus de béton et de commerce NON MERCI.

Je suis contre la construction de plusieurs bâtiments en R+ 3 une horreur, pour ce village. Et avant de penser à loger de nouveaux habitants à Elne il faudrait déjà moderniser le village l'entretenir, l'actualiser, et créer du stationnement.

La où je suis il y'a une servitude de passage datant d'avant la seconde guerre mondiale février 1939 et rien n'a évolué nous circulons sur un chemin privé d'une largeur de 3 mètres pour 6 propriétés la municipalité ne veut rien faire alors que nous avons un accès très dangereux donnant sur la D612. Mais la municipalité reste ferme elle nous enclave, en ne nous donnant aucun accès au boulevard du 8 mai 1945.

Du coup avant de s'occuper de ramener des nouveaux habitants que la municipalité s'occupe du bien être de ces citoyens, ces habitants.

Cordialement,  
Jessica Horta  
Elne

**De :** Jessica Horta <[jessica.horta661@gmail.com](mailto:jessica.horta661@gmail.com)>  
**Envoyé :** jeudi 10 février 2022 19:06  
**À :** Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elne.com](mailto:enquetepublique@ville-elne.com)>  
**Objet :** Non à la modification du PLU point 9

Bonjour Madame, monsieur le commissaire enquêteur,  
Je souhaiterais ajouter encore un autre élément à mon avis négatif sur la construction de nouveaux logements à Elne.  
Les écoles d'Elne sont surpeuplées nous avons l'exemple de J.Neo l'école la plus surpeuplée du département où il y'a 400 élèves et des bâtiments pas adaptés aucune rénovation n'a été faite depuis des lustres pour 400 élèves il y'a 4 toilettes les récréations sont une file d'attente devant les toilettes.  
La chaudière a dit Adieu l'hiver dernier, les enfants sont restés dans le froid des classes à 5 degrés quelques semaines.  
L'été aucune climatisation pas de volets il y fait très chaud à partir du mois de mai.  
Les classes comportent environ 30 élèves par classe les professeurs sont à bout.  
Des bâtiments où il n'y a pas internet alors pour le confinement ça a été très compliqué de ce tenir au jus et poursuivre le programme.  
Comment est-il possible d'accueillir de nouveaux enfants dans les écoles d'Elne dans ces conditions ?  
Ces constructions projettent d'accueillir des familles donc encore plus d'enfants dans des écoles déjà surpeuplées mais c'est juste une aberration.  
Cordialement  
Jessica Horta

**De :** Nicolas Sanchez <[nicolas.sanchez@hotmail.fr](mailto:nicolas.sanchez@hotmail.fr)>  
**Envoyé :** mercredi 9 février 2022 18:36  
**À :** Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elne.com](mailto:enquetepublique@ville-elne.com)>  
**Objet :** Modification PLU n°9

Bonjour,  
Je soussigné Nicolas SANCHEZ, demeurant 5 av Révolution Française à ELNE, exprime mon désaccord avec la modification du PLU n°9 soumis à enquête publique.  
Cordialement,  
Nicolas SANCHEZ

De : Association Elne et Vous <[elne.et.vous@gmail.com](mailto:elne.et.vous@gmail.com)>  
Envoyé : jeudi 10 février 2022 08:56  
À : Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elve.com](mailto:enquetepublique@ville-elve.com)>  
Objet : Fwd: Avis sur aménagement marché de producteurs

----- Forwarded message -----

De : bernard Brun <[bernard.brun66@gmail.com](mailto:bernard.brun66@gmail.com)>  
Date: jeu. 10 févr. 2022 à 00:34  
Subject: Avis sur aménagement marché de producteurs  
To: <[elne.et.vous@gmail.com](mailto:elne.et.vous@gmail.com)>

Bonsoir,  
Suite à vos appels, pour donner un avis sur l'aménagement de l'ancien marché des producteurs.  
Il est entendu que je ne suis pas du tout favorable à l'implantation de plus de bâtiments dans cette zone.  
Sachant que à plusieurs reprises, sur des réunions publiques, discours, clic il y a quelques années... Mr le nouveau maire nous avait assuré que ce lieu serait dédié à un espace vert type parc de ville.  
Quelle image aurons nous de ce secteur? Une friche industrielle collée à de vieux immeubles, auquel on a déjà ajouté des constructions assez imposantes. Je n'aimerais pas d'un lotissement d'immeubles.  
Comme vous l'avez proposé sur un de vos dernier post vous pouvez relayer cet avis aux services concernés.  
Merci pour votre engagement.

De : Christelle Malapert <[christellemalapert@hotmail.fr](mailto:christellemalapert@hotmail.fr)>  
Envoyé : jeudi 10 février 2022 10:33  
À : Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elve.com](mailto:enquetepublique@ville-elve.com)>  
Objet : Désaccord pour la modification du Plu N9

Bonjour  
Je ne souhaite pas voir apparaître encore du béton, non stop il y en a assez. Un parc arboré oui c'est cela que nous avons besoin.  
Cordialement

De : Steve Fortel <[steve@vincoeurcatalan.com](mailto:steve@vincoeurcatalan.com)>  
Envoyé : jeudi 10 février 2022 07:46  
À : Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elve.com](mailto:enquetepublique@ville-elve.com)>  
Objet : Opposition au bétonnage d'Elne

Madame, Monsieur, Le commissaire enquêteur,  
Je vous prie de considérer mon opposition forte à ce changement de PLU.  
Monsieur le Maire, Nicolas GARCIA, dans son précédent mandat, bétonnait déjà une partie du village. Cette défiguration est visible avec la barre d'immeuble se trouvant en face de la porte de Collioure. Porte toujours existante faisant partie des anciennes

fortifications de la ville. Cette construction grossière et, déjà, les projets de bétonnage du marché de gros, avait coûté la réélection de Monsieur Garcia en 2014. Je rappelle que la mairie a également donné son accord pour la construction de plusieurs R+3 rue du Jinjoule. Un procès est en cours, à l'initiative du voisinage. Le terrain de pétanque est lui aussi prévu pour accueillir des immeubles. Pareillement un immeuble est en construction dans les nouveaux quartiers de las Trilles. Suscitant la colère des riverains, impuissant, car n'ayant pas fait les démarches pour faire avorter le projet à temps. Nous ne voulons plus de béton ! La population est totalement contre ce changement de PLU, malheureusement elle ne peut réagir, n'ayant pas été suffisamment informée.

Elne est une petite ville très pauvre. Les habitants ont besoin d'espaces verts et de la valorisation de leur centre-ville. Les commerçants ont besoin de voir cesser les trafics de drogues. Notre village n'a pas besoin de rajouter de la misère à la misère. Ces projets vont à l'encontre du bon sens.

Madame, Monsieur, le commissaire, si vous laissez libre court à l'équipe municipale en place, notre beau village accueillant le cloître de l'évêché Elne-Perpignan et dont l'histoire riche est une fierté pour notre département, sera transformé en une vaste cité dortoir.

Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Nota Bene : J'attire votre attention sur le fait qu'aucune démarche importante et sérieuse n'a été effectuée par la mairie pour faire connaître ce changement de PLU aux citoyens illibériens. Et ainsi obtenir leur avis. Sans la mobilisation d'une association du village, beaucoup n'auraient pas été avertis.

Cordialement,

**Observation recueillie oralement lors de la permanence du 11 février 2022, reprenant les termes d'un courrier électronique reproduit ci-dessous**

**L'association a en outre communiqué copie d'un courrier qu'elle a adressé au préfet, reproduite en annexe 2.**

**Association Elne et Vous**

**De : Jean Michel FERRER <[jm.ferrere@wanadoo.fr](mailto:jm.ferrere@wanadoo.fr)>**

**Envoyé : jeudi 3 février 2022 09:53**

**À : Enquete Publique <[enquetepublique@ville-elne.com](mailto:enquetepublique@ville-elne.com)>**

**Objet : contribution de l'association ELNE ET VOUS à l'enquête sur la modification 9**

**Importance : Haute**

Bonjour,

Dans le cadre de la modification N9 du PLU concernant la zone "marché de gros"

l'Association ELNE ET VOUS fait part de ses réflexions

ELNE ET VOUS recueille les souhaits et les besoins des ILLIBERIENS et dans le cadre de l'enquete publique vous transmet ses remarques et interrogations

Le dossier présenté à l'enquete est très succinct, beaucoup de belles phrases mais aucun plan digne de ce nom du futur projet, pas de photos montage qui

permettraient de se projeter, comprendre l'ensemble du projet

ce dossier est vide de propositions concrètes

il est nécessaire et indispensable d'avoir des compléments d'information visuelle pour l'ensemble du projet

il n'y a pas de volet paysager ni environnemental conforme au plan climat

le projet ne fait pas d'analyse d'impact sur :

l'évolution de la population ILLIBERIENNE liée aux nouvelles constructions

les besoins ou pas d'adaptation des structures communales ( écoles, cantines ...)

le projet fait état de nouveaux commerces sans étude sur le commerce de centre ville, aucune réunion ni concertation sur le sujet

le projet fait état de construction d'immeubles en R+3 alors qu'actuellement seul le R+2 est autorisé

ELNE est une commune rurale qui doit conserver ce statut et pour cela l'urbanisation en R+3 est incompatible, de plus la "zone marché de gros" qui est en périphérie du centre ville ne doit pas être transformée en quartier d'immeubles

ce projet donne l'impression d'être construit dans l'urgence de façon approximative et flou ( volontaire ou pas ?)

on ne peut pas en l'état autoriser cette modification du PLU

Le Bureau de l'association ELNE ET VOUS

**Observation recueillie oralement lors de la permanence du 11 février 2022**

**Mme X, propriétaire occupante avenue du Maréchal Juin**

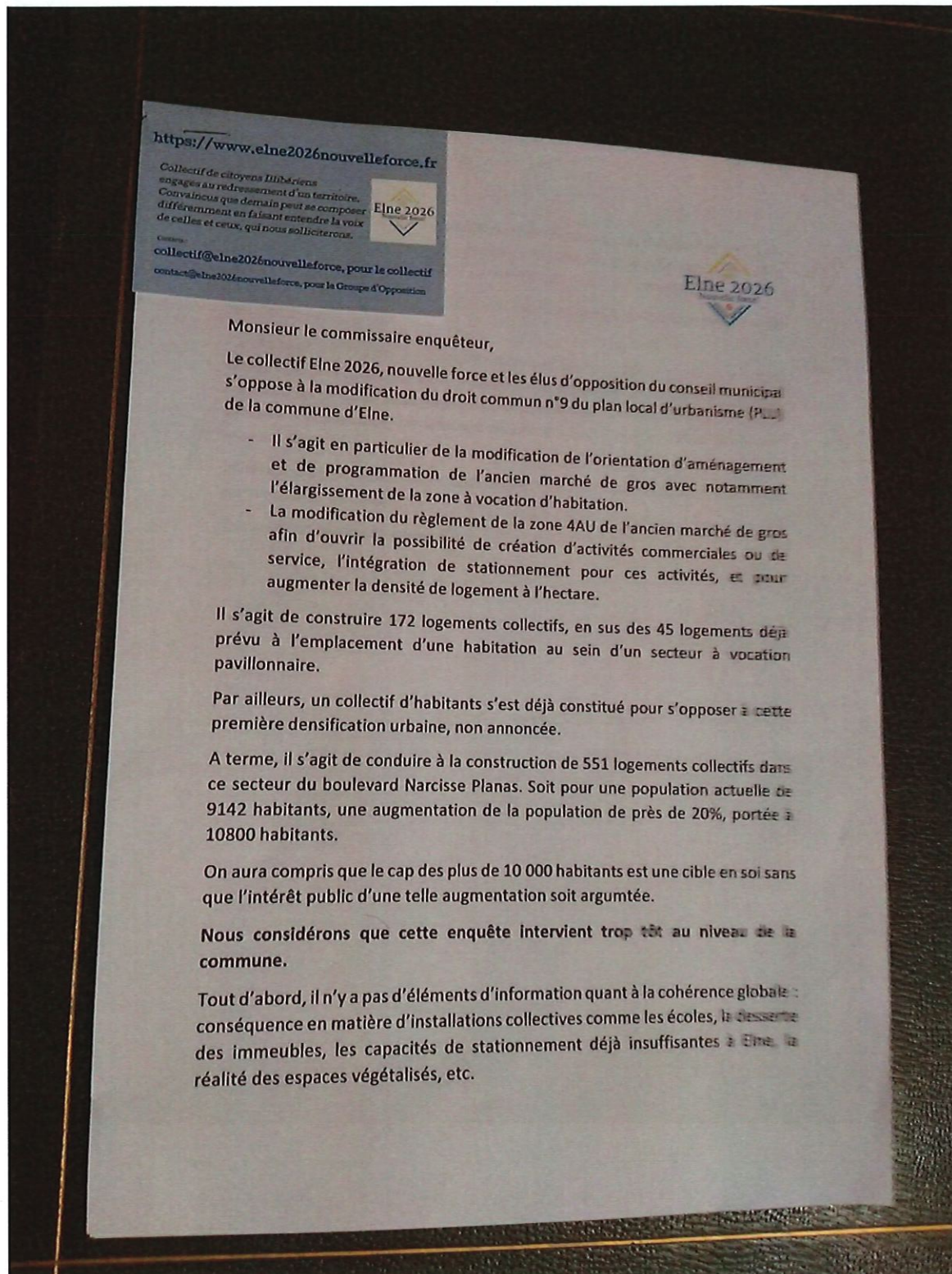
S'oppose à la construction d'un collectif R+3 en vis-vis de sa maison, et ne découvre ces informations que maintenant

**Observation recueillie oralement lors de la permanence du 11 février 2022**

**Mme Y, propriétaire occupante aux abords du quartier**

S'oppose globalement à ce projet de densification qui va amener trop de nouveaux habitants, saturer le stationnement, saturer les services publics, et défigurer la ville avec des collectifs en toit terrasse

Observation recueillie oralement lors de la permanence du 11 février 2022, reprenant les termes d'un courrier remis alors, reproduit ci-dessous  
M Gilles Glin, conseiller municipal d'opposition, représentant un collectif « Elne 2026 »



De plus comme le montre la lecture de la profession de foi diffusée aux électeurs illibériens en 2020, le devenir promis du marché de gros était tout autre et la politique d'urbanisme annoncée bien différente : voir les extraits joints.

Ce projet n'a donc pas fait l'objet d'une information des illibériens avant et après les élections.

Ce changement radical de politique urbaine et de destination devrait faire l'objet d'une votation citoyenne dans le cadre d'une réelle démocratie participative et cela afin de mesurer le sentiment de la population vis-à-vis d'une bétonisation urbaine d'importance, notamment en lieu et place d'un parc urbain à l'ancien marché de gros.

Le résultat de cette votation connu, il pourra alors être donné un avis en toute connaissance de cause.

Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Gilles Glin  
Conseiller municipal





ation culturelle et artisanale  
feront bon ménage.

## Ancien marché de gros/espace Henri Roger

L'espace non construit à ce jour  
sera largement végétalisé par de  
grands arbres et transformé en  
un lieu public partagé, protégé  
des voitures et pouvant être  
destiné à plusieurs usages (piste  
d'éducation routière, vides-  
greniers...).

## Centre d'interprétation agricole

réduire les déchets (composteur de quartier, accompagnement pour...)  
diminuer la pollution lumineuse (pour la biodiversité et les économies) ; informer tous les publics (aides  
pour l'amélioration de l'habitat, lutte contre la précarité énergétique, bonnes pratiques...), sauvegarder le  
canal millénaire d'Elne et son fonctionnement gravitaire.  
Aux côtés du festival « Permacultur'Elne », création d'un événement permettant de mettre en valeur les  
productions et le patrimoine agricole du village sur le thème « De la terre à l'assiette ».

## ■ Urbanisme


*Pensons Elne comme un ensemble vivant : la ville, mais aussi son territoire...*

*La priorité sera donnée à la réhabilitation et à la reconquête du bâti existant, particulièrement en cœur de ville.*

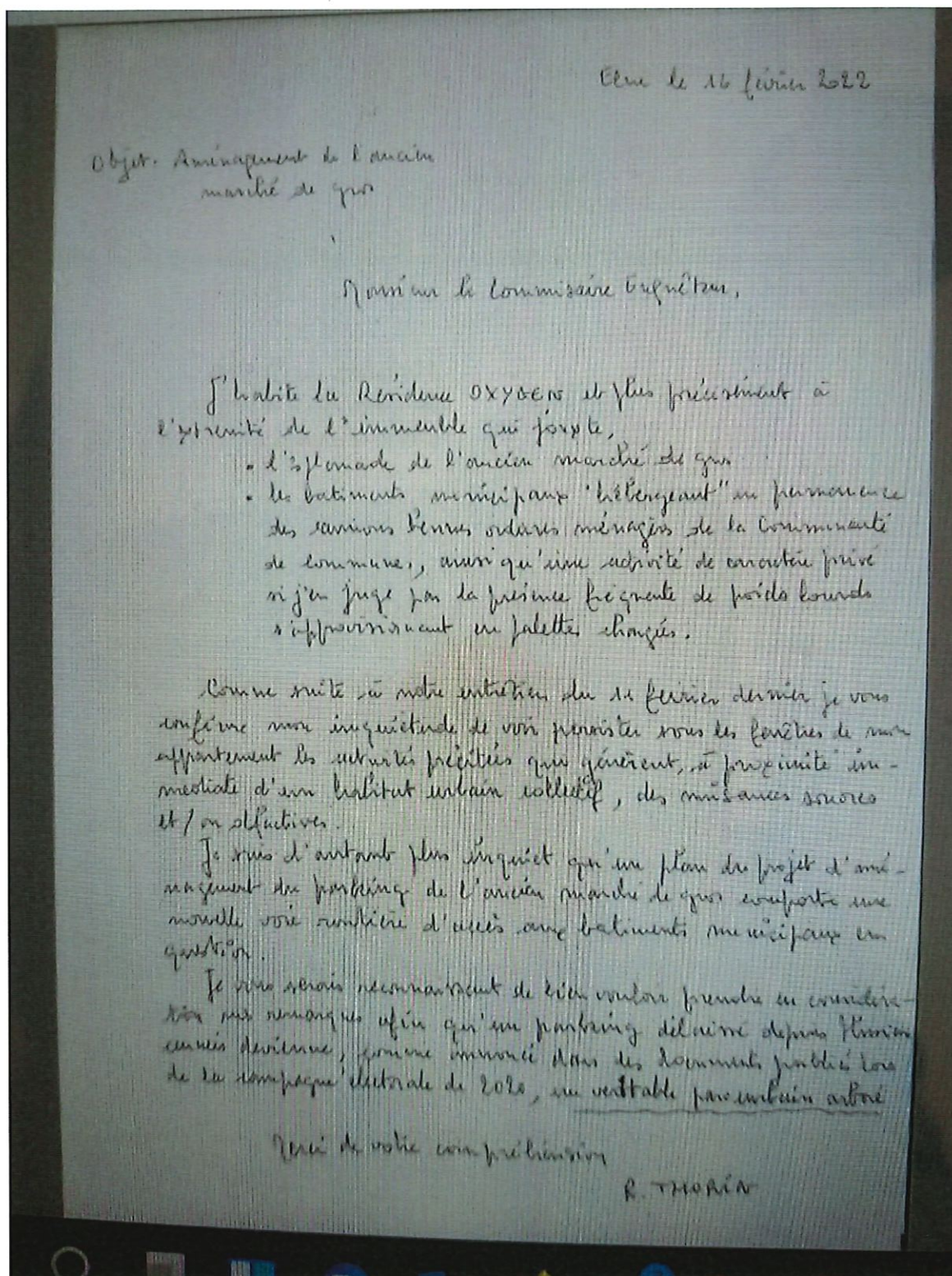
*Nous mènerons une politique raisonnable du logement (locatif et accession à la propriété) avec une évolution modérée de l'urbanisation pour répondre aux besoins de la population illibérienne, dans le respect des terres agricoles et des espaces naturels.*

*Nous œuvrerons à recoudre tous les quartiers en donnant la priorité aux circulations douces (piétons, cyclistes, publics à mobilité réduite).*



 **COMMUNE DÉMOCRATIQUE ET CITOYENNE**

Observation recueillie oralement lors de la permanence du 11 février 2022, et confirmée par un courrier du 16 février reproduit ci-dessous  
M Thorin, résident de l'immeuble « Oxygen »



## ANNEXE 2 COURRIER AU PREFET DE L'ASSOCIATION ELNE ET VOUS

*Elné le 06/02/2022*

*Association « ELNE & VOUS »  
50 chemin de Villeneuve Quartier de l'Homme  
66200 ELNE*

*Copie à : Monsieur le Sous-Préfet de Céret  
Copie à : Monsieur le député de la 4<sup>ème</sup> circonscription  
Copie à : Monsieur le Président de la CCACVI  
Copie à : Monsieur le Maire d'Elné  
Objet : Enquête publique modification N°9 du PLU de la commune d'ELNE (zone marché de gros)*

***Monsieur le Préfet  
24 Quai Sadi Carnot  
66951 Perpignan***

*Monsieur le Préfet,*

*Dans le cadre de la modification du PLU N°9 de notre commune d'Elné, en préalable de l'enquête publique (jusqu'au 11 février 2022) vous avez adressé à Monsieur le maire d'Elné les recommandations de votre architecte-conseil, pour réorienter le projet de la mairie, avant présentation à l'enquête publique (le 13 octobre 2021).*

*Nous nous permettons de rappeler :*

- L'emprise de l'ilot boisé paysagé est trop réduite à cause de l'implantation de larges chaussées augmentées par des bandes continues de stationnement. Ces aménagements sont en contradiction avec les ambitions affichées : "ilot de fraîcheur et lieu d'intégration de la nature en ville". Cela est rendu incompatible par la création de toutes ces voiries qui sont des surfaces étanches et des "ilots de chaleur".*
- Le projet voirie encourage la pratique automobile et les nuisances qui en découlent et qui sont en opposition avec le calme, la sécurité et la sérénité recherchés dans un parc urbain. Vous préconisez donc de revoir le schéma des voiries et le nombre de places de stationnement.*
- Les limites actuelles des parcelles de la Gendarmerie, de la Résidence Boygues, de la Résidence Intergénérationnelle doivent être traitées avec une clôture paysagée en limite de chaque ilot pour en diminuer l'impact visuel.*

*L'association « Elné & Vous », lors de la consultation du dossier d'enquête publique, a constaté qu'aucune de vos recommandations n'a été ni respectée, ni prise en compte.*

*Monsieur le maire d'Elné s'est même permis de vous répondre pour justifier, à sa façon et avec beaucoup de légèreté, son projet qu'il ne souhaite pas modifier.*

*Monsieur le Préfet, le projet de Monsieur le maire d'Elné et de son équipe municipale va défigurer le centre-ville d'Elné par la construction d'immeubles R+3.*

*Ce projet va « tuer » le commerce du centre historique en concentrant, grâce à la voiture reine, toute l'activité économique sur le boulevard Narcice Planas.*

*De plus, ce projet ne respecte aucune règle environnementale, ni les principes du plan climat.*

*Aucun professionnel de l'urbanisme n'a aidé à la réflexion et à l'élaboration de ce projet. Il n'est qu'un ensemble de souhaits et propositions de conseillers municipaux sans aucune vision d'ensemble.*

*L'économie, la démographie, la vision du futur, ... sont les grands oubliés de ce projet.*

*L'association « Elné & Vous » souhaite que les services de l'Etat interviennent pour faire modifier ce projet qui ne prend en compte aucune des recommandations préfectorales.*

*Dans l'attente de votre analyse sur ce dossier, nous prions d'accepter, Monsieur le Préfet, nos sentiments les plus respectueux.*

*Le Président*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. MERLIN', written over a horizontal line.

**ANNEXE 3 AVIS DE PERSONNE PUBLIQUE EMIS DURANT L'ENQUETE  
Conseil départemental**



Perpignan, le 02/02/2022

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Mairie d'ELNE,  
14 boulevard Voltaire  
BP11  
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 du Département des Pyrénées-Orientales

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Objet : Enquête publique - Commune d'Elne  
Plan local d'urbanisme - Modification n°9

PJ : plan d'aménagement alternatif  
courrier DDTM en date du 13/10/2021

Monsieur,

Le réseau routier départemental est concerné par la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne qui porte sur la requalification du site de l'ancien marché de gros, notamment par le carrefour supplémentaire prévu sur la RD914A (Avenue Narcisse Planas) pour accéder à la nouvelle zone à urbaniser au PR 4+270.

Le Comité Interne de Sécurité du 13 avril 2021 avait conclu que la réalisation de ce carrefour n'était pas possible car trop proche du giratoire existant (60 m) et surtout de l'échangeur RD914A/RD40 (25 m de la bretelle d'insertion et à l'intérieur de la bretelle de sortie). Cela 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 :

Les informations recueillies vous concernant sont enregistrées dans un fichier informatisé par le Département des Pyrénées-Orientales pour la seule gestion administrative des demandes des usagers. Elles sont conservées 2 ans après le dernier contact.  
Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (dite loi "Informatique et Libertés"), vous pouvez exercer le droit d'accès et de rectification de vos données personnelles, ainsi que celui de leur suppression à l'adresse suivante : M. le Délégué à la Protection des Données, Hôtel du Département, BP 900, quai Saint-Cornet 66000 Perpignan Cedex. Vous pouvez, sous des modalités précises, vous opposer au traitement des données vous concernant sans que cela ait d'impact sur une disposition législative. Vous pouvez également introduire une réclamation auprès de l'Autorité de Protection des Données (CNIL) - 3 Place de Fontenay - 75003 Paris - Tél. 01 47 78 12 00 - www.cnil.fr

un élargissement à 6 m de la plateforme routière actuelle (environ 5,00 m entre marquage, 5,50 m revêtus) 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, 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.

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.

Compte tenu des enjeux de sécurité, il me semble nécessaire de rappeler ces éléments lors de l'enquête publique diligentée pour la modification n°9 du PLU d'Elne et dont vous avez la charge.

Par ailleurs, vous trouverez en pièce jointe copie de l'avis complet des services du Département transmis à la commune d'Elne concernant cette demande.

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

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

Jérôme LE FOUILLER

Les informations recueillies vous concernant sont enregistrées dans un fichier informatisé par le Département des Pyrénées-Orientales pour le seule gestion administrative des demandes des usagers. Elles sont conservées à titre strictement confidentiel.  
En application de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 "Informatique et libertés", vous pouvez exercer le droit d'accès et de rectification de vos données personnelles, ainsi que définir leur sort en vertu notamment de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 "Informatique et libertés", vous pouvez exercer le droit d'accès et de rectification de vos données personnelles, ainsi que définir leur sort en vertu notamment de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 "Informatique et libertés", vous pouvez également introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle "CNIL" - 3 Place de Fontenay - TSA 80115 - 75331 PARIS CEDEX 07 - www.cnil.fr



**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 sont 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 cailloux 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**

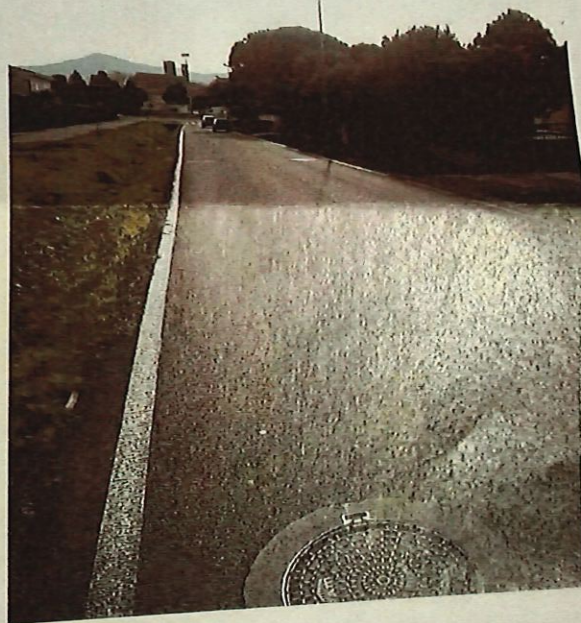
Concernant cet itinéraire, empruntant l'avenue du Maréchal Juin vers le nord jusqu'à la jonction à l'itinéraire existant vers le Collège (secteur de la ZAC las Closes), il conviendrait de le maintenir à droite de l'avenue en allant vers le collège. Ceci éviterait de croiser les nombreuses sorties riveraines, 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 Gens 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



**ANNEXE 4 AVIS DE PERSONNE PUBLIQUE EMIS DURANT L'ENQUETE  
Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du littoral sud**

<b>SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</b> ◆ Siège: Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</b>  Séance du : <b>7 février 2022</b>
--	---

**Délibération n°2022-006**

**PROJET DE MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE D'ELNE : AVIS A DONNER**

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), François 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.152-7 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 présente 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 aidée 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<sup>er</sup> 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 ;

ée droite)

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'Illibertis, 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 Poin de Fouste, 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 300m<sup>2</sup> ;

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'acquiescer la contribution pour toute surcharge prévue à l'article 1635 bis O du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.

**ANNEXE 5 AVIS DE PERSONNE PUBLIQUE EMIS DURANT L'ENQUETE**  
**Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illiberis**

<b>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ALBÈRES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBÉRIS</b> ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS</b> <b>N°DL2022-0023</b>  Séance du : <b>07 FEVRIER 2022</b>
<b>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</b>	

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 07 février à 18 heures 30, les conseillers communaux de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'illibéris 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, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Violaine MARIANNE, Guy LLOBET, Annie LAMARQUE, 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  
004-2022-0023-000000000000-2022-0023-DE  
Date de télétransmission : 15/02/2022  
Date de réception préfecture : 15/02/2022

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<sup>er</sup> février 2016 est arrivé à échéance le 1<sup>er</sup> 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 le 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



*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.*

## ANNEXE 6 AVIS DE PERSONNE PUBLIQUE EMIS APRES L'ENQUETE

Préfet

**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'Oriente 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<sup>er</sup> 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

2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX  
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil disponibles sur le site :  
[www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)

Tél. 04 68 38 12 34  
Mél : ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

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.

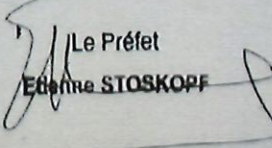
Le projet d'aménagement urbain du secteur a fait l'objet de discussions préalables avec mes services, formalisées dans un avis en date du 13 octobre dernier concernant plus particulièrement la création de l'îlot boisé et la gestion des accès. Cet avis pointait notamment la contradiction entre l'objectif 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  
c cordialement*

  
Le Préfet  
Étienne STOSKOPF



## ANNEXE 7

### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

#### Synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique relative à la neuvième modification du plan local d'urbanisme d'Elne

Onze personnes ont formulé des observations (voir tableau ci-joint) : l'association Elne et Vous, une personne indiquant représenter le collectif Elne 2026, et neuf particuliers. Par ailleurs, le Conseil départemental, qui n'avait pas répondu en tant que personne publique associée en amont de l'enquête, a déposé un avis dans le cadre de cette enquête. A noter qu'aucune des personnes publiques associées n'avait rendu d'avis en amont de l'enquête, sauf l'Institut national de l'origine et de la qualité, qui n'avait pas formulé de remarque.

Enfin, le tableau joint résume pour mémoire l'avis des services de l'Etat formulé en amont de l'enquête.

Voici en conséquence les questions auxquelles il me semblerait utile que la commune réponde.

#### L'information et la concertation du public

Plusieurs observations convergent pour critiquer la disproportion entre l'importance des changements portés par le projet à l'échelle de la commune et la faiblesse de l'information offerte.

J'ajoute qu'une annexe à l'intérieur du dossier donne une vision d'ensemble des programmes immobiliers projetés sur la commune dans les prochaines années (horizon 2028), totalisant plus de 500 logements, dont un programme de 290 logements, qui d'ailleurs fait l'objet d'une autre procédure de remaniement du PLU (mise en compatibilité).

1. **Quelles actions d'information ont été menées en amont, donnant une vision d'ensemble des programmes immobiliers et d'aménagement qui vont définir l'avenir de la commune ?**
2. **Quels arguments permettent de justifier le choix de la procédure de modification du PLU ciblée sur ce quartier, plutôt que de la procédure de révision sur une perspective d'ensemble des projets sur la commune ?**
3. **Quelles actions d'information seront menées avant la définition de chacun des programmes rendus possibles par cette modification des orientations et du règlement du PLU ?**
4. **La commune pourrait-elle clarifier la distinction entre les éléments du projet de modification du PLU qui définissent d'emblée un programme, et ceux qui ouvrent des possibilités de programmes qui resteront à définir ?**

### Le renforcement de la densification en termes de population logée, de stationnement, et de services publics

Plusieurs observations convergent pour s'inquiéter ou s'opposer au potentiel de création de nouveaux logements que le projet rendrait possible, en évoquant des risques de changement social (« ville dortoir »), de déséquilibre au détriment de la revitalisation du centre ancien, de saturation du stationnement, de saturation des services publics.

5. **Quelle est la quantité de logements rendus possibles par ce projet de modification du PLU ?**
6. **De combien de logements augmente-t-elle ce qui était possible actuellement ?**
7. **Quelle est la quantité de création de logements prévue sur le reste de la commune sur le même horizon temporel 2028 ?**
8. **Quel est le bilan quantitatif du projet en termes de places de stationnement, en distinguant les emplacements publics et les emplacements prescrits aux constructeurs ?**
9. **Comment la commune évalue-t-elle la réponse possible en termes d'alimentation en eau potable à l'accroissement démographique, à l'échelle de ce projet, et à l'échelle de l'ensemble des nouveaux logements programmés d'ici 2028 ?**
10. **Comment la commune évalue-t-elle la réponse possible en termes d'établissements scolaires à l'accroissement démographique, à l'échelle de ce projet, et à l'échelle de l'ensemble des nouveaux logements programmés d'ici 2028 ?**

### Le renforcement de la densification en termes de formes urbaines

Plusieurs observations convergent pour s'opposer au potentiel de développement d'immeubles collectifs en R+3 avec toit-terrasse qu'ouvrirait le projet, et craignent une défiguration de la ville.

11. **Quelle réponse à cet ensemble d'observations ?**

### L'ouverture à la création de commerces nouveaux

Plusieurs observations convergent pour s'opposer au potentiel de création de nouveaux commerces que le projet rendrait possible, en évoquant des risques de pression sur le petit commerce existant du centre-ville.

12. **Quelle réponse à cet ensemble d'observations ?**

### La circulation et la voirie

Plusieurs observations convergent pour s'opposer à un trop grand développement de la circulation et du stationnement automobiles qu'induirait le projet, au détriment d'une aspiration à un espace de nature et de détente.

L'Etat et le Département formulent des recommandations précises pour réduire ce développement :

- l'amélioration de l'accès principal au quartier, plutôt que la création d'une voie nouvelle
- l'amélioration de la liaison entre l'îlot d'habitation sud-est et le boulevard Narcisse Planas, plutôt que la création d'une bretelle nouvelle

- le cantonnement du projet de piste cyclable sur le seul côté est de l'avenue du maréchal Juin

J'ajoute dans le même sens la réduction du dimensionnement de la desserte ouest-est de l'activité agro-alimentaire (voir dernier §).

**13. Quelle position de la commune sur chacune de ces recommandations ?**

Le parc urbain et l'aménagement paysager

Plusieurs observations convergent pour réclamer une priorité à l'espace arboré.

Le Conseil départemental préconise d'élargir la désimperméabilisation des sols aux emplacements de stationnement.

J'ajoute que le projet annonce la désimperméabilisation des sols du parc urbain, sans spécifier qu'elle ne serait que partielle.

L'association Elne et Vous appuie la recommandation d'un traitement paysager en limite actuellement disgracieuse des implantations récentes formulée par l'Etat.

**14. La commune peut-elle préciser l'ampleur et la localisation de la désimperméabilisation prévue, ou à défaut préciser dans quelles conditions ces programmes seront définis ?**

**15. Comment est prévu le traitement paysager des bordures de la gendarmerie et des deux résidences récentes au nord ?**

Le maintien d'activités porteuses de nuisances

Une personne riveraine (résidence Oxygen) s'oppose au maintien du trafic des camions-bennes du service des déchets, et au maintien du trafic des poids lourds desservant l'activité agro-alimentaire voisine.

**16. Quel est l'avenir du trafic des camions-bennes du service des déchets sur les lieux ?**

**17. Quel est l'avenir du trafic des poids lourds desservant l'activité agro-alimentaire voisine ?**

**18. Quel avenir en conséquence pour la voie d'accès ouest-est et l'aire de retournement sur ce lieu ?**

Jacques Merlin  
Commissaire-enquêteur  
Le 18 février 2022




Synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique préalable à la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme d'Elne

Origine	Date	Nom	Adresse	Contenu	Thématiques										
					Impact environnemental	Impact patrimonial	Impact paysager	Impact agricole	Impact touristique	Impact économique	Impact social	Impact culturel	Impact patrimonial		
Observations recueillies lors de l'enquête publique	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											

Synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique préalable à la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme d'Elne

Origine	Date	Nom	Adresse	Contenu	Thématiques										
					Impact environnemental	Impact patrimonial	Impact paysager	Impact agricole	Impact touristique	Impact économique	Impact social	Impact culturel	Impact patrimonial		
Observations recueillies lors de l'enquête publique	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
Observations de personnes publiques	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
Autres services de l'Etat	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											
	10/03/2022	M. BERNARD		Proposition de modification de l'article 22 du règlement de zonage pour autoriser la construction de locaux d'habitation à usage de bureaux dans la zone ZN.											

## ANNEXE 8 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE



ELNE, le 25 février 2022

**Mairie**  
14 Boulevard Voltaire - B.P.11 - 66002 ELNE Cedex  
Tél. 04 68 37 38 39  
Courriel : [mairie@ville-elne.com](mailto:mairie@ville-elne.com)  
Site : [www.ville-elne.fr](http://www.ville-elne.fr)

Monsieur Jacques MERLIN  
Commissaire Enquêteur  
18, boulevard du 8 mai 1945  
66 660 PORT VENDRES

**Objet :** mémoire en réponse, suite à enquête publique relative à la modification n°9 du PLU  
**Références :** Direction Développement Territorial  
**ENVOI RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A l'occasion de l'enquête publique relative à la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme, vous avez notifié votre procès-verbal à la Commune, en votre qualité de Commissaire Enquêteur dument désignée par le Tribunal Administratif de Montpellier. Au vu des documents constituant le dossier, vous avez recueilli des observations dont certaines demandent des réponses ou éclaircissement de notre part.

Aussi, par le présent mémoire en réponse, j'ai l'honneur de vous apporter ces éléments sous chacune de vos questions.

**A. En ce qui concerne l'information et la concertation du public**

*Plusieurs observations convergent pour critiquer la disproportion entre l'importance des changements portés par le projet à l'échelle de la commune et la faiblesse de l'information offerte. J'ajoute qu'une annexe à l'intérieur du dossier donne une vision d'ensemble des programmes immobiliers projetés sur la commune dans les prochaines années (horizon 2028), totalisant plus de 500 logements, dont un programme de 290 logements, qui d'ailleurs fait l'objet d'une autre procédure de remaniement du PLU (mise en compatibilité).*

**1. Quelles actions d'information ont été menées en amont, donnant une vision d'ensemble des programmes immobiliers et d'aménagement qui vont définir l'avenir de la commune ?**

Les actions d'information qui ont été menées en amont figurent essentiellement dans le projet de territoire de la nouvelle équipe municipale annoncé notamment à l'occasion de la campagne électorale. En effet, la volonté était de développer l'habitat sans chercher systématiquement à

1

I RÉPUBLIQUE FRANÇAISE | DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

conquérir de nouveaux territoires au détriment de l'agriculture, mais plutôt en se recentrant sur le tissu urbain existant, par des actions sur le bâti du cœur de ville mais aussi sur les dents creuses et les espaces à requalifier tels que le secteur de l'ancien Marché de Gros. Cela d'autant plus que la Commune a voté la mise en place d'un PAEN (périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) qui va pouvoir figer les parcelles agricoles, et qu'il existe actuellement sur la commune une procédure de remise en culture des terres incultes ou manifestement sous exploitées dont je Préside la Commission Locale.

**2. Quels arguments permettent de justifier le choix de la procédure de modification du PLU ciblée sur ce quartier, plutôt que de la procédure de révision sur une perspective d'ensemble des projets sur la commune ?**

La procédure de modification de droit commun du PLU a été choisie en application stricte du Code de l'Urbanisme. En effet, comme le précise le dossier « exposé des motifs », l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU est révisé notamment lorsque la Commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'article L. 153-36 précise quant à lui, que sous réserve des cas mentionnés à l'article L. 153-31, le PLU fait l'objet d'une modification. Or, dans ce dossier, les orientations d'aménagement ont simplement été ajustées afin d'augmenter les emprises dédiées aux logements au Nord et au Sud, de fixer la densité à R+3, d'autoriser les commerces au Sud en pied d'immeuble, de réduire la largeur du mail au profit de voies de desserte et de supprimer des poches de stationnement au profit de stationnements longeant ces voies. En conséquence, il n'y avait pas lieu de mener une révision de PLU.

De plus, les orientations d'aménagement ayant déjà été modifiées lors de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU en 2016, le parallélisme des formes sous-entend que l'on utilise cette même procédure pour les réajuster une nouvelle fois.

**3. Quelles actions d'information seront menées avant la définition de chacun des programmes rendus possibles par cette modification des orientations et du règlement du PLU ?**

Les programmes de logements peuvent être connus par le public, en amont de leur construction, au moment de la délivrance du permis de construire puisque ce dernier devient communicable.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de désimperméabilisation du marché de gros (qui à ce stade n'est qu'une orientation d'aménagement), 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.

**4. La commune pourrait-elle clarifier la distinction entre les éléments du projet de modification du PLU qui définissent d'emblée un programme, et ceux qui ouvrent des possibilités de programmes qui resteront à définir ?**

Les éléments du projet de modification ne constituent qu'une orientation d'aménagement qui n'a donc pas vocation à être un programme précis défini d'emblée. Cette orientation ne fixe que des intentions d'aménagement qui devront être traduites au sein d'un futur projet d'ensemble à

Intervenir. Elle ne sert donc que de cadre au projet urbain souhaité par les élus qui devra quant à lui, être compatible avec cette orientation.

**B. En ce qui concerne le renforcement de la densification en termes de population logée, de stationnement, et de services publics**

Plusieurs observations convergent pour s'inquiéter ou s'opposer au potentiel de création de nouveaux logements que le projet rendrait possible, en évoquant des risques de changement social (« ville dortoir »), de déséquilibre au détriment de la revitalisation du centre ancien, de saturation du stationnement, de saturation des services publics.

**5. Quelle est la quantité de logements rendus possibles par ce projet de modification du PLU ?**

Le projet prévoit un maximum de 170 nouveaux logements.

**6. De combien de logements augmente-t-elle ce qui était possible actuellement ?**

Afin de répondre, il est important de préciser que les orientations actuelles permettent déjà des logements au Nord et au Sud de la zone 4AU, toutefois sur des emprises moins importantes que celles proposées dans la modification n°9. Ainsi, la parcelle dans le prolongement du centre de secours aurait permis environ 50 logements (au lieu de 85). De même, les emprises actuelles au Sud auraient pu permettre 16 + 25 logements (au lieu de 16 + 51 logements). Il resterait donc les 20 logements prévisibles du côté du boulo-drome avec aucune certitude sur leur faisabilité.

Par rapport à la situation actuelle qui aurait permis environ 90 logements, le projet prévoit en réalité, 80 logements supplémentaires.

**7. Quelle est la quantité de création de logements prévue sur le reste de la commune sur le même horizon temporel 2028 ?**

A l'horizon 2028 il est prévu une production de 290 logements dans le secteur de la ZAC « Las Closes », seul secteur d'urbanisation future du PLU actuel (zone 2AU). Toutefois, sur ce secteur, les négociations entre les propriétaires et les aménageurs n'avancent pas, le projet ne semble donc pas être assuré. De plus, le lotissement « Les Portes d'Illibéris » en cours de relance, pourrait accueillir un maximum de 60 logements en fonction de l'aléa inondation. Enfin, des permis de construire sont déposés sur des dents creuses ou des friches industrielles (telle que celle de FRUTIPACK) ce qui pourrait engendrer une production supplémentaire d'environ 50 logements conditionnée par l'obtention des permis de construire.

**8. Quel est le bilan quantitatif du projet en termes de places de stationnement, en distinguant les emplacements publics et les emplacements prescrits aux constructeurs ?**

La nouvelle orientation d'aménagement prévoit une réorganisation du stationnement en bandes plutôt qu'en poches avec principalement la suppression de celle située au droit de l'avenue Planas entre la zone d'habitat et le parc urbain. Cette poche en avant-scène, pouvant compromettre l'image « verte » souhaitée sur ce parc, il a été jugé préférable de la supprimer au profit de bandes longitudinales le long des voies de dessertes. Au total il y aurait plus de 400 m linéaires le long des parcelles de la gendarmerie (110m), de la résidence intergénérationnelle (85m), des ateliers municipaux et des boxes à l'Est (2 x 130 m). Ce qui permettrait la création de plus de 140 places (à raison d'une largeur de 2,50m par stationnement) auxquelles se rajouteraient une vingtaine de places le long de la

rue Camille Cabana et enfin une cinquantaine devant le restaurant du marché, soit un total général de plus de 200 places.

En ce qui concerne les projets de constructions, le programme Immobilier de 85 logements aura 114 places de stationnement, celui de 16 logements sociaux aura 16 places de stationnements et celui de 51 logements aura 57 places de stationnements.

**9. Comment la commune évalue-t-elle la réponse possible en termes d'alimentation en eau potable à l'accroissement démographique, à l'échelle de ce projet, et à l'échelle de l'ensemble des nouveaux logements programmés d'ici 2028 ?**

La commune d'Elne est alimentée depuis le réservoir du Gran Bosc (capacité de 2 000 m<sup>3</sup>), par les forages Pliocène : F1 « Foun d'en Barrere », F2 « Mas La Fabrègue », F3 « La Vignasse », F4 « Salobre », F5 « Aygual » et FM « Montescot ». La capacité de production totale de ces captages est de 12 000 m<sup>3</sup>/j. La production de ces ouvrages a été de 704 970 m<sup>3</sup> pour l'année 2017, dont 499 836 m<sup>3</sup> consommés par les abonnés domestiques (soit 1369,4 m<sup>3</sup>//hab en moyenne). La consommation moyenne domestique est de 152 l/hab/jour. La population supplémentaire attendue sur le site de l'ancien marché de gros est d'environ 360 habitants, soit un besoin supplémentaire en eau potable d'un peu moins que 55 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de moins de 4% de la consommation domestique journalière.

**10. Comment la commune évalue-t-elle la réponse possible en termes d'établissements scolaires à l'accroissement démographique, à l'échelle de ce projet, et à l'échelle de l'ensemble des nouveaux logements programmés d'ici 2028 ?**

La situation scolaire est la suivante : les effectifs en baisse depuis plusieurs années, ont entraîné la fermeture d'une classe à l'école maternelle Françoise DOLTO en septembre 2019, puis à l'école maternelle Louise Michel en septembre 2020. Les effectifs de rentrée scolaire 2022/2023 sur l'école élémentaire DOLTO sont très faibles. Selon les chiffres connus à ce jour, cette baisse va se poursuivre au moins les 3 prochaines années, laissant planer la menace d'une nouvelle fermeture de classe. L'augmentation de la population peut donc être absorbée sans besoin de création des classes supplémentaires. D'autant plus que sur la carte scolaire de la Commune, ces nouvelles constructions (secteur de l'ancien Marché de Gros, ZAC Las Closes et éco lotissement) se situent sur le secteur du groupe scolaire DOLTO (une classe disponible en maternelle et un effectif très faible en élémentaire). Enfin, en ce qui concerne la ZAC « Las Closes », le dossier de réalisation prévoyait la création de classes supplémentaires dans le programme des équipements publics. Elles n'ont pas été réalisées à ce jour faute d'effectif suffisant.

**C. En ce qui concerne le renforcement de la densification en termes de formes urbaines**

*Plusieurs observations convergent pour s'opposer au potentiel de développement d'immeubles collectifs en R+3 avec toit-terrasse qu'ouvrirait le projet, et craignent une défiguration de la ville.*

**11. Quelle réponse à cet ensemble d'observations ?**



La forme urbaine doit être vue dans son ensemble en privilégiant des dispositifs architecturaux plus contemporains, avec des rythmes, des décrochés de volumes, des teintes et des séquences qui animeront le site et contribueront à masquer la prédominance de l'environnement industriel existant bien plus haut que les constructions actuelles.

A ce jour, les résidences existantes au-devant du site, comportent des toitures en pentes avec de la tuile canal rouge. Aussi, afin de répondre à la mixité des formes urbaines mais aussi afin de masquer l'environnement constitué de vieux bâtiments industriels et de zones de stockage, il semble plutôt judicieux de permettre des constructions suffisamment hautes afin de donner une image résidentielle qui prime sur l'image industrielle. Cela permettra également d'assurer une transition entre une architecture classique du centre résidentiel et une architecture en toit-terrasse très fréquente dans la zone industrielle. D'autant plus que les résidences de la rue Camille Cabana ont déjà cette configuration en toit-terrasse. Par ailleurs, chaque projet de construction sur le site est conçu par un architecte chargé de définir un parti architectural garantissant une ambiance de parc résidentiel arboré.

Enfin, il est important de rappeler que la modification apportée au règlement du secteur 4AU ne concerne qu'une possibilité de densité supplémentaire et non pas le parti d'aménagement en terme de forme urbaine.

#### **D. En ce qui concerne l'ouverture à la création de commerces nouveaux**

*Plusieurs observations convergent pour s'opposer au potentiel de création de nouveaux commerces que le projet rendrait possible, en évoquant des risques de pression sur le petit commerce existant du centre-ville.*

#### **12. Quelle réponse à cet ensemble d'observations ?**

La possibilité de création de commerces nouveaux est limitée au seul secteur situé le long de l'avenue Narcisse Planas et cela notamment du fait de la réalisation récente d'un rond-point par le Département sécurisant la circulation et facilitant l'accès à cet îlot. Sur ce secteur, il n'est prévu qu'un seul commerce à définir en fonction des préconisations du SCOT avec une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> et une destination qui ne viendra pas concurrencer celles du centre-ville. Il est toutefois important de rajouter que les commerces du centre-ville connaissent déjà depuis quelques temps, des difficultés majeures non spécifiquement liées à la concurrence en périphérie.

#### **E. En ce qui concerne la circulation et la voirie**

*Plusieurs observations convergent pour s'opposer à un trop grand développement de la circulation et du stationnement automobiles qu'induirait le projet, au détriment d'une aspiration à un espace de nature et de détente.*

*L'Etat et le Département formulent des recommandations précises pour réduire ce développement :*

- l'amélioration de l'accès principal au quartier, plutôt que la création d'une voie nouvelle
- l'amélioration de la liaison entre l'îlot d'habitation sud-est et le boulevard Narcisse Planas, plutôt que la création d'une bretelle nouvelle
- le cantonnement du projet de piste cyclable sur le seul côté est de l'avenue du maréchal Juin

*J'ajoute dans le même sens la réduction du dimensionnement de la desserte ouest-est de l'activité agro-alimentaire (voir dernier §)*

**13. Quelle position de la commune sur chacune de ces recommandations ?**

L'orientation d'aménagement va être réajustée afin de tenir compte de ces éléments : suppression de toute possibilité de circulation de poids lourds ce qui engendre des voies moins larges au droit des boxes, suppression de l'aire de manœuvre des véhicules qui emprunteront finalement la parcelle située en zone UE du PLU pour les besoins de livraison, suppression de la voie parallèle à l'avenue Narcisse Planas et utilisation de la bretelle existante afin de desservir l'îlot situé au Sud-Est vers l'avenue Narcisse Planas.

De même, la piste cyclable sera maintenue d'un seul et même côté le long de l'avenue Maréchal Juin et un plateau traversant sécurisera l'accès principal sur l'ancien Marché de Gros.

Enfin, le plateau traversant jugé dangereux sur l'avenue Narcisse Planas, sera supprimé.

**F. En ce qui concerne le parc urbain et l'aménagement paysager**

*Plusieurs observations convergent pour réclamer une priorité à l'espace arboré. Le Conseil départemental préconise d'élargir la désimperméabilisation des sols aux emplacements de stationnement. J'ajoute que le projet annonce la désimperméabilisation des sols du parc urbain, sans spécifier qu'elle ne serait que partielle.*

*L'association Elne et Vous appuie la recommandation d'un traitement paysager en limite actuellement disgracieuse des implantations récentes formulée par l'Etat.*

**14. La commune peut-elle préciser l'ampleur et la localisation de la désimperméabilisation prévue, ou à défaut préciser dans quelles conditions ces programmes seront définis ?**

La Commune souhaite mener un projet de désimperméabilisation du sol urbain qui ne pourra être total du fait que des boxes seront maintenus ainsi que des voies de desserte. Le programme n'est pas encore défini mais il est possible de préciser qu'il sera mené en plusieurs phases.

En effet, il démarrera cette année par la plantation de 100 arbres formés très hauts, afin de réduire sans tarder cet flot de chaleur. Des fosses de 4 m<sup>3</sup> au sol permettront de laisser l'eau s'infiltrer localement ce qui diminuera le ruissellement. Par la suite, il sera nécessaire de passer d'un mail d'arbres à un parc paysager par un projet complet avec des chemins, des haies, des massifs, des platebandes, des jeux, des lieux de détente... Le projet devra permettre une articulation de cet espace en flots distincts permettant une diversité d'ambiance et des destinations différentes unis par les alignements d'arbres.

**15. Comment est prévu le traitement paysager des bordures de la gendarmerie et des deux résidences récentes au nord ?**

Les bordures seront traitées par des bandes de stationnement qui intercaleront parking et bandes vertes. Les clôtures existantes comportent également des plantations à l'intérieur des parcelles qui, une fois adultes, donneront un traitement paysager approprié.

**G. En ce qui concerne le maintien d'activités porteuses de nuisances**

*Une personne riveraine (résidence Oxygen) s'oppose au maintien du trafic des camions-bennes du service des déchets, et au maintien du trafic des poids lourds desservant l'activité agro-alimentaire voisine.*

**16. Quel est l'avenir du trafic des camions-bennes du service des déchets sur les lieux ?**

Les camions-bennes sont ceux de la Communauté de Communes Albères, Côte-Vermeille, Ilhéris. Ils sont effectivement amenés à être déplacés de manière imminente sur le site du nouveau Centre Technique Municipal situé au droit de la zone économique, à l'impasse El Moli.

**17. Quel est l'avenir du trafic des poids lourds desservant l'activité agro-alimentaire voisine ?**

La création du futur parc urbain avec la prévision de plantations et d'espaces piétons est difficilement compatible avec la circulation de poids-lourds. De plus, la vente d'une partie des ateliers municipaux adossés aux entreprises industrielles ne se réalisant pas, aucun accès propre à cette opération n'est à prévoir. Il n'est donc plus question de poids-lourds sur le site à l'avenir, d'autant plus que l'accès par l'avenue Maréchal Juin serait très accidentogène du fait du gabarit de ces véhicules.

**18. Quel avenir en conséquence pour la voie d'accès ouest-est et l'aire de retournement sur ce lieu ?**

La voie longeant l'avenue Narcisse Planas ainsi que l'aire de retournement seront supprimés dans la nouvelle orientation d'aménagement.

Espérant avoir répondu à vos observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,  
1<sup>er</sup> vice-président du Département

Nicolas GARCIA

## ANNEXE 9 CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**Elne**  
Cité d'Arts et de Culture en Terre Catalane

**Mairie**  
14 Boulevard Voltaire - B.P.11 - 66002 ELNE Cedex  
Tél. 04 68 37 38 39  
Courriel : [mairieelne@ville-elne.com](mailto:mairieelne@ville-elne.com)  
Site : [www.ville-elne.fr](http://www.ville-elne.fr)



PROJET DE MODIFICATION n°9 DU P.L.U.  
Enquête Publique

CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D’AFFICHAGE

Je soussigné Nicolas GARCIA  
Maire de la Commune d’ELNE,

75% Certifie que les mesures de publicité relatives à l’ouverture de l’enquête publique concernant le projet de modification n°9 du plan local d’urbanisme, telles que fixées dans mon arrêté en date du 17 décembre 2021 ont bien été respectées à savoir :

- Publication d’un avis au public dans les annonces légales des journaux L’INDEPENDANT du 22 décembre 2021 et le TRAVAILLEUR CATALAN du 24 décembre 2021 soit quinze jours au moins avant le début de l’enquête (fixée du 10 janvier au 11 février 2022) ;
- Publication d’un avis au public dans les annonces légales des journaux L’INDEPENDANT du 14 janvier 2022 et le TRAVAILLEUR CATALAN du 14 janvier 2022, soit dans les huit premiers jours de l’enquête ;
- Affichage de l’arrêté d’enquête publique en mairie sur la borne numérique et sur les panneaux habituels d’affichage (affiche A2 apposée sur le panneau extérieur du parking de la cité administrative) à compter du 24 décembre et du 27 décembre 2022, soit quinze jours au moins avant l’ouverture de l’enquête, et pendant toute sa durée ;
- Affichage au format A2 (texte noir sur fonds jaune) sur la parcelle sur le site du marché de gros (selon photos ci-annexées) à compter du 24 décembre 2021 et pendant toute la durée de l’enquête.
- Mise en ligne sur le site internet de l’entier dossier pendant toute la durée de l’enquête publique soit du 10 janvier au 11 février 2022 inclus.

Fait à Elne, le 14 février 2022  
Le Maire  
  
Nicolas GARCIA  


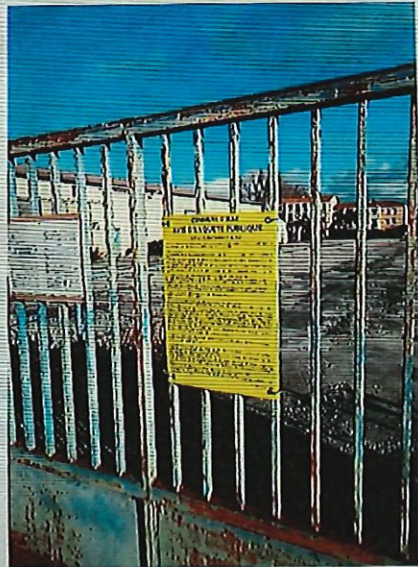
Annexe 8 Certificat... x 1 / 3

La République Française | Département des Pyrénées-Orientales

Vu pour être annexé au certificat d'affichage du 14 février 2022



Affiche A2 sur marché de gros



Affiche A2 sur marché de gros côté anclen CTM sule à vandallisme du premier



Affiche A2 sur parking de la Mairie

## ANNEXE 10 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

