

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° DL2025-0232 Séance du Conseil : 13 OCTOBRE 2025
AVIS À DONNER AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'ELNE	

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 13 octobre à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 07 octobre 2025, à la Salle des Fêtes située Rue de la Sardane à Sorède (66690), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Julie SANZ, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Annie LAMARQUE, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Laëtitia COPPEE, Hervé VIGNERY, Raymond PLA, Bruno GALAN, Françoise DARCHÉ, Grégory MARTY, Yves BLIN, José BELTRA, Samuel MOLI, Marie-Thérèse IMBARD, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Francis BERTHELIER, Didier CHOPLIN, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Yvette PERIOT.

Étaient représentés :

Jacques VILANOVE donne procuration à Isabelle MORESCHI, Maria CABRERA donne procuration à Georges GUARDIA, Marie ARIZA donne procuration à Christian GRAU, Guy LLOBET donne procuration à Annie LAMARQUE, Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ donne procuration à Antoine PARRA, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY.

Étaient absents/excusés :

Guy ESCLOPE, Marie-Clémentine HERRE, Fabrice WATTIER, Marcel DESCOSSEY, Christian NIFOSI, Sylvie VILA.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 32

Nombre de suffrages exprimés : 39

Nombre de procurations : 7

Secrétaire de Séance :

Yves PORTEIX

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20251013-DL2025-0232-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025

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 14 août 2025, par la commune d'Elne, le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le projet de PLU a été analysé au regard du PLH 2022-2027 selon un rapport de compatibilité.

Le projet de révision

Le projet vise à, selon les Orientations du PADD en lien avec le logement : construire un avenir durable pour Elne : vers une urbanisation responsable (engagements à produire une partie en réinvestissement urbain, à respecter des objectifs de production de logements sociaux et de densité).

La commune d'Elne reconnaît un besoin de 689 logements sur 10 ans, avec un potentiel de production de 140 logements par la mobilisation de dents creuses et de découpage parcellaire, 265 logements par l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC et environ 90 logements par l'urbanisation d'une nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation [calcul fondé sur la densité énoncée].

Le potentiel de remise sur le marché de logements vacants ne ressort pas du projet, ni celui de changements de destination (par exemple l'existence éventuelle de friches).

Deux secteurs d'extension urbaines (zone AU) sont prévus, dont un seul avec une OAP :

- Tranche 3 de la ZAC « Las Closes » : urbanisation en cours- il est mentionné à la lecture générale du document, qu'il est prévu la création de 265 logements et une densité de 35log/ha. La production « sociale » (locatif et accession sociale) n'est pas rappelée.
- « Chemin Vieux de Saint Cyprien » (OAP) : 4 ha, 23 log/ha, 10 % logements locatifs sociaux sur le secteur Nord de l'OAP. Cette mixité sociale est reprise dans le règlement.

Le règlement prévoit par ailleurs une servitude de mixité sociale en zones UA, UB, UC1, UD1 et UD2 : minimum 30 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations destinées à la création de 8 logements et plus. Cette disposition peut produire ses effets sachant qu'une partie des dents creuses/divisions parcellaires recensées sont situées en zone UC (zone d'habitat individuel et petits collectifs) et UC1 (habitat collectifs).

L'analyse au regard du PLH :

- le secteur « Marché de Gros » identifié dans le PLH en zone 4AU a été urbanisé et passe en zone UC1 dans le nouveau règlement ;
- le Quartier de la ZAC « Las Closes » (phase 3) identifié dans le PLH en zone 2AU/2AU2 est toujours en cours d'urbanisation et passe en zone 1AU1 dans le nouveau règlement;
- Le quartier « Portes d'Illibéris » n'a pas été urbanisé et ne semble plus d'actualité dans l'urbanisation. Il passe de la zone UCc2, à la zone N dans le nouveau règlement.

Le PLU ne fait pas mention du bilan de la production sociale des secteurs identifiés par le PLH ou de toute autre urbanisation intervenue pendant la durée du présent PLH. Il est uniquement indiqué que « les objectifs fixés [en terme de locatif social] ont largement été atteints » mais sans en apporter la preuve. Aucun rappel de la programmation de la tranche 3 de la ZAC n'est décrit.

Par ailleurs, la programmation prévisionnelle du PLH pour la commune n'intègre pas la nouvelle urbanisation prévue par l'OAP.

La révision du PLU projette ainsi une production de logements qui diffère du prévisionnel identifié par le PLH. Le projet a alors été étudié dans sa globalité au regard des objectifs globaux du PLH.

Pour Elne les objectifs sont donc les suivants (se situer entre les objectifs communautaires et de son secteur):

- Mixité sociale : 20 % LLS, 15 % LAS (secteur « Pôles urbains » : 30 % LLS, 15 % LAS).
- Densité : 35 log/ha (secteur « Pôles urbains »: 40 log/ha),
- Production de logements en mobilisation du tissu urbain existant : 55% (secteur « Pôles urbains » : 45%).
- Remises sur le marché de logements vacants et changements de destination : une trentaine.
- Résidences principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées : 10% et Elne identifiée pour porter un projet de reconstruction de l'EHPAD / EHPAD « hors les murs ».
- Nombre de logements : 410 logements livrés entre 2022 et fin 2027

La lecture générale du PLU ne permet pas de comprendre clairement les objectifs de programmation globaux de la commune, en terme de mixité sociale, de production de logements ou de densité. Quelques projets sont cités, ou des dispositions mises en place, mais sans présenter de synthèse générale ou de projection globale.

L'analyse montre un respect partiel des objectifs et un manque de programmation/projection:

- en logements locatifs sociaux et en accession sociale : 10 % LLS (au nord de l'OAP) et rien de défini en terme de LAS- aucun bilan précis des opérations déjà réalisées (notamment de celles inscrites au PLH), pas de rappel des objectifs de la tranche 3 de la ZAC. La servitude de mixité sociale permettra néanmoins de produire du logement social, surtout qu'elle est ambitieuse, et qu'elle va concerner potentiellement un certain nombre d'immeubles, au regard des dents creuses identifiées. Une évaluation du potentiel « social » de production en zone U issu de la servitude de mixité sociale pourrait être incluse dans la programmation.
- en densité, avec une densité inférieure aux cibles (23 log/ha pour l'OAP), densité jugée néanmoins acceptable compte tenu, de l'environnement urbain du secteur de l'OAP, qu'il est prévu 35 log/ha pour la ZAC, que la production en réinvestissement urbain devrait permettre également de rehausser la densité, ainsi que de la densité des contributions passées. Cependant, une programmation globale pourrait être produite afin de définir de façon plus lisible la densité attendue dans les 10 prochaines années.
- en réinvestissement urbain : en faisant abstraction des coups partis, la nouvelle programmation s'insère dans une volonté de réinvestissement urbain (une seule nouvelle zone d'extension urbaine). Il conviendrait néanmoins de compléter l'analyse du potentiel urbain existant par un recensement des friches ou tout autre changement de destination potentiel ainsi que d'évaluer le potentiel de remise sur le marché de logements vacants (notamment celui de + 2 ans).
- Résidences principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées : En terme d'hébergement, la commune a œuvré avec la reconstruction de son EHPAD mais en terme de logements, aucune prise en compte n'est mise en évidence. Cette dernière considération pourrait être traduite par la création de résidences seniors, en prévoyant dans les nouveaux quartiers une mixité des formes

d'habitat, une mixité intergénérationnelle ou encore par la programmation de T2/T3.

- En nombre de logements : le quartier « Portes d'Illibéris », représentant 60 logements, ne devrait pas être réalisé.

La compatibilité du projet au PLH :

L'analyse du projet de modification du PLU montre un respect partiel ou non justifié des ambitions du PLH. La programmation (quantitative et qualitative), est par ailleurs peu claire.

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

Vu les articles L153-40 et L132-7 du code de l'urbanisme relatifs à la transmission du projet aux personnes publiques associées,

Vu le PLH 2022-2027 approuvé par la délibération du conseil communautaire du 17 juillet 2023, devenu exécutoire le 17 octobre 2023 ;

Vu le courrier daté du 14 août 2025 de notification de révision du PLU d'Elne reçu le 21 août 2025,

Considérant que le projet de PLU a été analysé au regard du PLH selon un rapport de compatibilité ;

Considérant que la révision du PLU projette principalement l'urbanisation d'un nouveau secteur, non identifié par le PLH et couvert par une OAP et d'un secteur en cours d'urbanisation, identifié par le PLH;

Considérant que la révision du PLU projette ainsi une production de logements qui diffère du prévisionnel identifié par le PLH et que dès lors aucun objectif ciblé de mixité sociale et de densité n'a été déterminé par le PLH pour ces nouvelles programmations ;

Considérant dès lors que la nouvelle programmation, cumulée avec les urbanisations intervenues depuis 2022 devront respecter au minimum les objectifs globaux du PLH afin de préserver la dynamique intercommunale.

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés,

Donne un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne, sous réserve de :

- Intégrer une part d'accession sociale au sein de l'OAP et/ou justifier de la production prévue au sein de la tranche 3 de la ZAC, afin d'atteindre un taux minimum de 15% d'accession sociale dans la production neuve ;
- Justifier que parmi les secteurs déjà urbanisés, les objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH pour la commune ont été atteints, et le cas échéant, tenir compte de ce bilan pour réajuster ses ambitions pour les urbanisations futures ;
- Veiller à la remobilisation des bâtis existants et au comblement des dents creuses tels qu'identifiés dans le rapport de présentation, ainsi que compléter ce dernier par un recensement des friches ou tout autre changement de destination potentiel ainsi qu'évaluer le nombre de logements vacants

(notamment ceux de + 2 ans), afin d'en mesurer également son potentiel mobilisable ;

- Veiller à la prise en compte du besoin des personnes âgées parmi la production de logements envisagés.

Emet la préconisation suivante :

- Décrire clairement la programmation globale envisagée de la commune, afin d'avoir une vision, à l'échelle de la commune, de la mixité sociale, de la densité, de la mobilisation du tissu urbain envisagée, attendus, par exemple sous forme de tableau de synthèse.

Dit qu'ampliation de cet acte sera transmis à Monsieur le Maire de la commune d'Elne.

Résultat du vote :

Pour : 39

Contre : 0

Abstention : 0

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

Fait à Argelès-sur-Mer, le 15/10/2025

Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de sa publication et sa transmission en Préfecture
Le Président de la Communauté de Communes

Le secrétaire de séance

Yves PORTEIX



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.