

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES**

**COMMUNE D'ELNE**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°7 du PLAN LOCAL D'URBANISME**



**RAPPORT DE PRÉSENTATION :  
EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS**

## SOMMAIRE

### **I. LE CADRAGE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7**

- Cadre législatif de la modification simplifiée
- Champs d'application de la procédure
- Historique des procédures relatives au document d'urbanisme communal et PLU en vigueur

### **II. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°7**

- Présentation du point unique objet de la modification simplifiée
- Le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le choix et le déroulement de la procédure

### **III. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS**

- Réduction de l'emplacement réservé n°2

### **IV. LES INCIDENCES SUR LE DOSSIER DE PLU**

- Les changements sur le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement
- Les changements sur le règlement de la zone UC
- Les changements sur le document graphique au 1/2500
- Les changements sur le tableau des emplacements réservés
- Note d'incidence au regard de l'évaluation environnementale
- La prise en compte de l'aléa inondation
- L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (article R. 151-1-2° du CU)

- **L'articulation du projet de modification simplifiée du PLU avec les documents du SCOT et du PLH**
- **Avis des personnes publiques associées consultées**

## I. LE CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7

### 1 - Le cadre législatif de la modification simplifiée

Il est défini par :

- le Code Général des Collectivités Territoriales
- la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 14 février 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L ;101-1, L. 101-2, L.153-36, L 153-37, L. 153-39, L.153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

**Article L. 101-1** (Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#))

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2 elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

**Article L. 101-2** (créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#))

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des

milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

**Article L.153-36** (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

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.

**Article L.153-37** (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. )

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L.153-39** (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

**Article L.153-40** (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**Article L. 153-44** (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

**Article L. 153-45** (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

**Article L. 153-47** (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. )

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

**Article L. 153-48** (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. )

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## **Champ d'application de la procédure**

**Champ d'application de la procédure de révision du PLU** : L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 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.

**Champ d'application de la procédure de modification du PLU** : L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que 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.

**Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU** : L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU** : L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

## **2- Historique des procédures relatives au document d'urbanisme communal et PLU en vigueur**

La modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'ELNE s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 28 juillet 2005 et qui a été suivie :

- d'une modification n° 1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 26 octobre 2006.
- d'une révision simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2007.
- d'une modification n° 2 et d'une révision simplifiée n°3 approuvées le 31 juillet 2008.

- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 octobre 2010.
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 2 mars 2011.
- d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 22 juillet 2015
- d'une modification simplifiée n°4 approuvée le 15 décembre 2015
- d'une modification simplifiée n°5 approuvée le 5 juin 2019
- d'une modification simplifiée n°6 approuvée le 11 décembre 2019
- d'une modification n°3 approuvée le 13 avril 2011
- d'une modification n°4 approuvée le 3 août 2011.
- d'une modification n°5 approuvée le 25 juillet 2012.
- d'une modification n°6 approuvée le 11 mars 2014.
- d'une modification n°7 approuvée le 20 juillet 2016
- d'un modification n°8 approuvée le 20 juillet 2016
- d'une modification n°9 approuvée le 30 mars 2022
- de mises à jour en dates du 7 mars 2006, 12 octobre 2012, 18 février 2013, 24 mai 2013 et 22 mai 2014,
- d'une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 6 février 2019.
- d'une Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité approuvée le 11 septembre 2019
- d'une déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 14 décembre 2022



## II- PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°7

### Présentation du point unique objet de la modification simplifiée :

Nonobstant le lancement de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2023, il y aurait lieu d'apporter une modification du tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER n°2) destiné à permettre l'aménagement du tracé de l'ancienne RN 114 en boulevard urbain.

Le contexte :

En terme de politique de l'habitat, l'un des principaux objectifs de la ville d'ELNE est d'éviter d'aller chercher à conquérir de nouveaux territoires pour créer des logements neufs au détriment de l'espace agricole. L'option se porte donc davantage sur le soutien aux programmes de logements en amélioration du parc existant ou par le réinvestissement de l'urbain. Cela d'autant plus que l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience prônant à terme la notion de ZAN (Zéro Artificialisation Nette) engendre, par la raréfaction du foncier à venir, une recherche « active » par les promoteurs, dans le tissu urbain existant.

Les tendances constructives dans le tissu urbain sont donc en pleine évolution et la Commune assiste désormais à des acquisitions de maisons individuelles existantes par des promoteurs privés, sur des parcelles plus ou moins grandes, en vue de leurs démolitions puis reconstructions sous forme de logements collectifs.

Sous la condition que ces opérations respectent les dispositions réglementaires du PLU actuellement applicable sur son territoire, notamment en matière de règles de gabarit, mais aussi en matière de stationnement suffisants et perméables et de prise en compte du verdissement des programmes et de l'évacuation des eaux de pluie, il peut être opportun de les permettre.

Ainsi, le long de l'avenue Narcisse Planas, il existe différentes emprises foncières offrant des possibilités de constructions dans le secteur UC du PLU, immédiatement constructible. Cet axe est également concerné par l'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la Commune, afin de permettre l'aménagement du tracé de la RN 114 (ainsi dénommée à la date d'approbation du PLU le 28 juillet 2005) en boulevard urbain avec aménagement de carrefours au nord et au sud.

L'objectif principal est de faire de cet axe le fil conducteur entre la ville ancienne et les nouveaux quartiers. Pour ce faire, tout aménagement devra contribuer à absorber ce tracé à caractère routier pour en faire une liaison plus transparente et plus urbaine et constituer ainsi la « colonne vertébrale » de la ville. Cela passe donc pas la réalisation de projets de constructions qui ne tourneront pas le dos à cet axe mais au contraire, le valoriseront. Aujourd'hui, cette voie est intégrée dans le domaine public départemental (RD n°914A) suite à transfert de domanialité en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Lors de chaque projet ou aménagement, l'ER n°2 a été amené à évoluer. Il a été ainsi modifié lors de précédentes évolutions du PLU, et notamment lors de la modification n°3 (afin de permettre l'éco lotissement) et la Déclaration de Projet n°2 (afin de permettre l'extension de la maison de retraite).

Aujourd'hui des projets de création d'immeubles de logements collectifs sont à l'étude le long de cet axe et notamment un projet sur les parcelles cadastrées BH n°398, 399, 314, 315 et 218, situées à proximité du rond-point d'intersection avec la rue des Pommiers et face au pôle médical. Les parcelles BH 398, 399 et 218 sont concernées par l'emplacement réservé n°2 dans leur partie Nord.

Afin de permettre un projet de construction de logements, une proposition d'aménagement a été faite au département avec accès direct sur l'avenue Narcisse Planas dans le but de ne pas engorger les rues adjacentes, privée dans leur majeure partie.

Toutefois, l'ER n°2 est présent sur les parcelles concernées. Ce projet de densification en milieu urbanisé ne peut se réaliser sans supprimer en partie l'ER sur lesdites parcelles. Cet ER, n'ayant plus de justification sur la portion évoquée, sera également supprimé sur les parcelles BH400 et 237.

### **Le respect des orientations définies dans le P.A.D.D.(Programme d'Aménagement et de Développement Durable) :**

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.

Ceci revient donc à dire qu'afin de procéder à une modification du PLU, il y a lieu au préalable, de s'assurer que le projet n'est pas de nature à changer le PADD. Tel est l'objet de ce paragraphe.

Il est rappelé que selon les articles L. 151-2 et L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement définies sur des secteurs ou des quartiers à mettre en valeur doivent donc être cohérentes avec le PADD.

Au sein du PLU de la Commune d'ELNE approuvé le 28 juillet 2005, le PADD s'organise autour de 5 orientations.

**L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°1** est 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 ».

Au travers de cette orientation, l'objectif visé était de faire de l'ancienne déviation, une véritable colonne vertébrale de la ville, couture entre les quartiers anciens et la nouvelle ville plus moderne.

☞ L'objet de la modification simplifiée n°7 va contribuer à la création de liaison interquartier, puisque la suppression de l'ER n°2 sur le tronçon face au pôle médical permettrait de concrétiser un nouveau projet de logements qui se grefferait directement sur l'avenue Narcisse Planas via un accès direct.

**L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°2** est intitulée : « améliorer la qualité de vie des habitants du cœur ancien et y relancer l'habitat permanent ».

☞ La présente modification simplifiée, participe indirectement à la relance de l'habitat puisque la suppression de l'ER n°2 vise à permettre un projet de logements collectifs.

**L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°3** est intitulée : « accueillir de nouvelles populations par l'ouverture à l'urbanisation maîtrisée à la recherche d'un équilibre social ».

☞ La présente modification simplifiée ne concerne pas de nouvelles zones. Elle ne contrarie pas cette orientation mais vient la compléter.

**L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°4** est intitulée : « renforcer l'attractivité et la vitalité économique et touristique de la ville et permettre l'accueil d'activités plus diversifiées ».

☞ La présente modification simplifiée ne concerne pas un projet économique et touristique. Elle n'affecte donc pas l'orientation d'aménagement n°4.

**L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°5** est intitulée : « préserver et valoriser l'environnement naturel, agricole et urbain ». Elle vient en accompagnement des précédentes puisque la qualité de l'environnement a un impact global sur l'attractivité de la ville.

☞ La présente modification simplifiée va engendrer par la suppression de l'ER n°2, la réalisation ultérieure de travaux de sécurisation de cet axe pour les piétons et les vélos puisque un aménagement cyclable sera réalisé.

En conclusion, au regard de l'ensemble des éléments sus exposés, les modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 28 juillet 2005.

Le choix de la procédure de modification est donc approprié à ce dossier en application directe de l'article L. 153-36 du CU sus-cité puisque seul le règlement sera modifié sans pour autant atteindre les choix retenus au sein du PADD.

Par ailleurs, le projet de modification ne vient pas diminuer des droits à construire puisqu'il n'est question que de permettre un aménagement entre domaine public et domaine privé.

### **Le choix et le déroulement de la procédure :**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

La réduction d'une erreur matérielle

La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme

Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire, celles qui n'ont pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface urbaine ou à urbaniser

La procédure engagée ayant pour objet :

- de libérer une réserve devenue sans objet aujourd'hui
- de mettre à jour les annexes sur les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique,

sans que cette modification n'entraîne une majoration de plus de 20% ou diminution des droits à construire, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

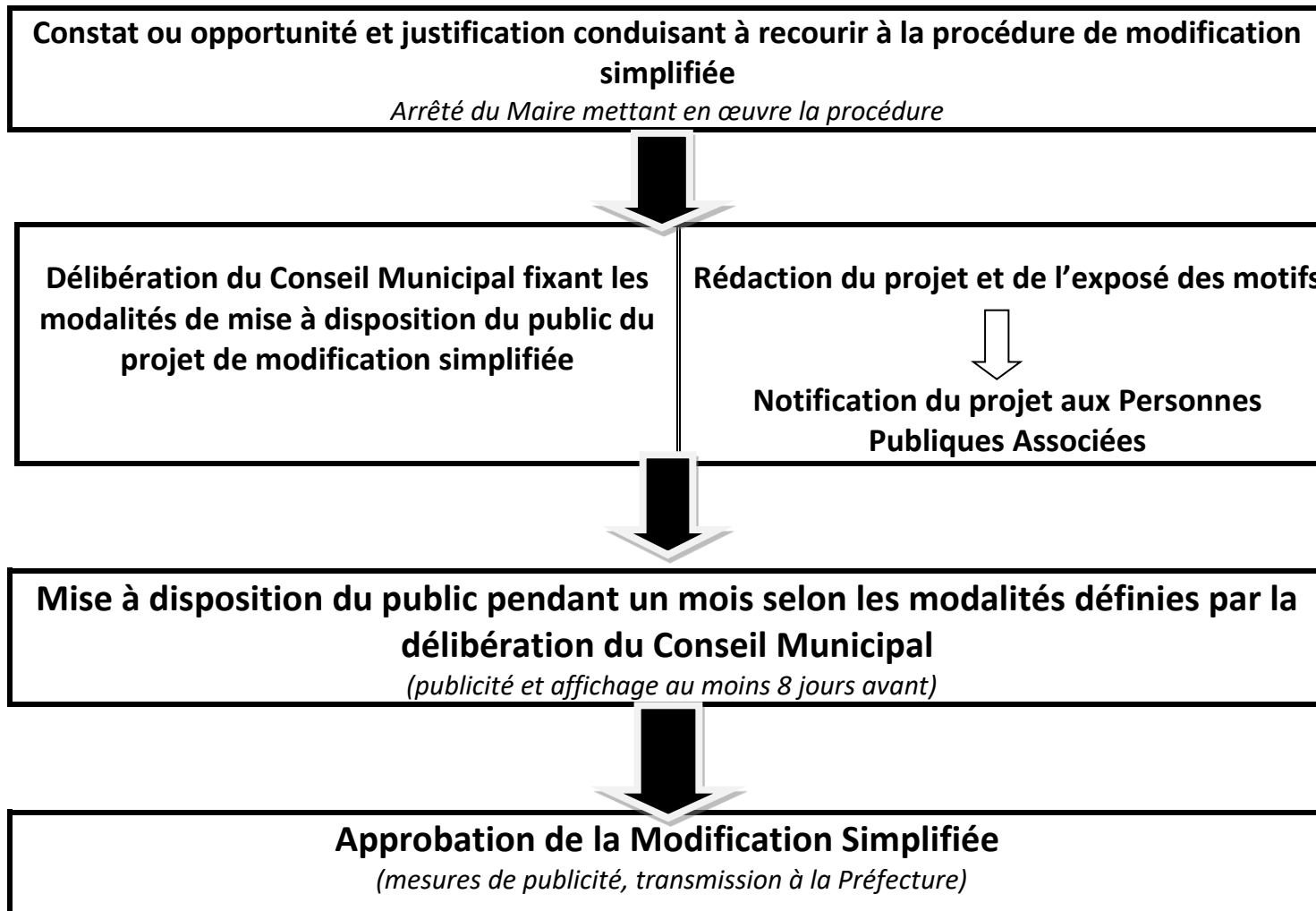
La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-37, L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire de la Commune d'ELNE qui établit le projet de modification.

Avant la mise à disposition du public du projet, le maire de la Commune d'ELNE notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de la Commune et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le maire de la Commune d'ELNE en présente le bilan devant son Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.5211-3, L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente procédure de modification simplifiée obéit au schéma suivant :



### **III- LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS**

#### **REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°2**

##### **A : LE CONTEXTE**

Compte tenu des accords de principe obtenus avec le Département et de l'arrêté d'alignement défini le long de cet axe, l'emplacement réservé n°2 n'a plus d'utilité publique sur le tronçon concerné et peut donc être supprimé en partie. Une superficie de 834 m<sup>2</sup> est donc déterminée. Elle viendra en diminution de l'emprise totale de 72 285 m<sup>2</sup>.

##### **B : L'OBJECTIF DE LA COMMUNE**

L'objectif est donc de réduire l'ER n°2 au niveau des parcelles BH n°218, 237, 398, 399, et 400 pour une surface de 834 m<sup>2</sup>, sans remettre en cause la destination de l'emplacement réservé. En effet, malgré la réduction de l'emplacement réservé, l'aménagement du boulevard urbain reste réalisable sur les emprises encore couvertes par ce dernier.

## **IV- LES INCIDENCES SUR LE DOSSIER DE PLU**

### **1- LES CHANGEMENTS SUR LE PADD ET LES ORIENTAIONS D'AMENAGEMENT**

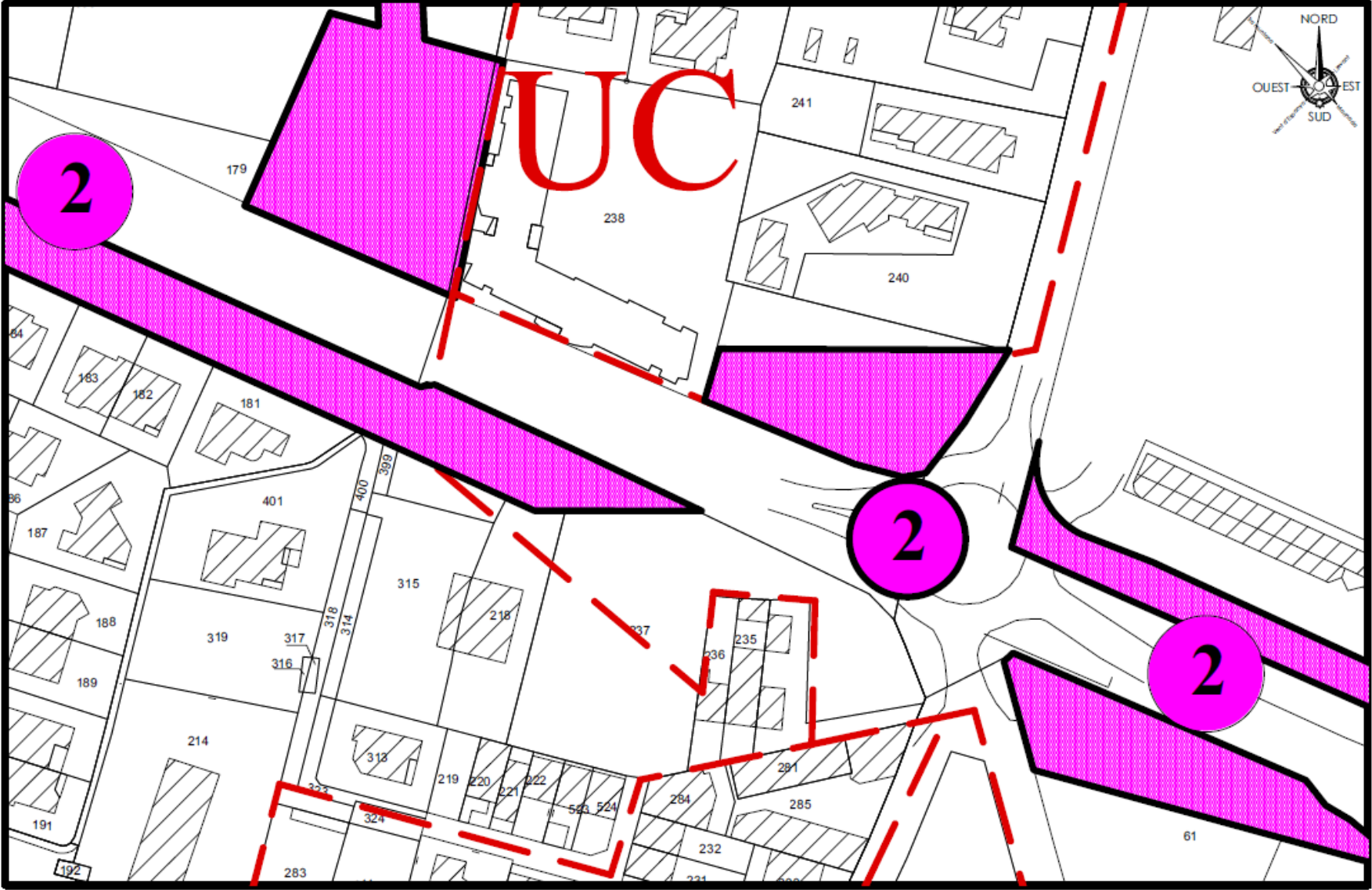
SANS OBJET

### **2- LES CHANGEMENTS SUR LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UC :**

SANS OBJET

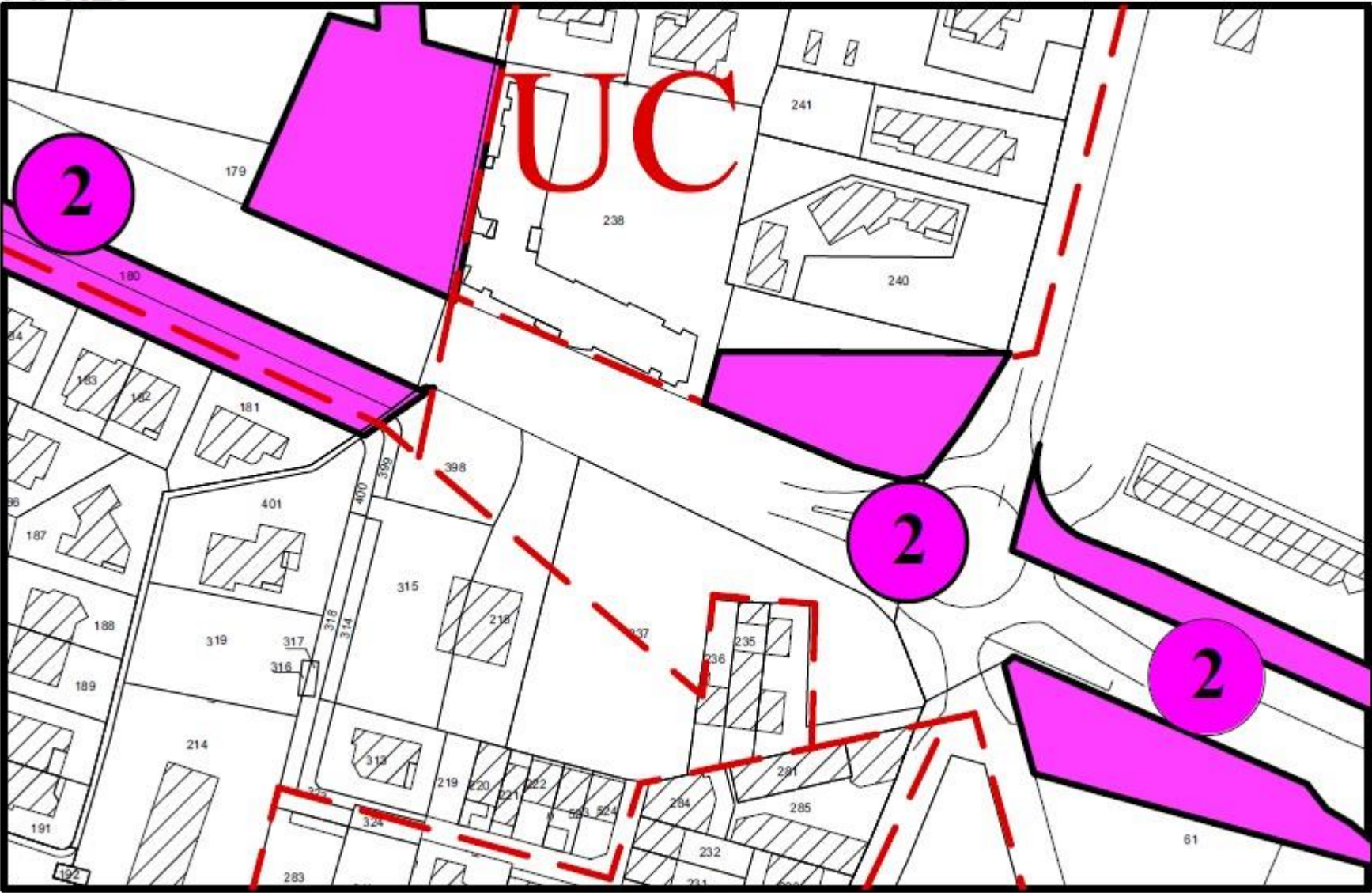
### **3. LES CHANGEMENTS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU 1/2500 :**

AVANT





**APRÈS**





#### **4- LES CHANGEMENTS SUR LE TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES :**

Insérer tableau

#### **5 – NOTE D’INCIDENCE (Évaluation Environnementale)**

A l'échelle européenne, c'est la directive du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), traduite en droit français par le décret du 27 mai 2005, qui a introduit la démarche d'évaluation environnementale pour les plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie.

Cette directive n'ayant pas été pleinement traduite en droit français, un nouveau texte était nécessaire pour en compléter la transposition. C'est dans ce contexte qu'est paru le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Les dispositions de ce décret concernent essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale (et moins son contenu).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient les éléments permettant de déterminer si la procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme est régie par les nouvelles dispositions, et, le cas échéant, de déterminer si la procédure à conduire est soumise ou non à évaluation environnementale.

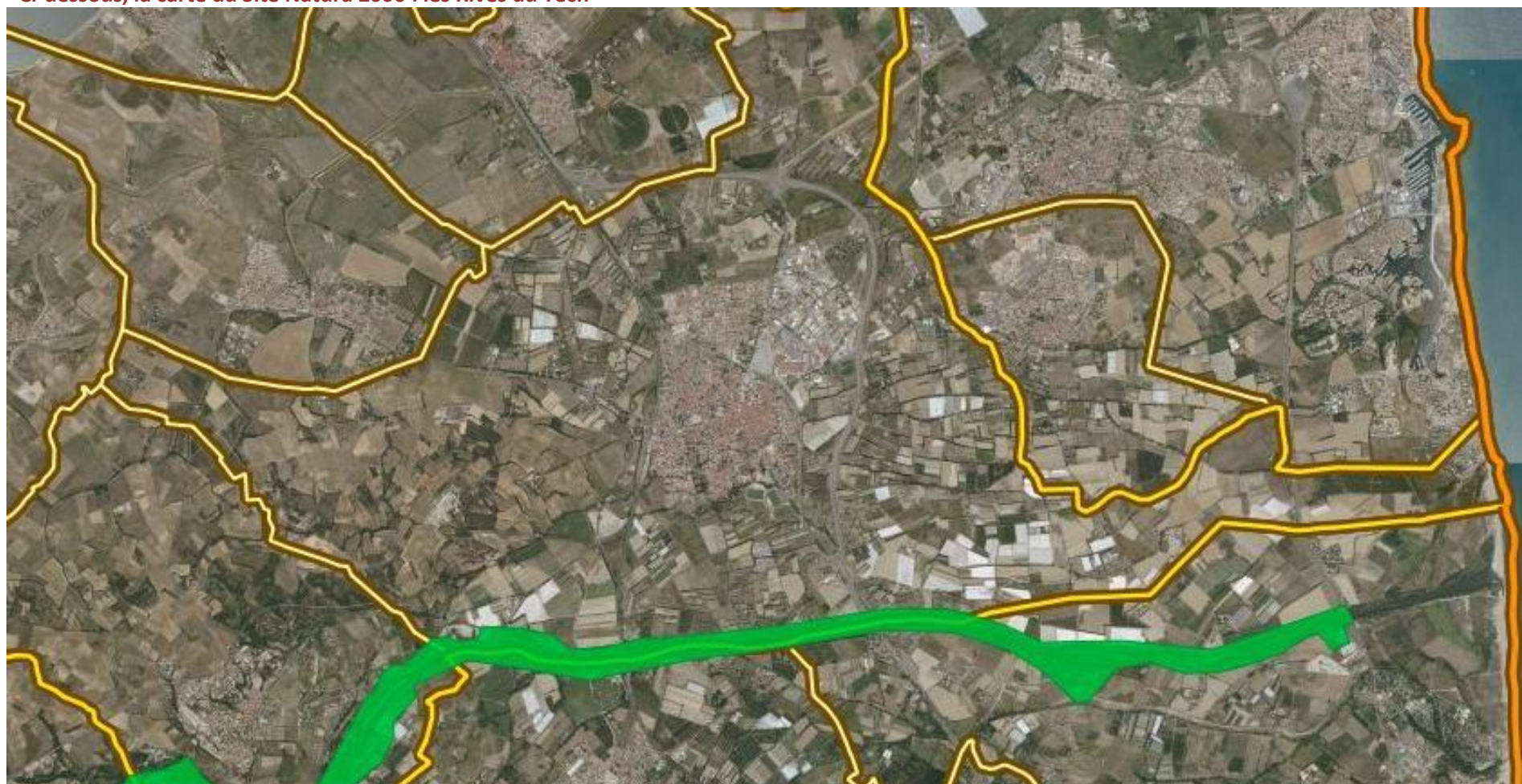
Conformément à l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme, une modification doit faire l'objet d'une évaluation environnementale si elle a pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'avoir des incidences notables sur un site Natura 2000, c'est-à-dire dont la réalisation est susceptible d'affecter un site Natura 2000 situé sur le territoire communal ou à proximité.

Dans le cas de la commune d'Elne, commune littorale et commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l'évaluation environnementale n'est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000, s'il n'y a pas d'incidences notables, il n'y a pas besoin d'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale serait donc ici nécessaire si la procédure de modification engagée présentait des incidences notables sur Natura 2000; ELNE étant commune littorale et comportant des sites Natura 2000 : SIC - FR9101478 "LES RIVES DU TECH" & SIC - FR9101493 "EMBOUCHURE DU TECH ET GRAU DE MASSANE."

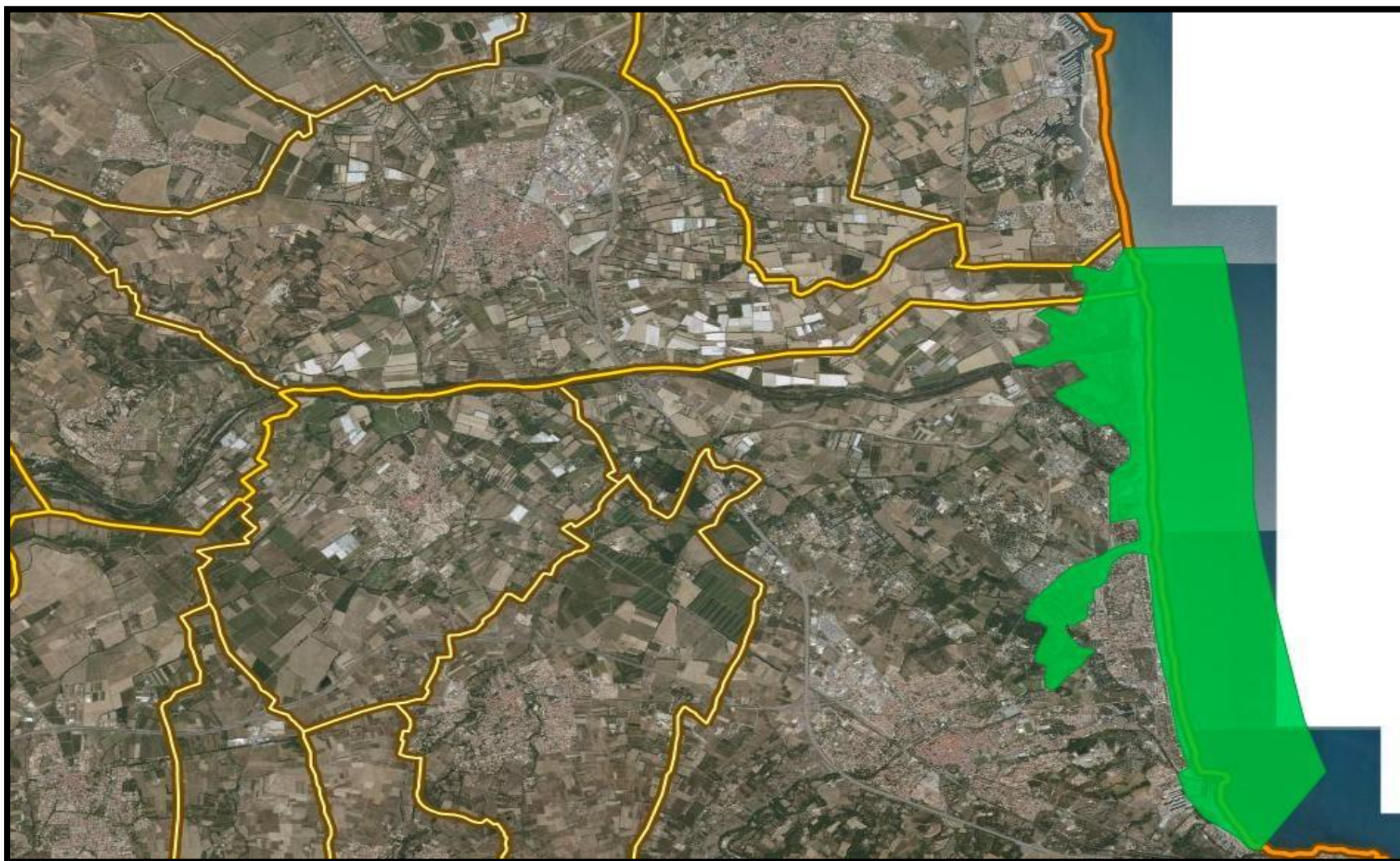


Ci-dessous, la carte du Site Natura 2000 : les Rives du Tech





Ci-dessous, la carte du site Natura 2000 : Embouchure du Tech et Grau de la Massane





Ci-dessous, la carte de localisation des ZNIEFF type 1, ZNIEFF type 2 (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)



Ces zones sont situées sur la partie littorale du périmètre de la Commune d'ELNE.

Rappel du point unique de la modification simplifiée n°7	Potentialités d'incidences du projet sur les sites Natura 2000, ZNIEFF type 1, ZNIEFF type 2 et ZICO
Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°2 du PLU sur les parcelles BH 218, 237, 398, 399 et 400	<p style="text-align: center;"><b>AUCUNE</b></p> <p>(localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000)</p>

Il peut donc être objectivement conclu que le projet de modification simplifié n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne ne risque pas d'avoir d'incidences significatives sur les deux sites Natura 2000, la ZNIEFF type 1, la ZNIEFF type 2 et ZICO qui concernent son territoire. Les différents points n'auront aucun impact sur l'espace et l'activité agricole, sur l'environnement, respectent la loi littorale et n'auront aucun impact sur les zones A et N. Selon les termes des articles L. 121-10 à L. 121-15 et R. 121-14 à R. 121-17 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.

## **6- LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION :**

Le secteur objet de la présente modification est situé en dehors du Plan des Surfaces Submersibles de la Vallée du Tech. Le document réglementaire opposable est donc l'annexe du règlement Plan Local d'Urbanisme concernant la prise en compte du risque inondation et mouvement de terrain. Selon ce document, le secteur n'est pas situé dans une zone soumise à des hauteurs d'eau. Aucune prescription particulière n'est imposée.

## **7 –L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS (article R. 151-1-2° du CU)**

### ✓ **L'historique et les constats :**

L'une des caractéristiques de la Commune d'ELNE est d'être implantée à l'origine, sur un podium naturel offrant une position dominante avantageuse. Elle s'est ensuite développée à ses pieds, principalement vers le Sud et l'Est. La ville ancienne se compose de deux villes haute et basse, ceinturées de rempart et comprenant des quartiers, des places et des grands édifices. Très dense, elle s'organise sur du bâti mitoyen, aligné le long des rues. C'est au XXème siècle que s'est effectuée l'évolution de la ville hors des murs, tout d'abord sur les jardins situés le long de remparts, puis sur les terres agricoles entourant la cité, et repoussant les cultures toujours plus loin du centre.

La ville n'a cessé d'évoluer depuis 1982 avec la création de programmes successifs de lotissements dans la zone des faubourgs dans un premier temps, puis, dans les secteurs de « Las Trilles » à partir des années 1990 jusqu'à aujourd'hui avec le développement du secteur de « Las Closes ». Les programmes ont concerné quasi exclusivement l'aménagement de terrain pour un habitat individuel sur des parcelles de 300 m<sup>2</sup> en moyenne avec quelques programmes de logements collectifs sociaux.

Globalement, la répartition de la population sur le territoire illibérien a grandement évolué vers les quartiers nord en particulier, au-delà de l'avenue Narcisse Planas. Cela a eu notamment pour effet de fragiliser le centre ancien et en particulier la ville basse, aujourd'hui très dégradée. Parallèlement on a pu assister à un abandon progressif depuis les années 60, du secteur de l'ancien Marché de Gros ayant perdu sa vocation première de lieu de vente de la production agricole locale. Sur ce quartier à égale distance entre la ville nouvelle et la ville ancienne, à la croisée des circulations, la population était quasi absente du fait de son caractère industriel et commercial. Aujourd'hui la déprise économique fait qu'il y a lieu de reconquérir ce site en y installant un nouveau centre d'intérêt à vocation d'espace public ombragé, d'habitat et de services.

Ce mouvement centrifuge amorcé par la rénovation du centre de secours des pompiers, par la création de la gendarmerie et des logements attenants et par la création d'un groupe d'immeubles collectifs, va se poursuivre les prochaines années du fait de la renaturation de la partie centrale et la plantation de 100 arbres.

Par ailleurs, au fil des ans, conjointement au développement de nouveaux quartiers et à l'étalement urbain de la commune, un écart s'est peu à peu creusé entre la population du centre bourg et la population des quartiers périphériques, eux-mêmes dynamisés par l'arrivée de néo-résidents ayant le plus souvent des revenus supérieurs à la moyenne.

La mixité sociale du centre ancien s'en est trouvée modifiée et tend aujourd'hui à disparaître. Ce phénomène est accentué par le fait que les logements laissés vacants et en mauvais état, sont souvent captés par des ménages qui sont eux-mêmes dans la précarité et malheureusement dans l'incapacité de faire face aux dépenses inhérentes à l'entretien et à la rénovation d'un bâti ancien déjà dégradé.

Aujourd'hui, le centre ancien se caractérise par une forte proportion d'habitat indigne: 416 logements recensés en 2015 au titre du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), majoritairement occupé par une population vieillissante souvent propriétaire-occupant et de jeunes ou de familles monoparentales locataires, tous en grande précarité sociale et économique. Enfin, on ne dénombre pas moins de 10,8 % de logements vacants (source FILOCOM 2013).

Quant à la forme urbaine, elle est traditionnelle des communes de la plaine du Roussillon. Elle se traduit par :

- un centre ancien d'une densité extrême due à une emprise au sol du bâti qui occupe le plus souvent la surface totale de la parcelle, des parcelles étroites avec une surface au sol de 30 à 50 m<sup>2</sup>, généralement élevées de 1 ou 2 étages sur rez-de-chaussée et des constructions mitoyennes et très souvent avec une seule façade éclairée.
- Une zone de faubourgs moyennement dense, zone de transition entre la ville ancienne et la quartiers nouveaux, constituée de bâtis en bandes, essentiellement en deux faces, le long de grandes artères reliant les entrées de ville.
- Une zone périphérique, plus aérée correspondant aux secteurs de Las Trilles et Las Closes.



✓ **L'évolution future des tissus urbains illibériens ; les dispositions favorisant leur densification :**

Au regard de ces constats, la manière de faire la ville doit évoluer. Pour cela, le nouvel urbanisme va devoir se concrétiser :

- Avec la mise en œuvre du volet « habitat et renouvellement urbain » du contrat de ville et de l'OPAH de droit commun intercommunale
- Avec la création d'espaces de respirations et de trames vertes dans le tissu urbain permettant d'assurer les continuités piétonnes entre les quartiers (parc urbain, voies douces ...). De nombreuses plantations ont déjà été effectuées dans la ville (plus de 1000 arbres)
- Avec la reconquête de l'espace du marché de gros, lieu d'interconnexion des quartiers anciens et nouveaux
- Avec la relocalisation dans la ville d'équipements et de services publics structurants incluant la reconquête du site de l'ancien collège et de ses environs à vocation d'équipements sportifs

En fonction des tissus urbains, différents types de transformation sont envisageables :

- Dans le tissu construit avant 1945 :

La tendance à assimiler densité et insalubrité ne doit plus avoir de sens aujourd'hui. Les quartiers anciens devront être appréciés et convoités en raison de la qualité des commerces et services ainsi que de la vie sociale qui devra s'y développer. Tel sera l'objectif de la mise en œuvre du contrat de ville. Des outils règlementaires pourront être utilisés à l'occasion de la révision du PLU, comme la hauteur maximale des constructions, afin de donner des droits à construire supplémentaires.

- Dans le tissu datant des années 1960 à 1990 :

Il pourra être envisagé de maintenir la mixité sociale et fonctionnelle en permettant des extensions des maisons individuelles existantes (surélévation ou extension au sol) afin notamment d'y permettre un logement supplémentaire ou de donner des logements plus grands.

- Dans le tissu urbain récent :

Il sera envisagé une offre de logements neufs adaptés.

De manière générale, le parc de logement doit pouvoir évoluer et augmenter afin de permettre un parcours résidentiel des familles sur ELNE, adapté aux modes de vie qui ont changé : accueil des personnes âgées, des jeunes couples, des familles recomposées, des populations les moins aisées dans des logements décents.

Pour cela, il est nécessaire d'une part, de poursuivre la politique de construction neuve dans le secteur de la ZAC « Las Closes », d'autre part, d'inciter à la reconversion des surfaces bâties existantes en faveur du logement et à la reconquête de quartiers existants sans consommation de foncier supplémentaire.

Les principaux territoires évolutifs seront :

- Le secteur de la ZAC « Las Closes » pour lequel la tranche 3 est en cours d'étude et qui devrait permettre la création de 265 logements nouveaux individuels et collectifs.
- Le secteur de l'ancien Marché de Gros, pour lequel il est envisagé un dernier programme de collectifs le long de la rue Beltrame.
- La zone d'activités économiques qui offre encore à ce jour un potentiel de constructions et rénovation à caractère économique.
- Les sites d'accueil d'équipements et de services publics (sur le marché de gros et au Sud de la Ville avec la reconquête du site de l'ancien collège et du complexe sportif – Espace Salitar)

Afin de répondre à la demande de logements, la Commune d'ELNE libérait jusqu'à présent, de nouvelles emprises foncières offrant un habitat individuel organisé en lotissements ou en Zone d'Aménagement Concerté (« Las Trilles » et « Las Closes »). Le secteur concerné par la suppression de cette partie de l'ER n°2 le long de l'avenue Narcisse Plana, au cœur du tissu urbain, à équidistance entre la ville ancienne et les quartiers périphériques, constitue le lieu privilégié pour reconstruire la ville sur elle-même. Il représente de plus, un véritable pari de reconquête à l'intérieur du tissu urbain.

## **8- L'ARTICULATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°7 DU PLU AVEC LE SCOT ET LE PLH**

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

Il constitue désormais un « document unique » pour les PLU qui devront lui être compatibles.

**La Commune d'ELNE est concernée par le SCOT littoral Sud** et son Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

La révision n°1 du SCOT a été approuvée le 2 mars 2020 et est rentrée en vigueur le 18 août 2020. La révision de ce document a notamment permis d'y intégrer la Commune d'ELNE.

La révision n°2 de ce document a été prescrit le 5 décembre 2022.

A l'occasion de son intégration, la Commune d'ELNE a été reconnue en tant que pôle structurant avec un objectif de consommation économe de l'espace fixé à **16 hectares** pour la période allant jusqu'à 2028, des objectifs de construction de logements fixés à 556 à répartir selon les projets de la ville. Compte tenu des projets autorisés en 2019/2020, ce potentiel est désormais de **520 logements à répartir** entre la future tranche 3 de la ZAC et la reconquête des dents creuses et du centre-bourg.

**Le SCOT fixe des orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat.**

Les projets d'habitat sur le territoire du SCOT devront répondre à l'installation des nouveaux arrivants, des besoins des ménages déjà présents ainsi que du renouvellement du parc immobilier obsolète. Le SCOT poursuit pour cela une double ambition : satisfaire l'accueil de population tout en réduisant relativement la consommation des terres agricoles ou naturelles que cela engendre. Il préconise un développement dans le tissu existant qui sera complété par une offre nouvelle en extension.

La restructuration en profondeur engendre la densification des espaces urbains faiblement urbanisés et incite à la reconquête de friches urbaines et de locaux à usage autres qu'habitation.

L'objectif sera également de garantir une offre diversifiée en proposant des solutions d'habitat adaptés aux revenus et à la taille des ménages. Plus précisément, le SCOT affiche des objectifs de construction de logements en collectif et sur des productions locatives sociales.

Sur la Commune d'ELNE, l'objectif minimum de construction de logements en dents creuses est fixé à 22% de la production totale, dans le DOO du SCOT.

En tant que pôle structurant elle doit atteindre 30 % de collectif dans la construction communale et 20 % de logements locatifs sociaux.

☞ La réponse apportée au SCOT :

La Commune souhaite être pleinement actrice au niveau du territoire du SCOT dans la participation à la dynamique démographique. Elle connaît, par sa position géographique privilégiée, une attirance particulière de toutes les catégories de populations dont notamment les jeunes. Face à cette pression démographique, elle souhaite mener une politique d'accueil en adéquation avec les préconisations du SCOT.

La reconquête du tissu urbain constitue le fer de lance de la production de logements dans un souci d'économie de la consommation d'espace. Ce site représente un potentiel. Non soumis à la contrainte du risque inondation, il peut faire l'objet de programmes de densité.

### **La prise en compte du PLH (Programme Local de l'Habitat)**

Compétente en matière de logement et cadre de vie, la Communauté de Communes « Albères Côte Vermeille Illibéris » dont fait partie la Commune d'ELNE, est chargée de l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi du Programme Local de l'Habitat (Loi MOLLE – art. 28).

Un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) est venu fixer la politique de l'EPCI et de ses communes-membres en matière d'habitat et de programmation immobilière pour la période 2015-2020. Il impacte 27000 ménages et 57000 habitants, soit 12% de la population des Pyrénées-Orientales. Il s'agit de la deuxième intercommunalité des P. O.

Un deuxième PLH a été approuvé le 17 juillet 2023 pour la période 2022/2027.

Il a été construit autour de 4 ambitions :

- Réinvestir l'urbain, améliorer le parc existant,
- Maîtriser l'urbain, produire en solidarité et sobriété,
- Loger en inclusion,
- Gouverner une politique de l'habitat partagé.

Le PLH2 prévoit 80 logements dans les programmes diffus.

En vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH) dans un rapport de compatibilité. Il ne doit donc pas empêcher la mise en œuvre de ce document supérieur. Il doit s'assurer que le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation permettent la réalisation des programmes de logements prévus dans le PLH.

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause le PLH.

**9 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES AVANT LANCEMENT DE L'ENQUETE :**

PPA	Date de consultation	Date de réponse	AVIS
<b>Préfecture des P.O</b> Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales, 24, quai Sadi- Carnot – BP 951- 66951 <i>PERPIGNAN</i> Cedex	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Direction Départementale des Territoires et de la Mer des P.O</b> Monsieur le Directeur Départemental, 2 Rue Jean Richepin, 66000 Perpignan	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Région Occitanie</b> Madame la Présidente, 201 avenue de la Pompignane, 34064 MONTPELLIER CEDEX 2	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Département des P.O</b> Madame la Présidente 24, quai Sadi Carnot 66009 PERPIGNAN Cedex	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		

<b>Chambre d'Agriculture</b> Monsieur le Président, 19 avenue de Grande-Bretagne 66025 PERPIGNAN CEDEX	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie</b> Monsieur le Président, Quai De Lattre De Tassigny BP 10941 66020 PERPIGNAN CEDEX	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat,</b> Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, 9, rue Alfred Sauvy 66 600 RIVESALTES	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>SCOT Littoral Sud</b> Monsieur le Président du syndicat mixte SCOT LITTORAL SUD 3, impasse de Charlemagne 66 700 ARGELES SUR MER	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024	Courrier du 24 avril 2024, reçu le 13 mai 2024	Avis défavorable
<b>INOQ (INAO)</b> Monsieur le Directeur Rue du Pont de l'Avenir 11 100 NARBONNE	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024	Courrier du 4 avril 2024, reçu le 8 avril 2024	Pas de remarques car pas d'incidences sur les AOC et IGP
<b>Direction Départementale de la Cohésion Sociale des P.O</b> Monsieur le Directeur Départemental, 16 bis cours Lazare Escarguel, BP 80930, 66020 PERPIGNAN	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Direction Départementale de la Protection des Populations des P.O.</b>	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		

<p>Immeuble Espadon Voilier BP 30988 1 boulevard JF Kennedy 66020 PERPIGNAN Cedex</p>			
<p><b>Direction Départementale des Territoires et de la Mer des P.O</b> <b>Service Territorial SUH/UP</b> Monsieur le Directeur 2 Rue Jean Richepin, 66000 Perpignan</p>	<p>18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024</p>		
<p><b>Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé des P.O</b> Monsieur le Délégué Départemental, 53, avenue Jean Giraudoux, CS 60928 Perpignan Cedex</p>	<p>18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024</p>		
<p><b>DREAL – Autorité Environnementale</b> DREAL Occitanie, Direction énergie connaissance, Autorité Environnementale, 1, rue de la Cité Administrative. Bât. G CS 80 002 31 074 TOULOUSE Cedex 9</p>	<p>18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024</p>		
<p><b>Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin d'Elne</b> Monsieur le Président Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin d'ELNE Mairie de Latour Bas Elne 66200 LATOUR BAS ELNE</p>	<p>18 mars 2024 Reçu le 26 mars 2024</p>		

<b>CC ACVI</b> Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris 3 Impasse de Charlemagne BP 90103 66704 Argelès-sur-Mer Cedex	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024	Courrier du 2 mai 2024, reçu le 13 mai 2024	Avis favorable sous réserve de prise en compte d'observations de mixité sociale
<b>COMMUNES LIMITOPHES</b>			
<b>Monsieur le Maire</b> Commune de Corneilla del Vercol Hôtel de Ville 66 200 CORNEILLA DEL VERCOL	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Monsieur le Maire</b> Commune d'Alenya Hôtel de Ville 66 200 ALENYA	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Monsieur le Maire</b> Commune de Saint Cyprien Hôtel de Ville 66 750 SAINT CYPRIEN	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Monsieur le Maire</b> Commune de Palau del Vidre Hôtel de Ville 66 690 PALAU DEL VIDRE	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Monsieur le Maire</b> Commune d'Ortaffa Hôtel de Ville 66 560 ORTAFFA	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Madame le Maire</b> Commune de Bages Hôtel de Ville 66 670 BAGES	18 mars 2024 Pas de date		
<b>Monsieur le Maire</b>			



Commune d'ARGELES/MER Hôtel de Ville 66 700 ARGELES SUR MER	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Monsieur le Maire</b> Commune de LATOUR BAS ELNE Hôtel de Ville 66 200 LATOUR BAS ELNE	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Monsieur le Maire</b> Commune de Montescot Hôtel de Ville 66 200 MONTECOT	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>AUTRES</b>			
<b>Section Locale Régionale de Conchyliculture</b> B.P. 23 Quai Guitard 34 140 MEZE	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		
<b>Centre Régional de la Propriété Forestière CRPF</b> 19, avenue de Grande Bretagne 66 000 PERPIGNAN	18 mars 2024 Reçu le 26 mars 2024		
<b>Communauté de Communes Sud Roussillon</b> 16, rue Jean et Jérôme Tharaud B.P. 34 66 750 SAINT CYPRIEN	18 mars 2024 Reçu le 25 mars 2024		