



# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU de la Ville d'Elne



**01**

**ENCOURAGER DES MODÈLES DE  
MOBILITÉS ACCESSIBLES À TOUS**

**02**

**CONSTRUIRE UN AVENIR DURABLE POUR  
ELNE : VERS UNE URBANISATION  
RESPONSABLE**

**03**

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

**04**

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

“

Entre les Albères et la mer, Elne se dresse au milieu d'un véritable jardin de vignes et de maraîchages, protégé par les murailles de sa ville haute.

Dignement campée sur sa colline, Elne impose à l'horizon la verticalité de ses remparts et de sa cathédrale, étrange acropole posée sur la plaine, maraîchère, vigneronne, longée par les eaux proches du Tech, à quelques kilomètres à peine de la mer.

”



# Préambule

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression d'un projet global, s'inspirant des préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Il exprime la vision stratégique et politique du développement communal.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement pour les dix années à venir, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la Commune de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire, ainsi que les paysages bâtis et naturels qui le constituent, mais également de porter une réflexion sur son positionnement au sein de l'agglomération à l'horizon 2034.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la Commune, constituant ainsi un véritable projet de vie, un projet de ville durable pour l'avenir de la Commune.

**Dans le cadre du projet de territoire, quatre axes sont retenus :**

- **Axe 1 : Encourager des modèles de mobilités accessibles à tous**
- **Axe 2 : Construire un avenir durable à Elné : vers une urbanisation responsable**
- **Axe 3 : Valoriser le patrimoine architectural, culturel, agricole et développer l'image de la ville**
- **Axe 4 : Accélérer la transition écologique au service d'un cadre de vie durable en s'adaptant au changement climatique**

# Morphologie de la Commune



## Le risque inondation, un marqueur fort

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. De cette contrainte résulte la structuration urbaine actuelle et à venir.



## Un positionnement stratégique

Le territoire communal jouit d'une localisation particulièrement attractive de par sa situation limitrophe aux villes balnéaires de la côte vermeille. Il bénéficie également de l'influence de l'agglomération située à proximité, tel que Perpignan, mais également la proximité avec la Catalogne.



## Une identité agricole forte

Le territoire communal est marqué par une empreinte agricole forte qui a façonné les paysages et la plaine d'Illibéris. La zone agricole représente en effet les 3/4 de la superficie communale.



## Un riche patrimoine architectural

Elna 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.

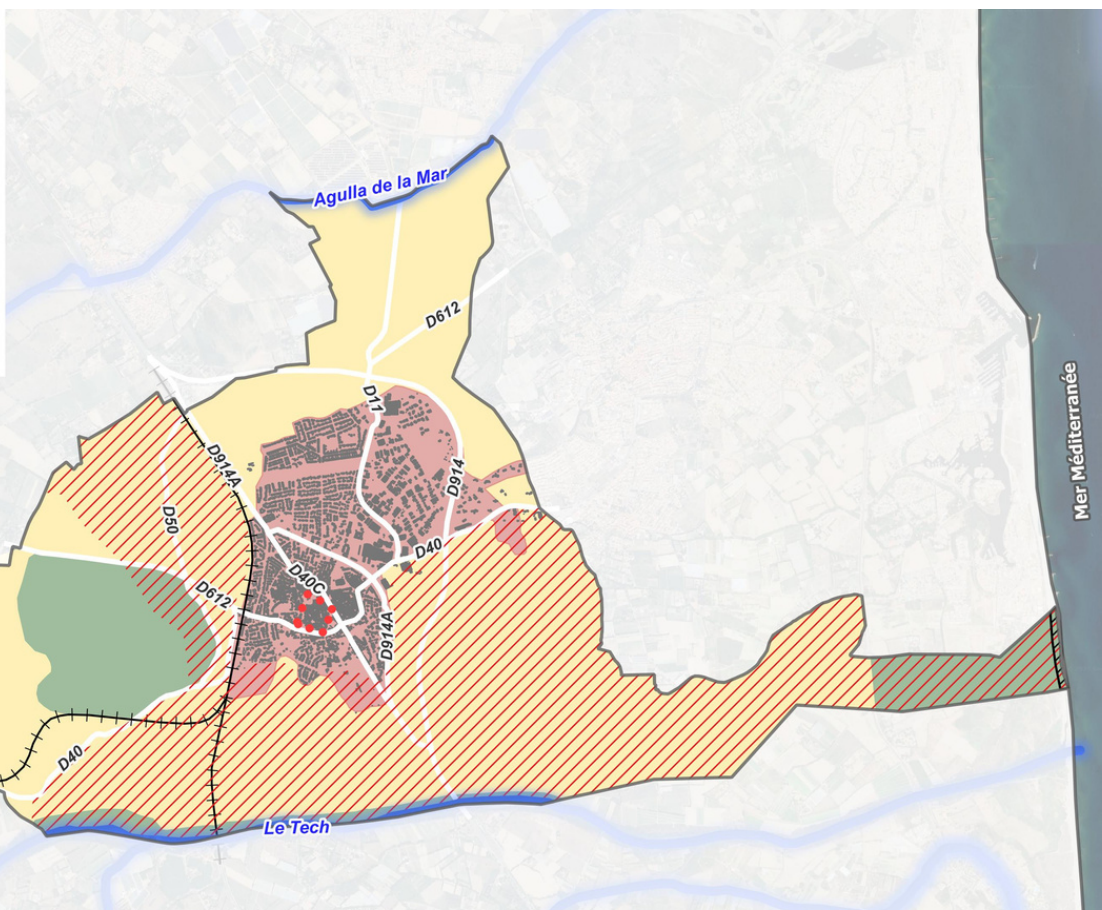


## Un littoral à préserver

Souvent méconnue, Elna est une commune littorale. 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.

### Légende

- Bâti au sein de la trame urbaine
- Cœur de ville
- Cours d'eau
- Trame urbaine
- Zone Agricole
- Zone Naturelle
- Départementales
- Voie ferrée
- Plage Bocal du Tech
- Zone rouge PPRI



01

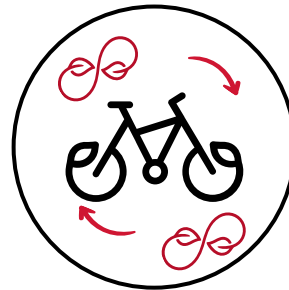
**ENCOURAGER LES  
MODÈLES DE  
MOBILITÉS  
ACCESSIBLES À  
TOUS**



# 01 ENCOURAGER DES MODÈLES DE MOBILITÉS ACCESSIBLES À TOUS

## 1.1

Les mobilités douces, enjeu de la ville de demain



## 1.2

Relier les espaces urbains entre eux pour une ville plus fluide



## 1.1 Les mobilités douces enjeux de la ville de demain

La Municipalité souhaite proposer une offre d'équipements publics répondant à une diversité de besoins, notamment en termes de mobilité. Il s'agit ici d'améliorer les conditions de déplacement à travers une offre de stationnement adaptée et complémentaire avec le développement de liaisons douces, participant à la découverte du territoire communal.

### Promouvoir les transports doux pour une mobilité apaisée des illibériens

Les transports motorisés individuels représentent une des principales sources de nuisances et de pollution, tant à l'échelle nationale que locale.

En réponse à cette problématique, l'objectif poursuivi est de favoriser le recours à des modes de transport alternatifs, dits « doux », c'est-à-dire non polluants ou faiblement polluants en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Dans cette perspective, la ville et ses habitants se sont pleinement engagés en faveur de cette mobilité apaisée, comme en témoignent les diverses initiatives participatives menées par les membres de l'assemblée des habitants.

La Municipalité s'engage à encadrer et à soutenir toutes les démarches en faveur de la mise en place de transports doux pour une mobilité apaisée et pour une cohabitation entre les usagers sur son territoire et souhaite « *inciter les illibériens à marcher* » grâce au développement des voies douces.

Pour y répondre la Municipalité souhaite étendre la mise en place de continuité des trottoirs, abords de chaussée pour tous (y compris PMR) notamment aux abords des principaux équipements publics, dans le but de sécuriser le piéton sur son territoire (usager le plus nombreux et le plus vulnérable).

En s'appuyant également sur les itinéraires piétons en centre-ville favorisant les déplacements doux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Inciter à la marche en tant que vecteur d'une bonne activité physique participe à la santé pour tous, ainsi qu'au lien social et à la découverte des richesses du territoire d'Elné.

### **Promouvoir le développement des pistes cyclables par une création active et soutenue**

Le territoire d'Elne recense plusieurs voies vertes existantes et pistes cyclables, principalement localisées sur le tronçon Nord.

La Municipalité souhaite multiplier les infrastructures de pistes cyclables, par la création de nouvelles pistes cyclables sur la base du plan de mobilité qu'elle a réalisé.

Cette création de pistes cyclables vise, à terme, à contribuer de manière significative à la lutte contre le changement climatique, tout en améliorant la connectivité entre le cœur de ville et les zones résidentielles situées en périphérie.

L'objectif principal est de réduire la dépendance marquée à l'automobile et de limiter l'usage individuel de la voiture, tout en facilitant les déplacements vers les principaux lieux d'intérêt de la ville. Cette initiative s'inscrit également dans une démarche de promotion du mieux vivre, en contribuant à la réduction des nuisances liées à la pollution, tant atmosphérique que sonore, et en encourageant des modes de transport plus durables et respectueux de l'environnement.

### **Concrétiser et développer le projet Boul'vert**

Les habitants de la commune, membres de l'association *Elne Citoyenne*, avec le soutien de la Municipalité, ont élaboré un projet de ceinture pédestre autour de la ville d'Elne.

Ce projet de ceinture pédestre représente environ une quinzaine de kilomètres, ayant pour but de développer un itinéraire de promenade et de randonnée afin de réapproprier le territoire et permettre la mise en valeur d'un patrimoine peu connu à travers ces balades.

Cette initiative a pour objectif principal de promouvoir l'usage de modes doux de déplacement, tout en contribuant à la valorisation du patrimoine historique et culturel de la Ville et constitue une opportunité pour les Illibériens et ses visiteurs, de parcourir le reste du territoire, participant à son attractivité.

La Municipalité souhaite poursuivre ses efforts engagés en faveur du développement du projet Boul'vert afin d'améliorer la qualité de vie des citoyens et renforcer son attractivité en tant que destination respectueuse de l'environnement.

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

La particularité d'ELNE est que son territoire et son habitat se sont développés majoritairement au nord avec la réalisation de la ZAC "Las closes" qui recense environ 900 logements, alors que ses équipements publics et centres d'intérêts se développent au sud avec l'espace Salitar en devenir, avec entre les deux, le centre urbain.

Pour la Municipalité l'enjeu est de travailler toutes les connexions pour inciter et faciliter les mouvements de population du nord vers le sud en passant par le centre ancien afin de relier les espaces urbains entre eux pour une ville plus fluide .

### Optimiser le stationnement pour une gestion efficace des espaces urbains

La ville dispose de plusieurs zones de stationnement réparties sur l'ensemble de son territoire. Toutefois, l'accès au cœur de ville nécessite encore des points d'amélioration.

Ainsi, il est apparu essentiel de repenser et d'optimiser l'utilisation des places de stationnement existantes afin de garantir un accès facilité à tous, quel que soit le mode de déplacement adopté.

Dans cette perspective, la Municipalité envisage la création de parkings à proximité du centre ancien pour désengorger les ruelles du stationnement anarchique. Ces projets seront réalisés en collaboration avec les Architectes des bâtiments de France au vu du caractère historique du secteur .

Toujours dans cette perspective d'optimiser le stationnement, la Municipalité envisage la mise en place de bornes automatiques afin de contrôler l'accès à certaines rues du centre ville afin de favoriser la piétonisation et garantir l'accès aux résidents, et également des poches de stationnement dédiées au stationnement des vélos et des deux-roues .

Ces initiatives viseraient à renforcer la fluidité des déplacements vers le centre-ville, tout en participant activement à sa revitalisation et à l'amélioration de son attractivité globale.

### **Penser les connexions à la gare pour une intermodalité efficace**

Le secteur de la gare, identifié comme une zone économique stratégique, constitue un point névralgique pour les déplacements ferroviaires à destination et en provenance d'Elne. De nombreux voyageurs, majoritairement des actifs, utilisent quotidiennement ce mode de transport pour travailler au sein de la commune.

Cependant, les infrastructures de transport en commun reliant ce secteur aux principales zones économiques et points d'intérêt d'Elne demeurent insuffisantes.

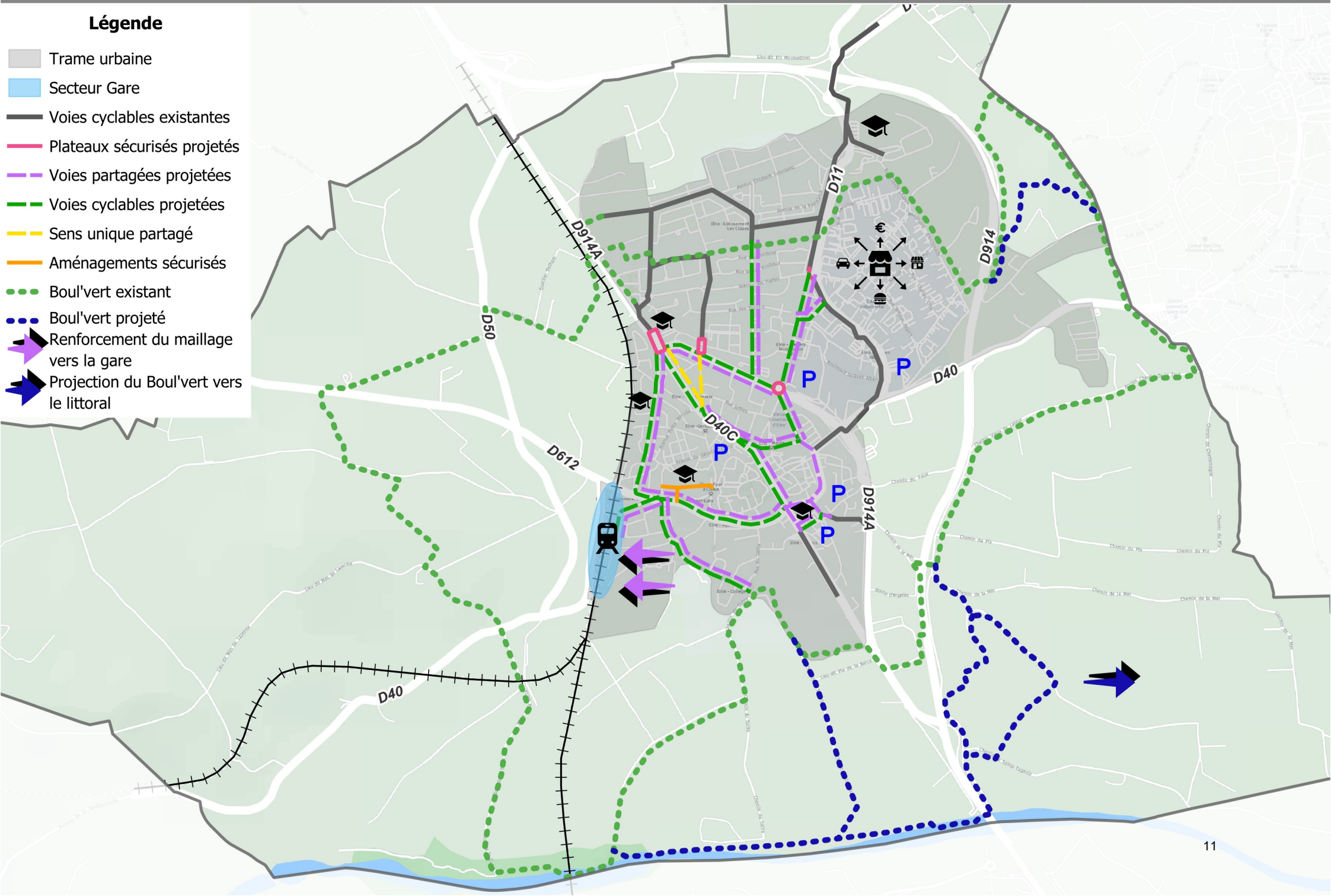
L'ambition est donc de développer des équipements adaptés afin d'offrir des connexions fluides et efficaces, favorisant une intermodalité performante (stationnement, parking à vélos, accès piétons).

L'enjeu est d'inciter les illibériens à prendre le train notamment pour se rendre à Perpignan, mais également accentuer les habitants limitrophes à venir au sein de la commune pour travailler, découvrir le territoire afin de participer à l'économie locale.

Cette démarche viserait également à encourager l'adoption de modes de déplacement à faibles émissions de gaz à effet de serre, participant ainsi à la transition écologique et à l'amélioration de la qualité de vie des usager.

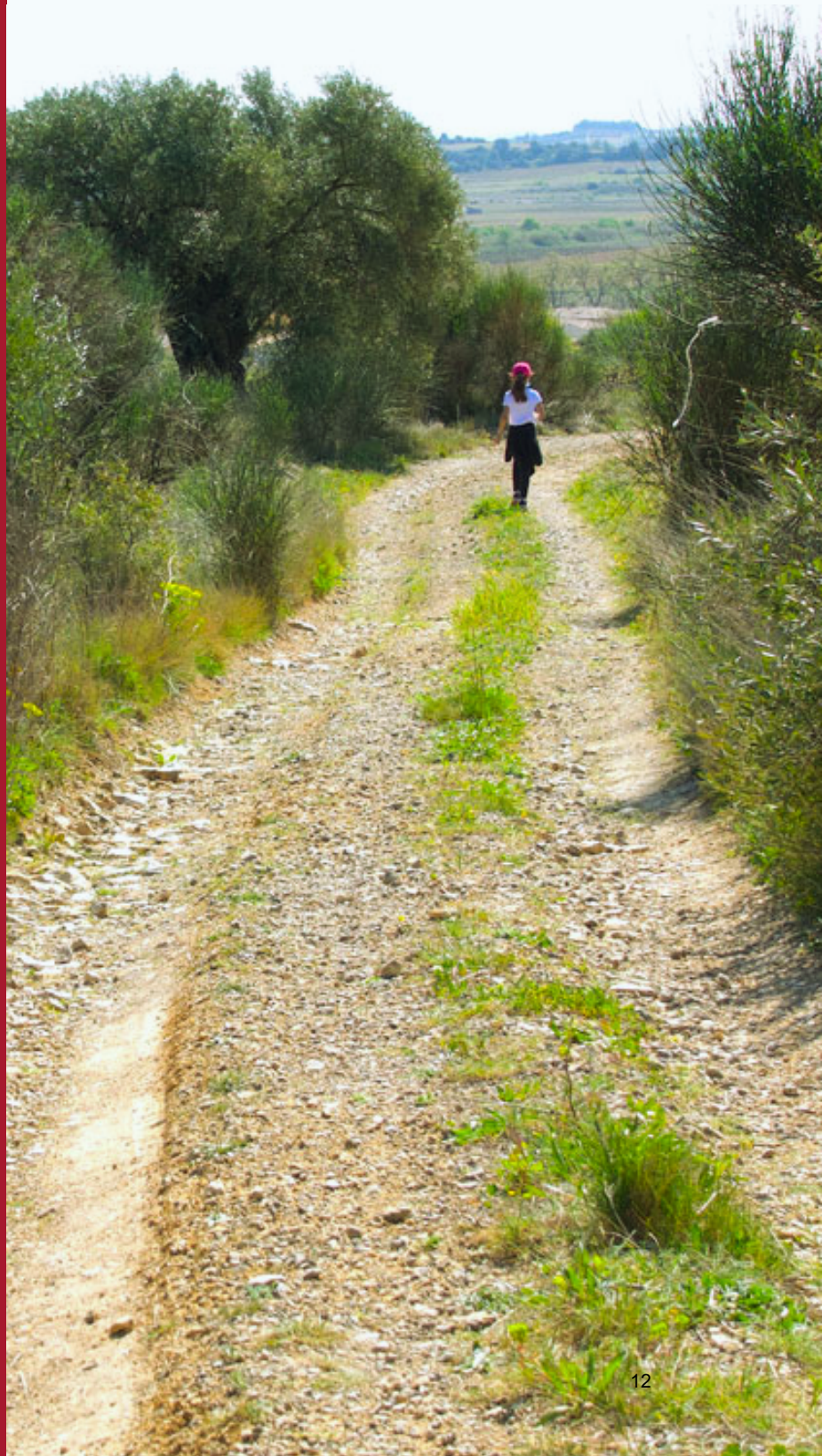
## Légende

-  Trame urbaine
-  Secteur Gare
-  Voies cyclables existantes
-  Plateaux sécurisés projetés
-  Voies partagées projetées
-  Voies cyclables projetées
-  Sens unique partagé
-  Aménagements sécurisés
-  Boul'vert existant
-  Boul'vert projeté
-  Renforcement du maillage vers la gare
-  Projection du Boul'vert vers le littoral



# 02

**CONSTRUIRE UN  
AVENIR  
DURABLE POUR  
ELNE : VERS UNE  
URBANISATION  
RESPONSABLE**



## 02 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



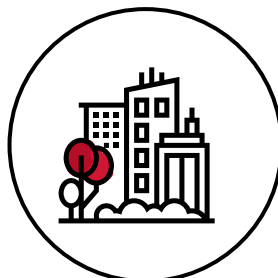
### 2.2

Un développement  
de l'urbanisation  
raisonné et maîtrisé



### 2.3

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



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

L'enjeu pour les 10 prochaines années sera de limiter la consommation irréversible de ces terres avec une réduction de plus de la moitié, par rapport à la décennie précédente.

Elne entend ainsi répondre, tant en réinvestissement urbain, qu'en extension, aux besoins croissants en logements, tout en assurant un accueil mesuré de la nouvelle population

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

Le besoin en logements sera majoritairement réalisé au sein d'espaces déjà urbanisés de la ville. En effet, la réalisation d'environ 50% du besoin en logements sera localisée au sein d'espaces déjà urbanisés, dont une majeure partie en réinvestissement urbain.

Le besoin en logements restant nécessitera de mobiliser un secteur d'espaces naturels, agricoles et forestiers raisonné vers le secteur du chemin vieux de Saint Cyprien.

A noter que le SCOT « littoral Sud » identifie le secteur des “ Mousseillous ” comme l'un des quartiers pilotes du territoire au regard de sa desserte directe et de sa localisation. Ce secteur de projets urbains stratégiques (SPUS) couvrirait une surface de 47 hectares dépassant les besoins du territoire d'Elne.

Au regard des besoins en logements et d'un développement de l'urbanisation raisonnée et maîtrisée la ville est dans l'incapacité de prévoir actuellement un secteur dans la zone des “Mousseillous”, mais ne renonce pas à l'hypothèse d'un développement à long terme dans ce secteur ».

Une densité moyenne minimale brute proratisée de 30 logements à l'hectare devra être respectée sur la période du PLU, pour les extensions à l'urbanisation à vocation d'habitat, comme le prévoit le SCOT Littoral Sud.

A noter que dans les espaces de réinvestissement urbain, la densité appliquée doit être à minima égale à la densité indiquée précédemment et en cohérence avec le tissu urbain environnant.

A noter également que la ville s'engage à maintenir ses efforts en matière de production de logements sociaux, efforts déjà engagés sur la dernière opération de “Las Closes”. Ceux-ci doivent représenter à minima 20% du parc de résidences principales conformément au SCOT Littoral Sud en vigueur.



La Ville d'Elne s'inscrit ainsi dans les obligations de modération de la consommation d'ENAF imposées par la Loi “Climat et résilience”.

## 2.2 Un développement de l'urbanisation raisonné et maîtrisé

Entre janvier 2011 et décembre 2021, près de 29 hectares de terres agricoles et naturelles ont été consommées au profit du développement du territoire. L'enjeu pour les dix prochaines années sera de limiter la consommation irréversible des terres agricoles et naturelles avec une réduction de plus de la moitié des terres consommées sur la décennie précédente.

### Limiter la consommation d'espaces afin de lutter contre l'étalement urbain

A 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 en prenant en compte une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes et le besoin endogène.

Environ 140 logements pourront être réalisés en réinvestissement urbain et 265 dans la dernière tranche de "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. Cette enveloppe correspondant à la consommation d'ENAF du secteur à urbaniser envisagé, mais également à des consommations d'ENAF de précédents secteurs à urbaniser d'Elne ("Las closes").

Une densité moyenne brute de 30 logements à l'hectare devra être observée pour les extensions à l'urbanisation à vocation d'habitat, comme le prévoit le SCoT Littoral Sud.

La consommation d'ENAF à vocation d'habitat sera ainsi limitée et démontrera l'exemplarité du projet politique en la matière.

A noter que la Ville souhaite participer à l'effort de production de 20% de logements sociaux.

### **Un développement urbain guidé par le risque inondation et feu de forêts**

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. De cette contrainte résulte la structuration urbaine actuelle et à venir.

Un projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation est en cours d'élaboration. Les zones à risques identifiées au titre de ce plan seront traduites réglementairement dans les pièces du PLU à travers une servitude d'utilité publique.

Tout comme l'ensemble des communes du département des Pyrénées orientales, Elne est également concernée par le risque incendie de forêt. La Municipalité sera vigilante au respect des Obligations Légales de Débroussaillage définies par arrêté préfectoral. Ce dernier fixe et précise les règles concernant le débroussaillage obligatoire qui incombe au propriétaire ou ayant droit.

Dans le souci d'établir un projet d'aménagement cohérent et en harmonie avec les règles de sécurité publique, il conviendra de tenir compte de ces risques qui guideront les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

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

La Municipalité souhaite réinvestir les espaces délaissés pour réaliser des équipements publics afin de redynamiser son territoire tout en prenant en considération la modération de la consommation d'ENAF.

### Vers une réhabilitation de l'espace Salitar pour enrichir les interactions communautaires

L'Espace Salitar laissé à l'abandon depuis presque une décennie fait l'objet d'une réhabilitation entamée en 2023.

Ce lieu qui bénéficie d'une riche tradition de participation citoyenne, mobilise activement les Illibériens autour de projets visant à le valoriser.

L'ambition est de poursuivre et d'amplifier ces initiatives afin de faire de l'Espace Salitar un véritable modèle de "vivre ensemble". Ce site se veut un espace ludique et participatif, offrant une diversité d'usages : sportif, festif, culturel, solidaire et éducatif.

Sa dimension environnementale, incarnée par des plantations à vocation nourricières, renforce son attrait en tant que lieu durable et accessible à tous et ce, tout au long de l'année.

Par ailleurs le réinvestissement de ce lieux devra tenir compte des contraintes présentes à savoir un risque inondation important encadrant le développement de cette zone d'équipements publics

Ce développement contribuera non seulement à renforcer les liens intergénérationnels, mais aussi à favoriser des interactions communautaires plus riches et plus nombreuses, consolidant ainsi le rôle de l'Espace Salitar comme un pilier central de la cohésion sociale sur la partie sud du territoire d'Elne.

### Soutenir le développement d'équipements , culturels et sportifs pour tous au sein de la trame urbaine

L'art, la culture et le sport constituent des axes prioritaires à promouvoir et à soutenir sur le territoire de la commune d'Elne. Forte d'un riche patrimoine culturel, la commune s'attache à renforcer cette dimension afin de se démarquer de la ville périphérique de Perpignan.

Des secteurs de friches ou des espaces délaissés dans la trame urbaine seront mobilisés pour répondre aux besoins d'équipements publics sur le territoire (salle polyvalente communale, équipements sportifs ,zones de renaturations).

Cette démarche vise à contribuer au rayonnement de la commune à l'échelle de l'aire urbaine, affirmant ainsi son identité et son attractivité et sa volonté de s'affirmer comme « chef lieu de canton ».

### **Favoriser et renforcer un “esprit de place de village”**

À Elne, la vie associative et citoyenne se distingue par son implication et par la place importante qui lui est accordée. D'ailleurs, cette dynamique participative est d'ores et déjà encouragée par l'intégration des contributions citoyennes dans les divers objectifs présents dans ce document.

Un premier objectif poursuivi est de valoriser cette démarche existante et de l'enrichir en proposant la mise en œuvre de l'aménagement de “place de village” dans les futurs quartiers en développement et d'intégrer cette notion dans les aménagements futurs favorisant le rapprochement intergénérationnel des habitants.

Un second objectif poursuivi est de faire d'Elne une “ville verte et nourricière” en définissant dans les quartiers des espaces publics qui pourront être désimperméabilisés et ainsi permettre la création de places vertes et d'îlots de fraîcheur ombragés.

Ces dispositifs permettraient de renforcer le lien social, d'amplifier l'implication citoyenne et de consolider les interactions au sein de la commune.

### **Créer des espaces de services et de commerces au sein de l'existant**

L'activité économique présente dans le cœur de ville doit perdurer, et doit permettre de proposer une diversité d'activités ou de services. Pour ce faire la Municipalité envisage l'interdiction du changement de destinations des locaux commerciaux et souhaite également encadrer et réglementer les travaux sur les devantures de ces locaux.

La Municipalité envisage pour répondre aux besoins des habitants la réalisation d'une halle sur une zone de friche industrielle pour dynamiser l'économie locale et inciter la mise en place des circuits courts.

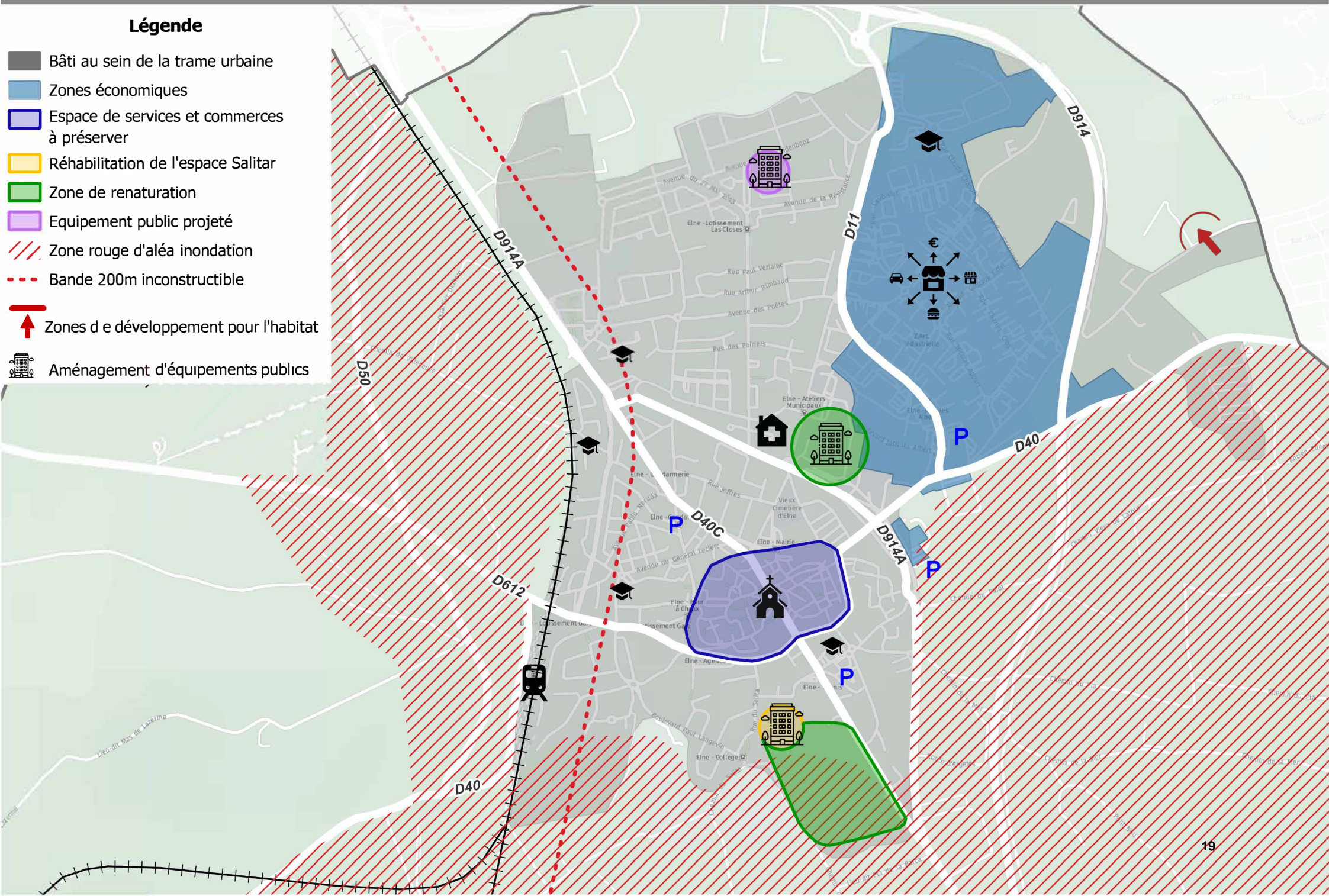
### **Mobilisation locale pour une prise de conscience des enjeux environnementaux**

L'engagement citoyen, déjà fortement ancré sur le territoire d'Elne en faveur de l'amélioration de la vie locale et collective notamment, gagnerait à intégrer les enjeux environnementaux.

Par le biais d'une sensibilisation initiée par la ville, cette démarche pourrait amplifier la prise en compte des problématiques environnementales au sein de la collectivité en renforçant l'information des citoyens par des actions concrètes (panneaux d'informations par quartier, ateliers participatifs).

### Légende

-  Bâti au sein de la trame urbaine
-  Zones économiques
-  Espace de services et commerces à préserver
-  Réhabilitation de l'espace Salitar
-  Zone de renaturation
-  Equipement public projeté
-  Zone rouge d'aléa inondation
-  Bande 200m inconstructible
-  Zones de développement pour l'habitat
-  Aménagement d'équipements publics



# 03

**VALORISER LE  
PATRIMOINE,  
ARCHITECTURAL,  
CULTUREL,  
AGRICOLE ET  
DEVELOPPER  
L'IMAGE DE LA  
VILLE**



## 03 Valoriser le patrimoine architectural, culturel, agricole et développer l'image de la ville

### 3.1

Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal



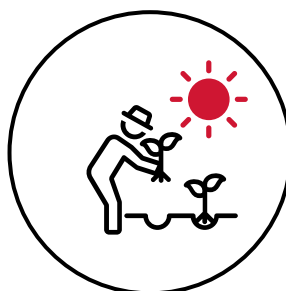
### 3.2

Encourager le développement des activités touristiques



### 3.3

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



## 3.1 Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal

Forte d'un riche passé historique, la commune souhaite valoriser, mais surtout préserver cet héritage qui perdure depuis des milliers d'années.

### Préserver les secteurs à enjeux patrimoniaux et architecturaux

Afin de continuer à partager ses 27 siècles d'histoire, la volonté communale est de préserver les secteurs archéologiques sensibles en raison de leur importance historique, tels que :

- **La Maternité Suisse** , protégée au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables, est aujourd'hui un vif témoignage de l'entraide, du dévouement et de la détermination de jeunes volontaires d'associations humanitaires et classée au titre des monuments historiques par arrêté du ministère de la culture du 4 mars 2013.
- **Le cloître et la cathédrale** : Ce lieu patrimonial majeur, classé Monument Historique en 1840 pour le cloître et 1875 pour la cathédrale, fut le siège de l'évêché du VI<sup>e</sup> siècle jusqu'en 1602. Récemment, les vestiges de la cathédrale primitive datée du VI<sup>e</sup> siècle ont été mis au jour à proximité.
- **Les Portes de Collioure et de Perpignan** : Ces portes sont des anciennes fortifications de l'ère médiévale. Ces dernières sont inscrites au titre de la loi sur la protection des monuments historiques.
- **Les remparts** : La porte de Balagué et son mur de rempart contigu, les remparts de l'enceinte urbaine de la ville incluant les, tours, courtines, portes, anciens bastions, les bas-reliefs sculptés monuments historiques inscrits et à préserver.
- **Secteur du centre ancien de la ville** : Le centre historique d'Elné est composé d'un bâti très ancien, datant de l'époque médiévale. Avec un tissu urbain caractérisé par une densité très élevée, façonnant un paysage urbain compact. De nombreuses façades en pierres de taille contribuent au caractère pittoresque du secteur.

Il s'agit là d'un axe prioritaire dans le projet d'aménagement du territoire pour les années à venir.

### Préserver le patrimoine identitaire "vernaculaire"

La Ville d'Elné regorge de nombreux éléments reflétant un riche héritage historique, fondement de son identité intrinsèque. Ces témoins, variés par leur taille, leur époque et leur origine, permettent de mieux appréhender l'organisation et l'articulation de certains lieux.

Leur préservation s'impose, tant dans leur conservation que dans la prise en compte des espaces limitrophes qui contribuent à leur mise en valeur. Cependant, certains de ces éléments restent méconnus, excentrés ou même non référencés. Malgré leur relative discrétion, ils méritent une attention égale, car ils pourraient, à terme, faire l'objet d'une reconnaissance particulière et d'une valorisation.

La ville exprime ainsi sa volonté de préserver et de valoriser ce patrimoine remarquable, garant de l'identité locale. Ce patrimoine bénéficiera d'une protection spécifique, qui sera intégrée aux pièces opposables du PLU.

## 3.2 Encourager le développement des activités touristiques

Elne, ville typique catalane, est un territoire où il fait bon vivre, dotée d'une triple spécificité, un savoir-faire local en matière d'agriculture et un riche patrimoine archéologique (5000 ans d'histoire) ainsi qu'un espace littoral naturel.

### Initiatives à lancer pour développer des activités sur le territoire d'Elne

Le territoire d'Elne présente une particularité, à savoir un nombre important de mas ou de maset, image d'un passé agricole important et aujourd'hui en difficulté.

Il est des cas où la seule diversification de l'activité agricole ne suffit pas à générer des sources de revenus supplémentaires, expliquant ainsi l'essor des activités agro-touristiques.

Ces mas servent actuellement de résidences principales et proposent une offre d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes).

La volonté communale est d'accueillir favorablement le développement de ces activités, tout en les encadrant afin de protéger l'essence agricole, identité forte de la commune d'Elne.

### A travers la lutte contre la désertification du centre-ville

Le diagnostic de la commune d'Elne révèle un phénomène de désertification du centre-ville, au profit de l'existence de la zone économique plus dense et plus attractive située en périphérie.

Face à cette situation, la volonté communale s'oriente vers une revitalisation du centre historique ancien. Cette ambition se traduit par le soutien à diverses initiatives portées par les citoyens et les acteurs locaux, visant à redynamiser les petits commerces de proximité et à renforcer leur attractivité.

Par ailleurs, la commune promeut activement le recours aux modes de déplacement doux, un levier essentiel pour assurer une mixité fonctionnelle et contribuer à la réhabilitation dynamique du centre historique.

### **Valoriser le développement artistique et culturel**

Forte de ses vingt-sept siècles d'histoire, Elne est la ville la plus ancienne du Roussillon encore habitée.

De nombreuses fouilles archéologiques ont permis de faire émerger la mémoire de la ville et de dévoiler les secrets de ses habitants à travers près de trois millénaires.

Les rues d'Elne révèlent l'occasion de découvrir son patrimoine culturel et architectural au sein de l'enceinte fortifiée, dont les vestiges : tours, portes et courtines, datent des XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles. La traversée des ruelles, particulièrement dans la ville haute, offre la chance de pouvoir rencontrer de nombreux artistes et artisans d'art locaux.

Les multiples atouts de la commune doivent ainsi être valorisés et développés, dans le but d'offrir des opportunités pour l'accueil de nouveaux artistes et artisans d'art locaux pour développer ce tourisme d'art sur le territoire et ainsi renforcer son identité et son attractivité.

### **En mettant à disposition des équipements publics de qualité**

La Ville d'Elne souhaite améliorer le cadre de vie de ses habitants à travers une offre d'équipements publics destinée à répondre aux besoins des administrés, en termes de places de stationnement, actuellement déficitaires dans le centre ancien, mais aussi en termes d'espaces publics végétalisés, vecteur de lieux sociaux. La Municipalité encourage donc cette démarche, en faveur de l'attractivité et du bien-vivre sur le territoire communal.

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

La commune d'Elne possède une identité agricole prépondérante comme en témoigne la présence de différentes cultures sur le territoire. Les vignes, les champs et les vergés façonnent et structure le paysage.

Au delà de la composante paysagère, l'activité agricole représente une part de l'activité économique générée sur le territoire.

#### Soutenir les initiatives des agriculteurs pour bâtir un territoire agricole durable

La Municipalité est consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par la diversification de la culture de la vigne, largement dominante sur le territoire communal.

Ainsi, dans le cadre du projet de PLU, il s'agira de favoriser le développement d'activités agro-touristiques en réfléchissant:

A la mise en œuvre de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à titre exceptionnel et dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme ;

A la traduction des changements de destination de certains bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Au delà de l'attrait touristique généré par les activités agro-touristiques au sein des domaines ou des mas, il s'agira de permettre un revenu complémentaire à la seule activité agricole, permettant par la même occasion d'assurer l'entretien des bâtiments pour éviter leur délabrement mais également permettant d'inciter à venir découvrir et goûter sur place les produits du terroir.

A noter que le développement d'activités agro-touristiques doit rester complémentaire à l'activité agricole, qui elle, doit rester principale.

#### Préserver les terres agricoles de bonne qualité

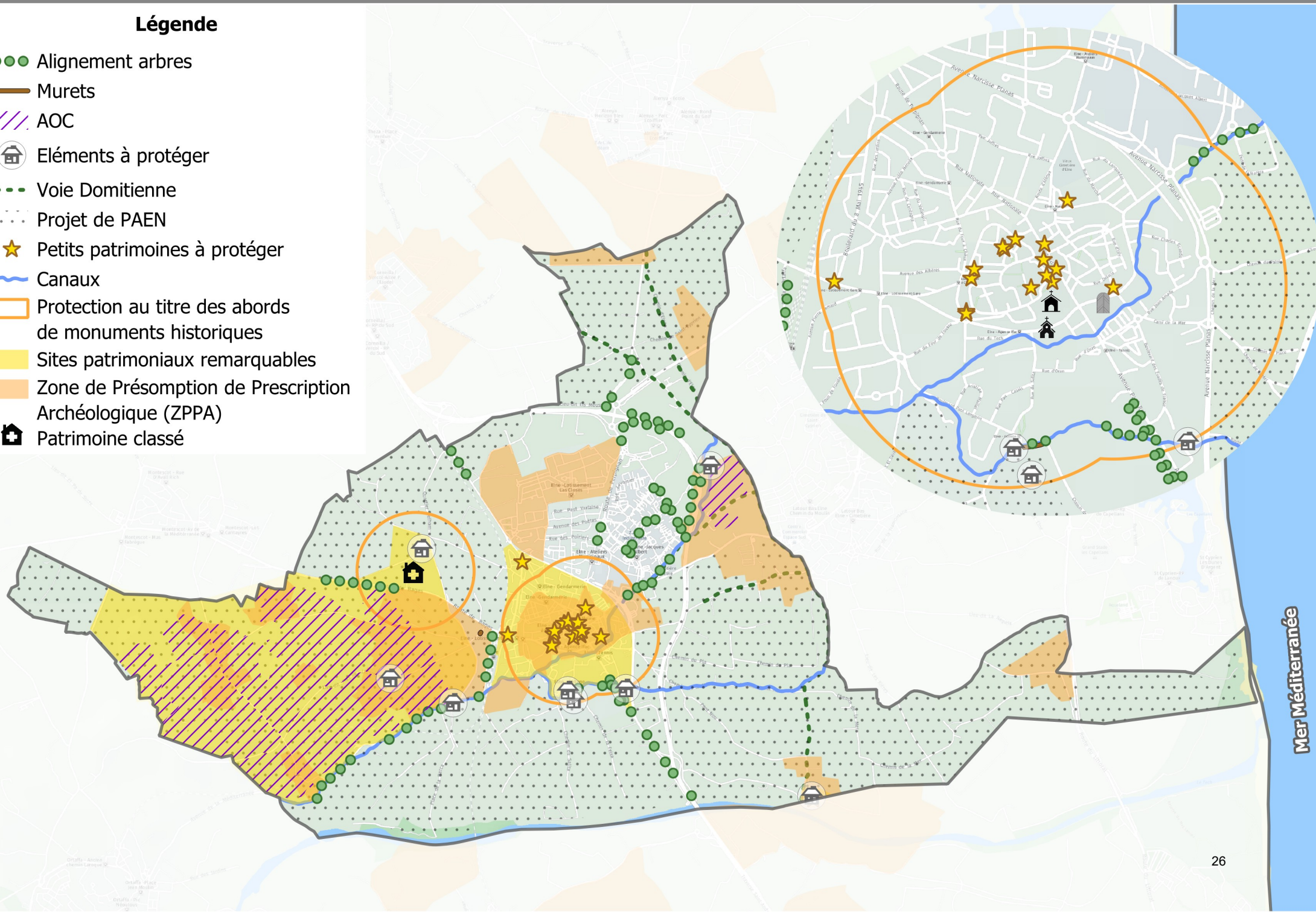
Le potentiel agronomique des sols se distingue tout particulièrement sur une majeure partie du territoire.

Par ailleurs, la production agricole de la commune est valorisée par un classement en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée), ainsi qu'en classement en IGP (Indication Géographique Protégée).

Afin de pérenniser l'activité agricole, la volonté communale est de préserver ces terres de qualité de l'urbanisation liée au développement économique du territoire et également de traduire le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) dans son document d'urbanisme.

### Légende

- Alignement arbres
- Murets
- /// AOC
- 🏠 Eléments à protéger
- Voie Domitienne
- ... Projet de PAEN
- ★ Petits patrimoines à protéger
- ~ Canaux
- Protection au titre des abords de monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables
- Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)
- 🏠 Patrimoine classé



# 04

## **ACCÉLERER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AU SERVICE D'UN CADRE DE VIE EN S'ADAPTANT AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**



# 04 Accélérer la transition écologique au service d'un cadre de vie durable en s'adaptant au changement climatique

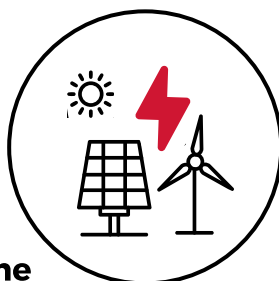
## 4.1

Préserver l'écrin naturel du territoire communal



## 4.2

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



## 4.3

Préserver l'identité littorale de la commune

## 4.1 Préserver l'écrin naturel du territoire communal

La préservation des richesses patrimoniales, véritables marqueurs de l'identité de la commune d'Elné est érigée au rang des priorités.

### Assurer la préservation des espaces à enjeux environnementaux

Au delà du patrimoine architectural, agricole et historique, le territoire communal dispose d'un patrimoine naturel tout aussi remarquable qu'il convient de protéger.

La Municipalité consciente des enjeux écologiques, de biodiversité; des trames naturelles, des arbres, des espaces sensibles présents sur son territoire, notamment identifiés dans l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), souhaite préserver ses espaces à enjeux environnementaux.

Forte de ce constat, la Municipalité souhaite conforter et promouvoir la richesse environnementale présente sur son territoire à travers les outils du PLU.

L'objectif est de préserver les secteurs à enjeux écologiques, veiller à l'intégrité des sites inventoriés (ZNIEFF, zones humides, etc.) et conserver les continuités écologiques. Il s'agira de protéger les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal dans la mesure où ils permettent aux différentes espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Dans sa volonté de promouvoir cette richesse environnementale, la Municipalité souhaite créer des réservoirs de biodiversité au sein même du tissu urbain afin de faire d'Elné une ville verte, nourricière et perméable.

### Assurer la protection des continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Les continuités écologiques sont constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

Au-delà du patrimoine architectural et historique, le patrimoine naturel et paysager de Elné est tout aussi remarquable. La ville est au cœur d'écosystèmes participant à la mosaïque paysagère et influant sur la perception du cadre de vie.

Le projet de PLU prendra en compte les enjeux de cette trame verte et bleue identifiée à l'échelle communale. Celle-ci traduit notamment la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon, mais aussi celle relative au SCoT Littoral Sud et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

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

Le développement des énergies renouvelables constitue l'un des principaux enjeux actuels visant à lutter contre les effets du changement climatique.

### Adapter les restrictions actuelles pour faciliter l'installation des panneaux photovoltaïques

Le contexte réglementaire s'inscrit en faveur de l'accélération des projets photovoltaïques. Dans ce contexte, sur le territoire communal, le développement des énergies renouvelables pourra être envisagé tel que l'agrivoltaïsme ou la mise en place de panneaux photovoltaïques en priorité sur les toitures des bâtiments agricoles ou de productions existants.

La Municipalité souhaite favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en priorité sur les toitures des bâtiments existants et nouveaux, mais aussi sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs, conformément aux dernières évolutions législatives en la matière.

L'implantation de ce type d'équipements devra tenir compte des règles établies par l'Architecte des bâtiments de France sur la partie historique de la ville.

### Favoriser des constructions écologiques et durables

L'énergie des bâtiments est l'une des principales sources de consommation d'énergie sur le territoire.

Au regard du contexte de crise de l'énergie actuelle que nous traversons, il apparaît être une solution indispensable de se tourner vers l'écoconstruction, garantie d'un urbanisme durable.

Il est ainsi vivement recommandé et encouragé d'opter pour des matériaux de construction vertueux, évitant ainsi une perte d'énergie de la part de ces bâtiments.

Cela peut passer par des travaux de rénovation énergétique ou par la mise en place de panneaux solaires en toiture.

Egalement, équiper les bâtiments existants et à venir d'équipements vertueux écologiquement permettrait une maîtrise des charges, inciterait au développement d'un comportement écocitoyen.

Prendre en compte le "vivant" dans les constructions nouvelles et les réhabilitations afin de préserver les habitats naturels afin de protéger les espèces liées au bâti.

## 4.3 Préserver l'identité littorale de la commune

Peu connue sous cet angle, Elne est pourtant une station balnéaire depuis des millénaires, au sein de laquelle, un linéaire de plage naturelle borde le territoire. A ce titre, la loi Littoral s'applique sur l'ensemble de la commune.

### Respect de la faune et de la flore environnante présente

La plage du Bocal Tech s'étend en partie sur la commune d'Elne et intègre également une section de la magnifique réserve naturelle du Mas Larrieu. Ce site abrite des paysages somptueux ainsi qu'un écosystème riche et diversifié.

Compte tenu de la valeur écologique et paysagère de cet écrin naturel, il est essentiel de préserver cet espace accessible à tous.

La Municipalité œuvre pour la protection de la plage du bocal du tech notamment par la mise en place d'actions destinées à retenir les dunes, à limiter la mécanisation et à assurer la protection des espaces contre le piétinement humain.

La Municipalité souhaite poursuivre la protection de cet espace naturelle. La mise en place d'une signalétique adaptée ou de sentiers pédestres pourrait être envisagée, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement qu'ils traversent.

### Préservation de la trame bleue

L'eau sous toutes ses formes participe de manière intégrante à l'identité Illibériennes. En effet, la ville s'ouvre sur la mer Méditerranée, faisant d'elle, une commune littorale bénéficiant d'une trame bleue marine à laquelle il convient d'apporter une attention particulière.

La présence de la mer constitue un véritable atout et implique une grande responsabilité en matière de préservation. Elne décline sa gestion de la manière suivante :

En limitant la consommation d'espace au sein de la commune et plus particulièrement sur les espaces les plus proches de la mer en lien avec la déclinaison de la Loi Littoral.

En préservant et en valorisant les espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral afin de maintenir un bon état de conservation du milieu tout en sensibilisant le public à la nécessité de préserver l'environnement.

En préservant les plages naturelles en limitant l'aménagement menant ainsi une politique du développement respectueuse de l'environnement.

### Appréhender le risque d'érosion du littoral

La ville d'Elne commune littorale, est concernée par le phénomène de recul du trait de côte causé par l'érosion du littoral.

A l'heure actuelle aucun dispositif n'a été mis en place sur cette partie du littoral pour lutter contre ce phénomène touchant l'arc Méditerranéen.

Néanmoins, la gestion du risque d'érosion et de submersion marine constitue un enjeu réel. Il soulève la question de la pérennité du trait de côte et de ses enjeux humains, économiques, sociaux et écologiques.

La Commune s'est engagée dans la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte et de recomposition spatiale (SLGITC) qui, à l'appui d'étude et de cartographie, permettra d'apporter une réflexion plus précise de la recomposition spatiale.

Dans l'attente de la mise en œuvre de la SLGITC, la commune s'engage à travers son PLU à ne pas consommer d'espace naturel, agricole et forestier à proximité de la mer et limite le réinvestissement et l'extension urbaine au sein de l'agglomération comme définie par la loi littoral.

De fait la ville participe ainsi à la lutte contre le risque d'érosion du littoral et se saisit de la problématique du recul du trait de côte à laquelle elle est exposée.

### Des choix d'aménagement guidés par la Loi Littoral

La Loi Littoral se matérialise par l'identification de plusieurs périmètres qui permettent son application.

Ces différents périmètres ont été définis, en l'espèce, à l'appui d'une étude dédiée qui a orienté le parti d'aménagement d'Elne. Les différents périmètres sont les suivants :

- Les agglomérations, villages, espaces économiques et secteurs déjà urbanisés : le parti d'aménagement intègre ce principe tant pour ses futurs projets bâtis que pour la mise en œuvre de son objectif de réinvestissement urbain qui sont situés au sein ou en continuité des espaces susvisés ;
- Les coupures d'urbanisation : ces espaces correspondant à une dominante naturelle et agricole sont classés en zone naturelle ou agricole et feront échec au principe de continuité avec l'urbanisation. La Commune ne projette aucune construction nouvelle au sein de ces espaces ;
- La bande des 100 mètres : la Ville a défini une bande en dehors des espaces urbanisés à partir de la limite haute du rivage sur laquelle elle interdit toute construction à l'exception des services publics et des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans l'objectif de préserver au mieux ces espaces sensibles ;

- Les espaces proches du rivage : ces espaces sont délimités en fonction de plusieurs critères dont notamment la distance du rivage et la covisibilité entre la zone et le rivage. Au sein de ces espaces, l'urbanisation y est contrainte, elle doit être limitée et motivée.

La Commune projette son unique extension à vocation d'habitat en dehors des espaces proches du rivage. Aucun aménagement n'est projeté dans ce secteur.

- Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral : Ces secteurs spécifiques sont le croisement de divers critères dont notamment l'aspect paysager, patrimonial, culturel ou encore écologique définis par le code de l'urbanisme et la jurisprudence.

Dans le cadre de son PLU, la Ville d'Elné a précisément identifié ces espaces sensibles qui nécessitent une protection particulière. Conformément à la réglementation, la Municipalité a contraint strictement l'urbanisation de ces espaces à travers son PLU.

Dans le cadre de l'application de la Loi Littoral et de la valorisation de ses ressources, la Ville identifie à travers son PLU les ensembles boisés les plus significatifs en EBC qui feront l'objet d'une traduction sur les pièces réglementaires du PLU.

### Légende

-  Bâti au sein de la trame urbaine
  -  Trame urbaine
  -  Zone Agricole
  -  Zone Naturelle
  -  Départementales
  -  Plage Bocal du Tech
  -  Prise en compte du recul du trait de côte
- SRCE :
-  Cours d'eau
  -  Réservoirs de biodiversité
  -  Corridors écologiques

