

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">◆</div> <p style="text-align: center;">Siège : Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL <p style="text-align: center;">Séance du : 13 octobre 2025</p>
Délibération n°2025-027 PLU DE LA COMMUNE DE ELNE : AVIS A DONNER	

L'an deux mille vingt-cinq le treize octobre, 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 sept octobre deux mille vingt-cinq.

Étaient présents : 14

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Bruno GALAN (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Anne-Marie BRUNIE (S)

Étaient excusés : 5

Christian NIFOSI (T), Grégory MARTY (T), François COMES (T), Pierre SERRA (T), Georges-Henri CHAMBAUD (T)

Étaient représentés : 2

*Christian NIFOSI qui donne procuration à Antoine PARRA
François COMES qui donne procuration à Alexandre PUIGNAU*

Autres personnes présentes : 3

Jean-Paul SAGUÉ délégué suppléant (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 procurations : 2

Nombre de membres votants présents : 14

Nombre de votants : 16

Secrétaire de Séance : Monsieur Gilbert CRITELLI

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

En tant que Personne Publique Associée, le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifier en date du 25 août 2025, par la commune de Elne, le projet arrêté de son Plan Local d'Urbanisme.

Par un courrier réceptionné en date du 15 septembre 2025, le Syndicat Mixte s'est vu notifier un deuxième courrier joignant le résumé non technique du rapport de présentation du PLU précédemment omis lors du premier envoi du 25 août 2025.

La procédure a été lancée par délibération du conseil municipal du 20 septembre 2023. La commune d'Elne a approuvé l'élaboration de son premier PLU par une délibération du conseil municipal du 28 juillet 2005, qui a évolué via plusieurs procédures (modifications, déclarations de projets, mise en compatibilités...).

Le dossier tel que transmis est composé des pièces suivantes :

Pièce 1 - Rapport de présentation

Pièce 1.1 - Diagnostic

Pièce 1.2 - Justifications des choix retenus

Pièce 1.3 - Evaluation environnementale

Pièce 2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 4 - Règlement écrit et graphique

Pièce 4.1 - Règlement écrit - Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste des éléments, sites et secteurs à protéger.

Pièce 4.2 Plan de zonage

Pièce 4.3 Plan des prescriptions reportées sur le PLU

Pièce 5 - Annexes

Pièce 5.1 - Servitudes d'Utilité Publique

Pièce 5.1.1- Listes des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce 5.1.2- Dossier relatif aux Servitudes d'Utilité Publique

Pièce 5.1.3 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce 5.2 – Plan et Règlement du PSS

Pièce 5.3 – Les Sites Patrimoniaux Remarquables - SPR

Pièce 5.4 – Annexes sanitaires

Pièce 5.4.1– Annexes sanitaires PLU phase 1

Pièce 5.4.2– Annexes sanitaires PLU phase 2

Pièce 5.5 – Droit de préemption urbain (DPU)

Pièce 5.6 – Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres

Pièce 5.7 – Périmètres obligations de débroussaillement

Pièce 5.8 – Risque d'exposition au plomb

Pièce 5.9 – Information sur le retrait-gonflement des argiles

Pièce 5.10 – Périmètre provisoire ou définitif des zones d'aménagement différé

Pièce 5.11 – Périmètre des zones d'aménagements concertées

Pièce 5.12 – Dossier Loi Barnier

Pièce 5.13 – Dossier relatif aux zones de présomption de prescriptions archéologiques

Pièce 5.14 – Prescriptions du SDIS

Pièce 5.15 – Règlement départemental de voirie

Pièce 5.16 – Schéma directeur de gestion des eaux pluviales

Pièce 5.17 – Cahier des prescriptions architecturales et paysagères « ZAC Las closes »

Il est également composé d'un résumé non technique du rapport de présentation transmis dans un second envoi.

Tel qu'il ressort des éléments du dossier, bordé par le Tech, soumis aux aléas marins et de l'Agouille de la Mar, le territoire communal est marqué de façon significative par le risque inondation. Le territoire communal est marqué par une empreinte agricole forte qui a façonné les paysages et la plaine d'Illibéris. La zone agricole représente les 3 / 4 de la superficie communale.

Elné dispose d'un riche patrimoine architectural, Illibéris sous l'antiquité passé d'une riche histoire, la ville présente une enceinte fortifiée, tours, portes et courtines, la Cathédrale Sainte-Eulalie et Sainte-Julie ainsi que son cloître.

Le territoire est par ailleurs soumis à la Loi Littoral. La plage du Bocal du Tech, située dans la Réserve Naturelle du Mas Larrieu, écologiquement riche et diversifiée par l'influence du Tech et de la Mer représente un écrin naturel à protéger et à préserver.

Le dossier comprend une évaluation environnementale, et est concerné par plusieurs zonages réglementaires et espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS, zones humides, Site Natura 2000 ...).

Elné est couverte par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ancienne ZPPAUP.

L'analyse socio-économique formalisée dans le diagnostic indique une faible croissance démographique depuis 2012 et un vieillissement de la population.

La consommation d'espace pour la période 2014/2024 est évaluée dans le diagnostic à 43,47 hectares toutes destinations confondues (habitat, équipements, équipements publics, décharges et autres stockages, agricole).

Le dossier indique qu'entre 2011 et 2020 la commune a consommé 33,27 hectares d'ENAF. Entre 2020 et 2024, la commune a consommé 19,23 hectares d'ENAF dont 13,22 hectares pour l'habitat, 6,01 pour les équipements publics, 3,05 hectares pour l'agricole.

En 2021, le nombre de logements vacants est de 688 (13,3 % du parc), le nombre de logements secondaires est de 205 unités (4,1 % du parc), et le nombre de résidences principales est de 4151 (83 % du parc). Le projet prévoit 721 logements vacants à 2034 soit 12 % du parc.

Le PADD est orienté autour de 4 axes :

1. ENCOURAGER DES MODÈLES DE MOBILITÉS ACCESSIBLES À TOUS

1.1 Les mobilités douces, enjeu de la Ville de demain :

- Promouvoir les transports doux pour une mobilité apaisée des illibériens
- Promouvoir le développement des pistes cyclables par une création active et soutenue
- Concrétiser et développer le projet Boul'vert

1.2 Relier les espaces urbains entre eux pour une ville plus fluide

- Optimiser le stationnement pour une gestion efficace des espaces urbains
- Penser les connexions à la gare pour une intermodalité efficace

2. CONSTRUIRE UN AVENIR DURABLE POUR ELNE : VERS UNE URBANISATION RESPONSABLE

2.1 Accorder la priorité à la réhabilitation de l'existant dans le cadre de l'urbanisation future

- Des besoins en logements potentiellement couverts au sein de l'existant

2.2 Un développement de l'urbanisation raisonné et maîtrisé

- Limiter la consommation d'espaces afin de lutter contre l'étalement urbain
- Un développement urbain guidé par le risque inondation et feu de forêts

2.3 Réinvestir les espaces délaissés pour revitaliser la ville et créer des équipements vecteurs de liens sociaux

- Vers une réhabilitation de l'espace Salitar pour enrichir les interactions communautaires
- Soutenir le développement d'équipements, culturels et sportifs pour tous au sein de la trame urbaine
- Favoriser et renforcer un "esprit de place de village"
- Créer des espaces de services et de commerces au sein de l'existant
- Mobilisation locale pour une prise de conscience des enjeux environnementaux

3. VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL, AGRICOLE ET DÉVELOPPER L'IMAGE DE LA VILLE

3.1 Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal

- Préserver les secteurs à enjeux patrimoniaux et architecturaux
- Préserver le patrimoine identitaire "vernaculaire"

3.2 Encourager le développement des activités touristiques

- Initiatives à lancer pour développer des activités sur le territoire d'Elne
- A travers la lutte contre la désertification du centre-ville
- Valoriser le développement artistique et culture
- En mettant à disposition des équipements publics de qualité

3.3 Participer à la pérennité de l'activité agricole et favoriser son développement

- Soutenir les initiatives des agriculteurs pour bâtir un territoire agricole durable
- Préserver les terres agricoles de bonne qualité

4. ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AU SERVICE D'UN CADRE DE VIE DURABLE EN S'ADAPTANT AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

4.1 Préserver l'écrin naturel du territoire communal

- Assurer la préservation des espaces à enjeux environnementaux
- Assurer la protection des continuités écologiques

4.2 Entériner une démarche sobre et résiliente par l'utilisation des énergies renouvelables

- Adapter les restrictions actuelles pour faciliter l'installation des panneaux photovoltaïques
- Favoriser des constructions écologiques et durables

4.3 Préserver l'identité littorale de la commune

- Respect de la faune et de la flore environnante présente
- Préservation de la trame bleue
- Appréhender le risque d'érosion du littoral
- Des choix d'aménagement guidés par la Loi Littoral

Tel qu'il ressort des éléments du PADD, entre janvier 2011 et décembre 2021, près de 29 hectares de terres agricoles et naturelles ont été consommées au profit du développement du territoire.

Le PADD précise qu'à l'horizon du PLU, le nombre d'habitants supplémentaires est estimé à environ 1112 habitants, avec un taux d'évolution annuel moyen de 1 %.

Le besoin en logements relatif à cette nouvelle population est ainsi estimé à 689 sur 10 ans (dont 511 liés à la démographie et 178 liés à la méthode du point mort) en prenant en compte une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes et le besoin endogène. Il est précisé que de 2021 à 2024 la construction effective de 290 logements a été recensée, le nombre de logements projetés restant s'élève à 399 (données communales à partir des Déclarations d'achèvement des Travaux).

Environ 140 logements pourront être réalisés en réinvestissement urbain (comblement en dents creuses et en découpage parcellaire) et 265 dans la dernière tranche de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) « Las closes ».

Les logements dans des résiduels de zones à urbaniser supposeront de mobiliser 4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

A l'horizon du PLU, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée pour les 10 ans à venir est de 23 hectares (19.23 hectares déjà consommés entre 2020 et 2024, et 4 hectares correspondant à la zone 1AU2 du chemin vieux de Saint-Cyprien, tel qu'il ressort des éléments du dossier). Il est précisé que cette enveloppe correspondant à la consommation d'ENAF du secteur à urbaniser envisagé sur le chemin vieux de Saint Cyprien (situé à l'Est de la RD 618), mais également à des consommations d'ENAF de précédents secteurs à urbaniser d'Elne ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) « Las closes ».

Le PADD précise en outre que la ville est dans l'incapacité de prévoir actuellement un secteur de 47 hectares dans la zone des « Mousseillous » (SPUS au niveau du SCOT Littoral Sud), mais ne renonce pas à l'hypothèse d'un développement à long terme dans ce secteur ».

Les OAP prévoit des OAP thématiques déplacements et Trame Verte et Bleue, ainsi qu'une OAP sectorielle : chemin vieux de Saint Cyprien. Cette unique OAP sectorielle est classée en zone 1AU2 au plan de zonage règlementaire du PLU et est immédiatement ouverte à l'urbanisation. D'une emprise de 4 hectares, elle constitue une poche de développement à vocation d'habitat en extension urbaine. L'aménagement du secteur prévoit une opération d'aménagement d'ensemble proposant une densité moyenne brute d'environ 23 logements par hectare, une diversité des typologies d'habitat, un minimum de 10 % de logements sociaux sur le secteur Nord de l'OAP, une qualité architecturale, les accès et stationnement, la gestion des eaux pluviales, l'intégration paysagère, une démarche de développement durable.

Le plan de zonage du PLU et règlement écrit associé prévoit une zone 1AU2 susévoquée (chemin vieux de Saint Cyprien), et une zone 1AU1 correspondant à la tranche 3 de la ZAC « Las Closes ».

Le plan de zonage matérialise notamment et sans exhaustivité, le reclassement en zone U (urbanisée) d'anciennes zones AU, le déclassement d'anciennes zones AU (à urbaniser) et U (urbanisées) en zone naturelle, des emplacements réservés, des commerces et services à préserver en rez-de-chaussée (notamment le long de la rue nationale et en Ville Haute), des éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme les EBC significatifs et EBC significatifs littoraux, des éléments paysagers relevant de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les espaces proches du rivage, la bande des 100 mètres.

Les différents éléments inhérents à ce dossier sont présentés en séance.

Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical, en tant que Personne Publique Associée, est invité à émettre un avis au titre de la compatibilité de ce projet de PLU de Elne avec le SCOT en vigueur.

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 ;

Vu le dossier de projet de PLU de la commune de Elne tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant qu'Elne constitue un pôle structurant au niveau du territoire du SCOT Littoral Sud, et est à ce titre concernée par plusieurs orientations et objectifs du DOO et du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), et que la Zone d'Activité Economique (ZAE) constitue un PAE (Parc d'Activité Economique) structurant ;

Considérant que la commune d'Elne est également soumise à la loi Littoral qui s'applique sur le territoire ;

Considérant par ailleurs 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 Littoral Sud est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier, l'objectif de population communale est de 10 618 habitants à l'horizon 2034 en partant de 2024, soit 1 % d'évolution, sans que l'évolution n'ait été analysée depuis 2020 ;

Considérant que le SCOT a pour objectif que l'espace urbanisé puisse être optimisé pour une reconquête des centres bourgs, et que la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu urbain existant, notamment en communes littorales où un effort conséquent de réinvestissement urbain est attendu, pour économiser le foncier rare et précieux ;

Considérant qu'aux termes du DOO, un objectif minimum de 22 % de constructions de logements en dents creuses est précisé pour le pôle structurant d'Elne ;

Considérant que l'étude des capacités d'urbanisation dans le tissu urbain existant incluse dans le dossier précise qu'en données brutes la commune est pourvue de 95 dents creuses dans l'existant et de 45 terrains pouvant faire l'objet de division, ce qui porte à 140 logements possiblement produits en réinvestissement urbain soit 35 %, sans préciser le respect de cet objectif minimum de constructions en dents creuses ;

Considérant que le dossier mérite d'être précisé sur ce point ;

Considérant en outre qu'aux termes du DOO, la remise sur le marché de logements vacants, en particulier de longue durée, constitue un levier de production de logements en tissu existant, et que le document d'urbanisme d'Elne, pôle structurant, doit poursuivre un objectif de remise sur le marché de 30 logements vacants du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2028 ;

Considérant dès lors que pour rester compatible avec les objectifs du SCOT, le pôle structurant d'Elne doit inciter et favoriser la remise sur le marché de logements vacants tel qu'il ressort du DOO, que le sujet des objectifs de remise sur le marché des logements est absent du dossier ;

Que les éléments transmis exposent que le taux de logements vacants est 13.3 % du parc selon l'INSEE soit 688 logements vacants, sans précision sur le parc de logements vacants de longue durée, et que le projet prévoit 721 logements vacants à 2034 soit 12 % du parc ;

Que le potentiel mobilisable n'est pas évalué, et que, tel qu'il ressort du dossier, la commune a un objectif de baisse de la vacance de 10 %, mais pour autant il ressort des éléments du dossier que le nombre de logements vacants est voué à augmenter à l'échéance du PLU ;

Que le sujet des logements vacants manque de clarté et de précisions, et le dossier tel que présenté ne permet pas de s'assurer du respect des objectifs de remise sur le marché de logements vacants tel qu'il ressort du SCOT, et de l'objectif de reconquête des centres-bourgs notamment en commune littorale ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier transmis et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le projet de PLU prévoit deux zones ouvertes à l'urbanisation à savoir la zone 1AU1 concernant la troisième tranche de la ZAC Las Closes, et la zone 1AU2 concernant un secteur situé chemin vieux de Saint-Cyprien ;

Considérant que le secteur du chemin vieux de Saint-Cyprien, classé en zone 1AU2 au plan de zonage, est situé au sein des espaces agricoles à fort potentiel identifiés par le SCOT, et que sur ces espaces, l'objectif général est de ne pas autoriser de construction ou de manière dérogatoire, le

cas échéant, de limiter l'urbanisation de ces secteurs aux extensions rendues nécessaires par des besoins en logements, commerces, services et équipements de proximité associés des communes dont l'espace potentiellement urbanisable est essentiellement concerné par des espaces agricoles à fort potentiel ou d'autres contraintes rendant leur urbanisation difficile, et sous conditions ;

Considérant que de manière globale, le projet de PLU n'expose pas de manière claire les objectifs de production/programmation de logements, et que la lecture générale du dossier expose de nombreux chiffres, rendant difficile la compréhension du projet et empêchant la clarté du dossier ;

Considérant de plus qu'aux termes de la stratégie urbaine littorale du SCOT, le secteur du chemin Vieux de Saint-Cyprien n'est pas identifié ;

Considérant également que ces deux zones ouvertes sus évoquées prévoient à elles deux et indépendamment des potentialités offertes par le tissu urbain existant et autres opérations non quantifiées, 345 logements immédiatement mobilisables dès entrée en vigueur du PLU, sans chronologie planifiée ou phasage ;

Considérant qu'à ces 345 logements s'ajoutent 140 logements potentiels en réinvestissement urbain, et des possibilités via les logements vacants existants sur la commune, celle-ci en comptabilisant par ailleurs 688 unités en 2021 ;

Considérant que le dossier précise que, sur la période 2021/2024, sans que l'année 2020 ne soit considérée, de nombreux programmes architecturaux ont été autorisés par la commune et les services instructeurs, pour 290 logements (constructions déjà réalisées entre 2021 et 2024), sans précision sur ce bilan des opérations passées ou qu'une synthèse générale ne soit établie ;

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 314 logements autorisés a pu être identifié au titre des indicateurs de suivi de la commune d'Elne arrêtés au 31 décembre 2024 ;

Considérant dès lors que le potentiel de logements nouveaux de la commune se situe désormais aux alentours de 242 logements à produire à l'horizon 2028 ;

Considérant que tel qu'il ressort du dossier, au cumul, le projet de PLU de la commune de Elne prévoit un potentiel de logements de 485 logements immédiatement mobilisables dès entrée en vigueur du PLU, via les zones 1AU1 et 1AU2 ouvertes sans phasage, les dents creuses et divisions parcellaires, portant la production de logements depuis 2021 (l'année 2020 n'étant pas considérée dans le dossier), à 775 logements ;

Qu'à cela s'ajoutent les possibilités de remobilisation des logements vacants, friches (dont l'ancien marché de gros), ou changements de destination/mutabilité potentiels par ailleurs non abordés dans le dossier de PLU ;

Considérant dès lors, que l'objectif de production qui résulte de ces opérations et du présent projet de PLU, viendrait largement augmenter le nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028, et le dépasser fortement ;

Que corrélativement la production de logements et le projet tel que présenté ne permettent pas d'améliorer le stock d'habitat indigne, ou le nombre important de logements vacants identifiés, et qu'un des objectifs du DOO est de restructurer et rénover l'espace urbanisé (requalification parc

ancien, habitat indigne, friches urbaines ...) et de reconquérir les centres bourgs particulièrement en commune littorale ;

Qu'à ce sujet le dossier de PLU mentionne le contrat Bourg-Centre Occitanie, et omet la présence d'un Quartier Prioritaire de la Ville et le dispositif de Petites Villes de Demain ;

Considérant que les objectifs de croissance annuel moyen fixé par le SCOT Littoral Sud est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 et de production de logements ont été établis au regard de plusieurs critères 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 ;

Considérant en outre que pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT, afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les extensions urbaines sont conçues dans un souci de sobriété foncière respectant pour le pôle structurant d'Elne l'objectif de 30 logements à l'hectare et de 3000 m² de surface de plancher par hectare minimum, et que le chapitre inhérent à la loi littoral précise que les extensions à vocation d'habitat doivent viser un objectif moyen de 30 logements par hectare ;

Que la 1AU2 définie au plan de zonage prévoit une densité de 23 logements par hectare sans précision sur la surface de plancher minimale, et que les éléments du dossier permettent d'estimer la densité projetée dans la zone 1AU1 (par ailleurs non pourvue d'OAP), à 29 logements par hectare (265 logements sur 9 hectares selon le dossier) ;

Que ces éléments ne permettent pas au projet porté par le pôle structurant d'Elne de respecter les objectifs du SCOT ;

Considérant ensuite que pour être compatible avec le SCOT, le pôle structurant d'Elne doit produire un minimum de 30 % de collectif dans la construction communale, que le dossier tel que transmis ne prévoit pas de bilan de cette programmation et d'évaluation à l'échelle du PLU ;

Que le dossier précise sans justification associée que les constructions d'immeubles déjà réalisées au sein des tranches 1 et 2 de la ZAC las Closes et au niveau de l'ancien marché de gros au croisement de l'avenue Maréchal Juin et Avenue Narcisse Planas participent pleinement à la réalisation de cet objectif ;

Que cet objectif minimum alloué au pôle structurant d'Elne n'est pas observable ;

Considérant également que pour le pôle structurant d'Elne, le DOO fixe pour objectif d'intégrer 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Que les OAP de la zone 1AU2 « Chemin Vieux de Saint-Cyprien » prévoient un minimum de 10 % de logements sur le secteur Nord de l'OAP ;

Que le règlement écrit prévoit pour les zones UA, UB, UC1, UD1 et UD2 un minimum 30 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations destinées à la création de 8 logements et plus, sans que le dossier ne propose de bilan de cette programmation ni d'évaluation à l'échelle du PLU ;

Que de plus, le nombre de logements produits en accession aidée n'est pas précisé, empêchant d'observer le respect des objectifs en matière d'équilibre social de l'habitat tel qu'ils ressortent du DOO ;

Considérant également qu'en lien avec le vieillissement de la population, le dossier ne précise pas la prise en compte des personnes âgées ;

Considérant par ailleurs que la commune d'Elne est composée, au titre du DAAC, d'une centralité urbaine commerciale, d'une polarité commerciale, d'un site d'implantation périphérique majeur ;

Que tel qu'il ressort du DAAC, les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines commerciales qui ont une fonction d'hyper proximité, les polarités commerciales, Elne accueillant une polarité commerciale principale aux termes du DOO, et les sites d'implantation périphérique majeurs ;

Considérant qu'aux termes du DAAC des conditions d'implantation des activités commerciales liées aux secteurs commerciaux s'appliquent, et les nouvelles implantations commerciales se font au sein des centralités urbaines commerciales, des polarités commerciales, et des Sites d'Implantation Périphériques localisés par le DAAC ;

Considérant que les conditions d'implantation des activités commerciales incluent également des conditions de surfaces de vente en fonction des typologies de chaque espace commercial ;

Considérant que pour les secteurs évoluant en dehors des centralités urbaines commerciales, polarités commerciales, site d'implantation périphérique majeur identifiés par le DAAC, en sus des autres dispositions du DOO, les dispositions DAAC précisent que les commerces implantés hors centralités urbaines, hors polarités commerciales ou sites d'implantation périphériques peuvent bénéficier d'une extension limitée (on entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul ne doit pas dépasser 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT et ne porte pas la surface de vente totale du commerce à plus de 1000 m²) ;

Considérant que le dossier ne relais pas réglementairement le DAAC, et n'apporte pas les éléments de justifications attendus notamment en matière de SIP majeurs ;

Considérant que tel qu'il ressort du DOO, le pôle structurant d'Elne doit également veiller à adopter une politique vertueuse en matière d'économie de consommation d'espaces, et que le DOO a fixé, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économique de l'espace, un potentiel de 16 hectares pour l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'équipements et d'habitat ;

Considérant que le projet de PLU tel que présenté identifie une surface exprimée de 19.23 hectares de consommation d'espace (13.22 hectares pour l'habitat et 6.01 hectares pour les équipements publics) sur la période 2020/2024, à laquelle s'ajoute 4 hectares de consommation d'espace planifiée en zones immédiatement ouverte à l'urbanisation 1AU2, sans phasage, portant la consommation d'espaces effective et planifiée à 23.23 hectares ;

Considérant dès lors que, au cumul de la consommation effective et planifiée possiblement mise en œuvre dès l'entrée en vigueur du PLU (zone 1AU2 urbanisable sur la base d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sans phasage), le projet de PLU contrevient à cet objectif de

modération de la consommation d'espace du SCOT, portant cette dernière à plus de 16 hectares y compris sur la seule composante de l'habitat ;

Considérant en outre que sur le sujet de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CENAF), que le dossier précise que 33.27 hectares ont été consommés sur la période 2011 à 2021, que le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré clair de la modération de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CENAF) à l'horizon du PLU tel qu'il ressort de la Loi Climat et Résilience, et que le PLU précise dans ses projections une modération de 50 % pour la période 2021/2031, portant l'enveloppement théoriquement consommable sur cette période à 16.63 hectares toute destination confondues ;

Considérant que la modification du SRADDET en cours, avec laquelle le SCOT Littoral Sud devra se mettre en compatibilité avant février 2027 dans le cadre des travaux de la Révision n°2, territorialise les objectifs de sobriété foncière et applique au territoire du SCOT Littoral Sud un taux d'effort de 56.1 % de réduction de la CENAF pour la période 2021/2031 ;

Considérant que tel qu'il ressort du dossier de PLU, au cumul, la CENAF 2021/2031 effective et planifiée est estimée à 23.23 hectares ;

Que donc la CENAF comptabilisée associée à ce projet de PLU dépasse la trajectoire de la commune, tant avec un objectif de modération de 50 % que de 56.1 %, compromettant ainsi l'atteinte des objectifs de réduction de la Consommation d'ENAF susceptibles d'être fixés par le document de SCOT en cours de révision et mettant à mal le projet stratégique du territoire dans son ensemble ;

Considérant qu'en sus, certaines opérations à venir indépendamment du zonage, notamment situées en tissu urbain existant, en extension de celui-ci, dans les espaces agri-naturels de la commune ou via des emplacements réservés, pourront possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), imputée à la période lors de leurs mises en œuvre, accentuant d'autant le dépassement observé ;

Que certains emplacements réservés pourront en effet observer une Consommation d'ENAF lors de leurs mises en œuvre, imputée au territoire à la commune notamment pour la période 2021/2031, dont l'emplacement réservé n°1 d'une superficie de 7.10 hectares concernant la liaison Corneilla/Saint-Cyprien par la déviation de la RD612 ;

Considérant que le dossier s'attache à décliner les dispositions particulières du littoral dont notamment la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables ;

Que des espaces boisés classés sont délimités sur le territoire ;

Qu'il convient de rappeler qu'indépendamment de ces éléments la loi littoral s'applique sur le territoire communal ;

Considérant de plus, aux termes du DOO, que le développement urbain par extension ou renouvellement se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme ;

Que les éléments attendus sur ce point ne sont pas apportés ;

Considérant que le DOO prévoit également de développer les pistes cyclables et voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations ;

Considérant que, bien que les OAP thématiques soient composées d'OAP déplacements, les OAP sectorielles de la zone 1AU2 ne prévoient pas la création de voies douces connectées à l'existant, que l'OAP de la zone 1AU1 annoncée est absente du dossier ;

Considérant que pour rester compatible avec le SCOT, les OAP sectorielles des zones AU doivent prévoir la création de voies douces tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant de plus que les OAP thématiques déplacements doivent permettre en particulier d'apporter des réponses territorialisées notamment à l'accessibilité des gares ferroviaires lorsque la commune est concernée par ces équipements ;

Qu'Elne est pourvue d'une Gare et d'une desserte ferroviaire, enjeu communal par ailleurs souligné par le PADD, et que ce sujet est absent des OAP thématiques ;

Que le DOO délimite un quartier pilote à savoir le quartier gare ;

Considérant de plus que le SCOT identifie, sur la commune de Elne, des coupures vertes en plaine, que le PLU classe en zones agricole A, AP ou naturelle N, et que pour rester compatible avec le SCOT, la commune devra s'assurer du respect des objectifs inhérents à ces coupures vertes ;

Considérant par ailleurs que le dossier transmis n'apporte pas les éléments attendus en matière de compatibilité du projet aux SDAGE et SAGE concernant le territoire (SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, SAGE des nappes plio-quaternaires de la Plaine du Roussillon et SAGE Tech-Albères), et qu'il mérite d'être complété en ce sens, la compatibilité du PLU au SCOT s'observant aussi sur ces points ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du DOO, il convient de conditionner les extensions d'urbanisation au bon fonctionnement du parc épuratoire et à la bonne gestion des eaux pluviales, et prioriser l'urbanisation dans les secteurs où l'adduction en eau potable est possible grâce aux réseaux existants, et où la ressource est disponible ;

Qu'il convient de s'assurer de la bonne prise en compte de ces éléments dont de l'adéquation besoins ressources ;

Considérant que le dossier n'apporte pas les éléments attendus en matière de risque inondation et de PGRI, tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant qu'au regard des différents éléments sus évoqués, ce dossier ne peut recevoir d'avis favorable ;

Considérant par ailleurs que le dossier de PLU comporte des données erronées, incomplètes ou obsolètes concernant notamment le SCOT Littoral Sud, qui méritent d'être mises à jour ;

Le Comité Syndical,

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Délibère et à la majorité des membres présents et représentés,

- **DONNE** un avis **DEFAVORABLE** au projet de PLU de la commune de ELNE.
- **RECOMMANDÉ** la mise à jour des données erronées ou obsolètes observées dans le dossier concernant le SCOT Littoral Sud.
- **RAPPELLE** que les chapitres du DOO déclinant la loi Littoral s'appliquent.
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Elne.

Résultat du vote :

Pour : 15

Contre : 1

Abstention : 0

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Secrétaire de Séance



Gilbert CRITELLI

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.

DELAI ET VOIES DE RECOURS :

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

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

- _ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- _ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

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