

# SYNTHÈSE DES RESTITUTIONS D'ATELIERS PARTICIPATIFS

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Jeudi 23 janvier 2025



# LES OBJECTIFS DE LA RESTITUTION

## ENRICHIR COLLECTIVEMENT LE FUTUR PLU :

- Habitat et logement
- Transport, déplacement, stationnement
- Commerces et développement économique
- Espaces verts, espaces naturels et verdissement de la ville



3

## DÉROULÉ DE LA REUNION :

- Ouverture par M. BEAUCHET-PARES du cabinet Gaxieu
- Présentation des restitutions par thématique

# ATELIER N° 1 : CŒUR DE VILLE



**HABITAT ET  
LOGEMENT**

# LES POINTS CLÉS DE L'ACTIVITÉ

**19 PARTICIPANTS**

## **Préservation et valorisation du patrimoine**

- Mise en valeur du patrimoine, restauration de passages et bâtiments historiques
- Préserver le style ancien et veiller à l'application des préconisations de l'ABF pour maintenir une harmonie architecturale.
- Limiter la hauteur des constructions afin de préserver l'harmonie architecturale.
- Végétalisation des murs et rénovation des façades, avec l'aide de subventions

## **Points d'amélioration**

- Améliorer la propreté des rues
- Renforcer la sécurité par l'éclairage des places et rues
- Utilisation d'énergies renouvelables comme les lumières solaires.

## **Éléments à éviter en matière de nouveaux logements :**

- Limiter la construction d'immeubles de plus de 3 étages afin de préserver l'harmonie architecturale
- Créer des espaces dédiés pour les artisans locaux.

## **Lutte contre les logements vacants**

- Contraindre les propriétaires de bâtiments très dégradés à rénover ou vendre leurs biens.
- Favoriser la mise en location ou la réhabilitation de logements vacants, avec un soutien de la mairie pour sécuriser les loyers.

# VOLONTÉ COMMUNALE

# TRADUCTION DANS LE PLU

## Préservation et valorisation du patrimoine

- La mise en valeur du patrimoine est essentielle pour le territoire, la préservation du centre ancien et le style ancien sera intégré dans le PLU pour maintenir une harmonie architecturale.
- La végétalisation des murs est un concept auquel la commune adhère mais pas d'obligation systématique avec la mise en place de condition d'entretien.
- Pour la rénovation des façades des aides existent (opération OPAH et façades par la Cc ACVI et la ville + "Mieux se loger" + Ma Prim'Rénov). La ville souhaite réfléchir à cibler certaines rues et s'oriente vers une politique communale d'aide financière afin d'inciter les administrés.



## **PADD**

Ces éléments seront intégrés dans un des axes du PADD qui va reprendre les volontés communales et les principes et réflexions faites sur cette thématique.



## **Règlement écrit**

La végétalisation des murs sera elle, encadrée par le règlement écrit du PLU, opposable lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

## Points d'amélioration

- La ville réfléchit à remettre en place le ramassage individuel.
- Permettre la pose de panneaux photovoltaïques dans le périmètre SPR et des 500 m sous certaines conditions.
- Permettre les pompes à chaleur sous conditions



## **Règlement écrit**

Ces points seront traduits dans le règlement écrit du PLU.

## Éléments à éviter en matière de nouveaux logements :

- Pour préserver le style ancien la commune est en accord pour limiter la hauteur des constructions : R+2 en cœur de Ville et R+3 en dehors du cœur de ville.



## **Règlement écrit**

La hauteur des constructions en centre ancien ou dans tout autres secteurs sera réglementé et inscrit dans le règlement écrit du PLU.

## Lutte contre les logements vacants

- La lutte contre l'habitat indigne et le logement vacant dépend des politiques publiques de la ville.



**MOBILITÉ ET  
VERDISSEMENT  
DE LA VILLE**

# LES POINTS CLÉS DE L'ACTIVITÉ

## **Encourager le recours aux mobilités douces**

- Développement des pistes cyclables : poursuivre activement leur création
- Aménager des parkings pour vélos et espaces de stationnement pour deux roues
- Parcours piétons explicatifs pour découvrir le patrimoine local.

## **Faciliter l'accessibilité et mobilité des illibériens**

- Garantir la mobilité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite
- Trottoirs à refaire ou à créer là où il n'y en a pas
- Circulation sécurisée

## **Relier de manière sécurisée les quartiers entre eux**

- Réaménager les places de stationnement en fonction des besoins réels des habitants
- Prévoir des parkings dédiés aux habitants

## **Secteurs privilégiés pour la revégétalisation et le verdissement**

- Reverdir les espaces publics (place de la République, office de tourisme, cathédrale)
- Continuer le développement des espaces végétalisés

# VOLONTÉ COMMUNALE

# TRADUCTION DANS LE PLU

## Encourager le recours aux mobilités douces

- La ville souhaite mettre en place une mobilité douce sur la base du plan de mobilité.
- Pas de piétonnisation (fermeture de voies à la circulation automobile) mais mettre une cohabitation entre les usagers.
- Pour les parkings publics destiné à la voiture, des études seront à mener avec l'ABF afin de mettre en place des emplacements réservés dans le PLU.
- Pour les parkings vélos, lorsque le règlement écrit du PLU prévoit des obligations en matière de stationnement automobile, il doit également fixer des normes en matière de stationnement vélo. il conviendra de prendre en compte les obligations définies au sein du Code de la construction et de l'habitation

## Faciliter l'accessibilité et mobilité des illibériens

Les trottoirs son à recréer ou refaire dans le cadre des projets privés.

## Relier de manière sécurisée les quartiers entre eux

Le stationnement sera intégré dans le règlement pour les projets privés. La ville tend vers 2 pl/logements hors coeur de ville et 1 pl/logements en coeur de ville.

## Secteurs privilégiés pour la revégétalisation et le verdissement

Concernant les espaces publics à revégétaliser les principes d'aménagement vert font partie d'une composante majeure du document d'urbanisme.



## **PADD**

La mobilité douce, les déplacement ainsi que le stationnement seront intégrés dans différents axes du PADD en fonction de la thématique abordée.



## **Règlement graphique**

Les emplacements réservés seront intégrés sur le plan de zonage du PLU



## **Règlement écrit**

Le règlement écrit du PLU prévoit des obligations en matière de stationnement automobile pour chaque zone du PLU.



## **PADD**

Ces éléments seront intégrés dans le PADD et traduit en orientation et découleront dans les autres pièces du PLU (OAP, règlement)



**TOURISME ET  
ACTIVITÉ  
ÉCONOMIQUE**

# LES POINTS CLÉS DE L'ACTIVITÉ

## **Atouts économiques du territoire et valorisation du patrimoine et du tourisme**

- Mieux identifier un circuit touristique piétonnier à Elne
- Installer des panneaux explicatifs bilingues (français et anglais)
- Renforcer l'attractivité culturelle et l'usage des monuments historiques

## **Activités à développer sur le territoire de la commune d'Elne**

- Développer un marché local
- Encourager la création d'une halle couverte pour dynamiser le commerce de proximité.
- Favoriser les boutiques orientées vers le tourisme et l'art
- Limiter certains types de commerces peu désirables
- Lutter contre la désertification du centre-ville

## **Développement artistique et culturel pour différencier Elne de Perpignan**

- Expositions artistiques et vernissages dans les lieux de rencontre, avec ateliers ouverts pour les artistes locaux
- Événements artistiques variés : spectacles, théâtre, compétition sportives

# VOLONTÉ COMMUNALE

# TRADUCTION DANS LE PLU

## Atouts économiques du territoire et valorisation du patrimoine et du tourisme

- Les atouts présentés ( patrimoine historique / tourisme / circuit touristique identifié/ aménagement du cœur de ville ) seront des grands thèmes du PADD, ces atouts sont la description et la mise en valeur d'ELNE qu'il faut faire perdurer à travers le temps.
- La ville n'envisage pas le développement d'un marché local .
- La ville envisage la création d'une halle couverte.

## Activités à développer sur le territoire de la commune d'Elne

- La ville n'envisage pas de linéaire de protection des commerces.

## Développement artistique et culturel pour différencier Elne de Perpignan

- La ville s'interroge sur l'avenir de l'artisanat art et la mise en place des Espaces dédiés aux artisans locaux
- La ville veut lutter contre la désertification du centre-ville mais le PLU n'est pas l'outil pour mettre en place une politique commerciale.

## **PADD**

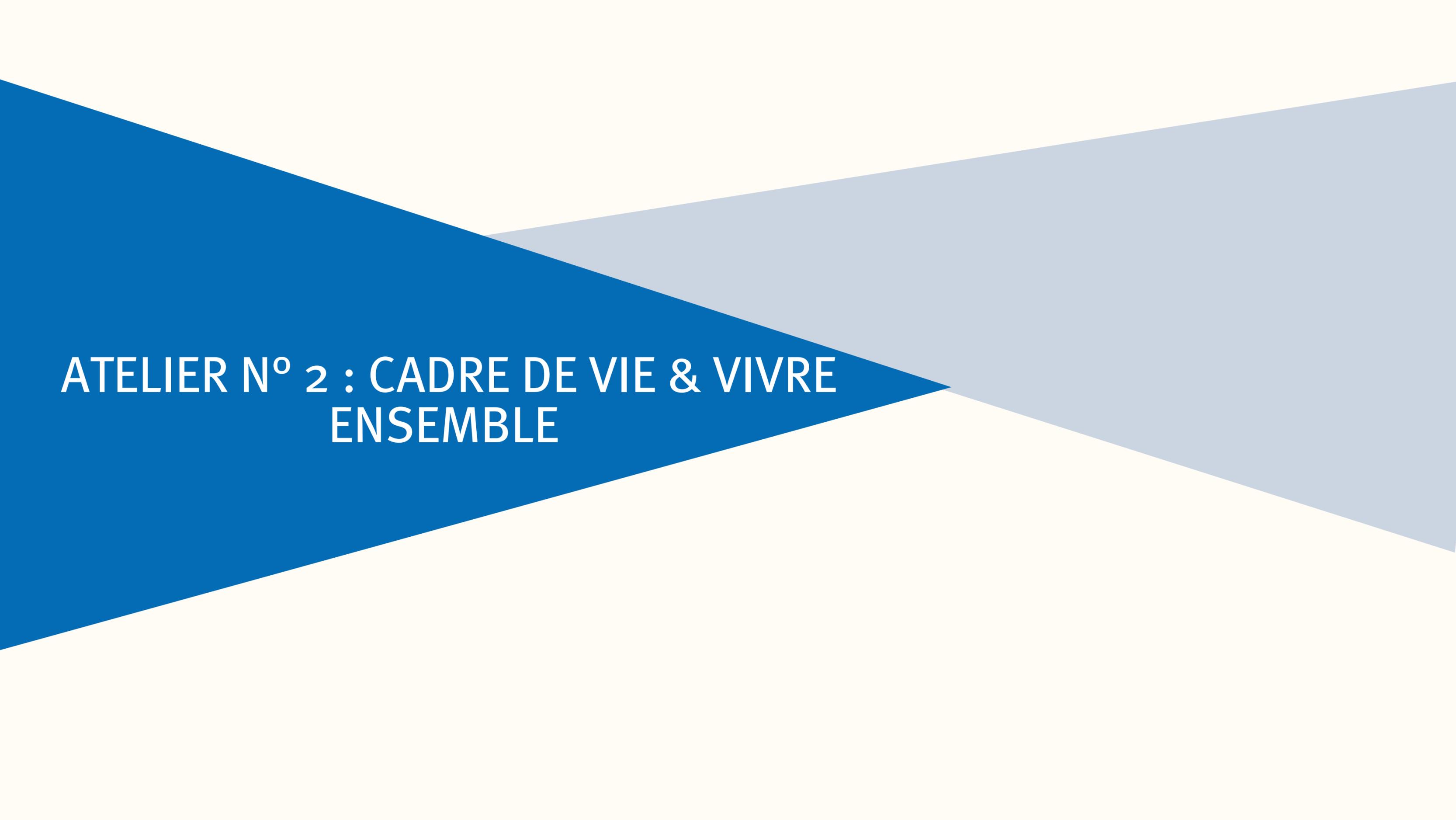
Valorisation du patrimoine touristique à mettre en avant dans le PADD.

## **Règlement graphique**

Les emplacements réservés seront intégrés sur le plan de zonage du PLU pour faciliter la réalisation d'équipements publics ou d'aménagement

## **Règlement**

Le règlement écrit peut interdire le changement de destination des locaux commerciaux en rdc dans le centre ancien



**ATELIER N° 2 : CADRE DE VIE & VIVRE  
ENSEMBLE**



**CADRE DE VIE ET  
VIVRE  
ENSEMBLE**

# LES POINTS CLÉS DE L'ACTIVITÉ

**6 PARTICIPANTS**

## **Développer l'espace Salitar pour l'optimisation des espaces de rencontre**

- Salle Hélène : Intégrer cette salle dans la réflexion autour des espaces de rencontres, ainsi que les salles de la médiathèque et de la chapelle Saint Jordi.
- Faciliter la location des locaux (salles, espaces extérieurs)
- Bar associatif et lieu de rencontre intergénérationnel, avec des
- Activités variées (pétanque, spectacles, marchés).

## **Mise en place de moments de solidarité à Elne**

- Créer un agenda libre en ligne pour que tout le monde puisse publier des événements locaux.
- Mettre en place un site d'échanges de services ou organiser des réunions mensuelles .
- Multiplier les initiatives de quartier basées sur la tolérance et le respect de l'environnement .

## **Développer et encourager un "esprit place de village"**

- Installer des poubelles collectives dans des lieux propres et sécurisés, en veillant à limiter l'accès des voitures.
- Créer des mini-placettes comme lieux de rencontres locales avec l'organisation de grillades.
- Améliorer la cohabitation des différents modèles de mobilité.

# VOLONTÉ COMMUNALE

## **Développer l'espace Salitar pour l'optimisation des espaces de rencontre**

- L'espace Salitar est un enjeu fort pour la commune. Il doit être réinvestis

## **Mise en place de moments de solidarité à Elne**

- Pour les observations présentées ces remarques ne peuvent être intégrée dans le PLU et dépendent plus de la communication de la ville ou du monde associatif présent sur le territoire

## **Développer et encourage un "esprit place de village"**

L'esprit place de village dans chaque quartier n'est pas plébicité à la lecture des réponses de cette question, d'autres aménagements ou concept devront être mise en place pour faciliter le mieux vivre ensemble.

# TRADUCTION DANS LE PLU

## **PADD**



L'espace Salitar sera intégré dans une orientations des axes du PADD concernant le réinvestissement du coeur de ville et/ ou du patrimoine



## **Règlement écrit et graphique**

Le règlement écrit sera rédigé pour autoriser les aménagements projetés sur ce secteur. La destination et sous destination seront en adéquation avec le typologie du secteur.

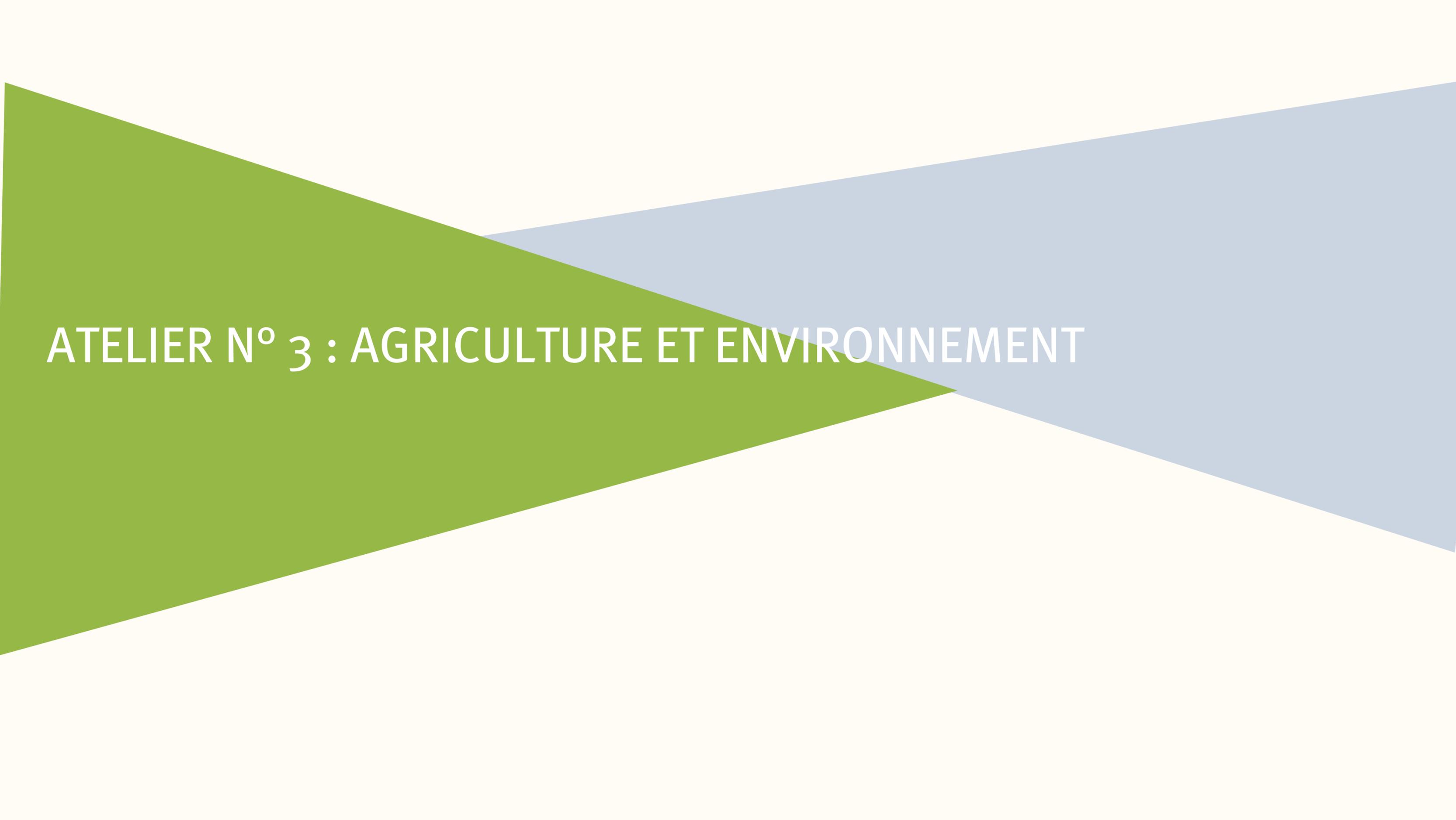
Le zonage sera lui aussi adapté pour permettre le réaménagement de cette zone.



## **PADD - OAP - Règlement écrit**

Le PADD intégrera un axe sur les mobilités douces, et une OAP sera réalisée sur cette thématique. Les parkings publics ,l'amélioration des transports, la gestion de l'eau , la piétonnisation sur les espaces délaissés seront des points essentiels du PLU et retranscrit dans les différents documents pour être opposable pour tout projet sur le territoire.

***Sur la question des commerces et de la typologie des commerces présents et à venir,la ville va étudier l'opportunité d'imposer ou d'interdire certaines commerces selon les besoins.***

The background features two overlapping, semi-transparent shapes: a green triangle on the left and a blue triangle on the right, both pointing towards the center. The text is centered horizontally across the intersection of these shapes.

# ATELIER N° 3 : AGRICULTURE ET ENVIRONNEMENT



**AGRICULTURE ET  
ENVIRONNEMENT**

# LES POINTS CLÉS DE L'ACTIVITÉ

**8 PARTICIPANTS**

## **Valoriser et pérenniser la vocation agricole des terres à Elne**

- Interdire l'urbanisation des zones agricoles
- Interdire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les terrains agricoles

## **Soutien aux agriculteurs dans la mise en place d'un territoire agricole durable**

- Accompagner les agriculteurs dans la mise en place de projets durables avec des mesures d'accompagnement pour le montage de projets.
- Faciliter l'accès aux structures agricoles pour encourager une agriculture locale productive tout en restant durable.
- Développer des points de vente de produits locaux pour promouvoir les circuits courts
- Encourager les initiatives de récolte sur place, où les habitants pourraient participer à la récolte directe de produits agricoles, renforçant ainsi les liens entre agriculteurs et communauté.

## **Utilisation du PLU comme levier d'action pour un urbanisme durable**

- Interdire la construction de bâtiments en lieu et place de villas pour préserver le tissu urbain et éviter la densification excessive.
- Promouvoir des constructions espacées sur des parcelles plus larges, plutôt que des petites parcelles serrées de type corons, pour offrir plus d'espace vert dans les zones résidentielles.
- Créer des "poumons de villes" : prioriser la création d'espaces verts par rapport aux zones goudronnées ou gravillonnées.
- Remplacer les friches industrielles et les habitats insalubres par des zones vertes, utilisant des végétaux peu gourmands en eau pour respecter l'environnement et limiter l'impact sur les ressources en eau.

## **Démarche sobre et résiliente pour la ville de Elne**

- Revoir les restrictions actuelles sur l'installation de panneaux photovoltaïques

# VOLONTÉ COMMUNALE

# TRADUCTION DANS LE PLU

## Valoriser et pérenniser la vocation agricole des terres à Elne

- La zone agricole est une composante majeure du territoire qui doit être protégée

## Soutien aux agriculteurs dans la mise en place d'un territoire agricole durable

- La volonté communale est de ne pas permettre de logements supplémentaires non liés à l'activité dans la zone agricole.
- Concernant les points de vente il est nécessaire d'étudier les possibilités à venir.

## Utilisation du PLU comme levier d'action pour un urbanisme durable

- La ville souhaite valoriser la nature en ville et considère comme un enjeu fort, pour cela il est envisagé de déterminer un quota d'espaces verts/perméable dans les projets privés.
- Remplacer les friches industrielles et les habitats insalubres par des zones vertes, la ville réfléchit à plusieurs opportunités sur ces espaces mais à l'heure actuelle ces zones ne seront pas renaturées.
- Concernant la densité excessive la réglementation impose la réduction de la consommation il faut composer avec.
- Concernant les corridors écologiques: réaliser une OAP trame verte/bleue.

## Démarche sobre et résiliente pour la ville de Elne

- La commune souhaite permettre les panneaux photovoltaïques en lien avec l'activité agricole si le revenu agricole est supérieur au revenu électrique. Sur les maisons des agriculteurs (conso personnelle et domestique) : à autoriser et à étudier. Sur les maisons des non agriculteurs : à autoriser, étudier les limites.
- Concernant les panneaux photovoltaïques : prévoir un règlement permettant ces installations pour la consommation individuelle et domestique.
- L'agrivoltaïque n'est pas souhaité ni les panneaux au sol.

## **PADD**

L'espace agricole sera intégré dans une orientations des axes du PADD (protection, mise en valeur)

## **Règlement écrit et graphique**

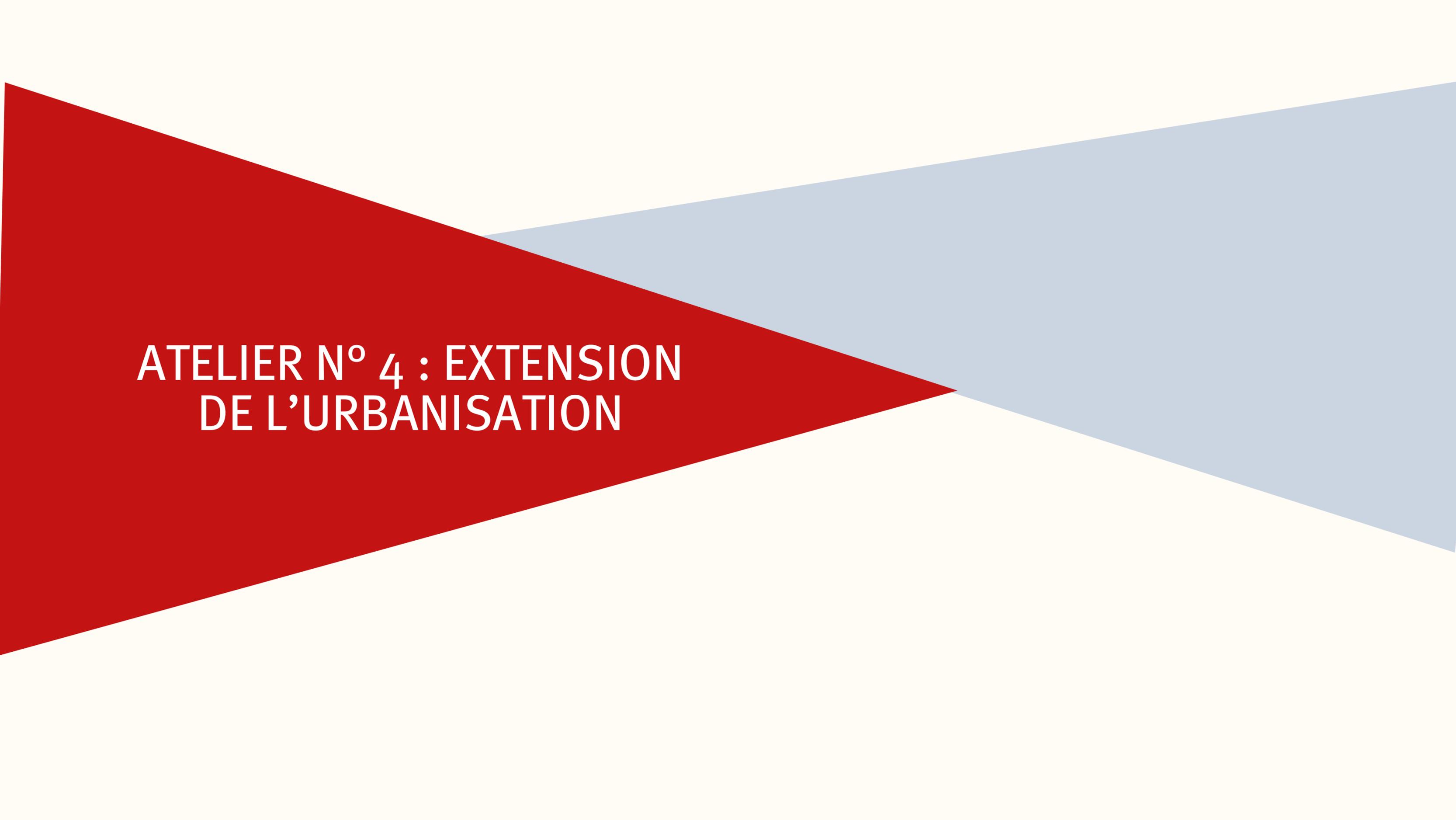
Concernant la densité excessive le règlement peut prévoir un épanelage selon les zones limitrophes.

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La loi Climat et résilience l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue » ou « OAP TVB

## **Règlement écrit**

Concernant le photovoltaïque, le règlement écrit sera adapté à chaque zone pour autoriser l'implantation de ce type d'installation.

The background features a white field with two large, overlapping geometric shapes. On the left, a red triangle points towards the right. On the right, a light blue triangle points towards the left. The two triangles meet at a central point, creating a white diamond-shaped area in the middle.

**ATELIER N° 4 : EXTENSION  
DE L'URBANISATION**



**URBANISATION  
ACTUELLE ET  
FUTURE**

# LES POINTS CLÉS DE L'ACTIVITÉ

**13 PARTICIPANTS**

## **Respect de l'identité architecturale**

- Matériaux traditionnels (tuiles canals et briques traditionnelles)
- Hauteur limitée : Limiter la hauteur des bâtiments à R+2 (maximum 11 m)
- Matériaux naturels : Favoriser les matériaux renouvelables ou traditionnels (bois, pierre locale)

## **Conserver l'identité du centre-ville**

- Prévoir la revalorisation des anciens quartiers (halles, bâtiments historiques) et améliorer l'aménagement pour rendre ces zones plus attractives.
- Règles d'urbanisme à respecter en centre historique pour éviter les constructions anarchiques.

## **Secteurs propices à l'urbanisation future**

- Priorité à la réhabilitation
- Protection des terres agricoles : Les terrains agricoles devraient être protégés afin de préserver l'activité agricole et l'identité rurale d'Elne,

## **Encourager le respect de l'environnement dans les constructions**

- Contrôles renforcés : Assurer le respect strict des règles d'urbanisme par des contrôles réguliers.
- Matériaux renouvelables et technologie : Intégrer des capteurs thermiques et photovoltaïques

## **Conception du quartier gare**

- Développer les pistes cyclables et piétonnes notamment avec le projet du "BoulVert".
- Réhabilitation de la gare d'Elne pour améliorer les connexions avec Perpignan, incluant un pont au-dessus des voies, un parking sécurisé pour vélos, et une meilleure coordination entre les trains et les bus.

# VOLONTÉ COMMUNALE

## **Respect de l'identité architecturale**

- Le règlement écrit reprendra le cahier des prescriptions architecturales de chacune des tranches des lotissement et ZAC. Concernant les hauteurs, les limites seront définies selon les zones. Dans le cœur de ville elle sera limitée à R+2, et hors cœur de ville, selon les zones les collectifs seront limités.
- Les matériaux traditionnels et naturels sont très importants et seront traduits dans le règlement.

## **Conserver l'identité du centre-ville**

- La ville a la volonté de mettre en valeur le patrimoine architectural et historique.
- La revalorisation du centre ancien est un axe du PADD.

## **Secteurs propices à l'urbanisation future**

- La ville ne s'interdit pas d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Tout nouveau secteur devra respecter des règles de hauteurs, d'espaces verts, d'imperméabilisation.
- Conformément aux dispositions de l'Etat, la densification des dents creuses et de tout autre potentiel foncier dans la trame urbaine seront à privilégier au détriment de l'extension urbaine.

## **Encourager le respect de l'environnement dans les constructions**

- Tendre vers une non-imperméabilisation, 50% d'espaces verts, dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.
- Sur tout le territoire, dans les nouveaux projets les espaces verts seront favorisés et réglementés.

## **Conception du quartier gare**

- La réhabilitation de la gare sera étudiée en fonction des contraintes du territoire sur le secteur. Il n'est pas prévu de nouveaux jardins familiaux. La ville est favorable à permettre la création de commerces dans les lotissements.
- Le Bou'Vert sera présenté dans l'axe Mobilité douce.

# TRADUCTION DANS LE PLU



## **Règlement écrit**

Le règlement écrit sera rédigé pour inscrire la typologie des matériaux et les différentes composantes des constructions.

## **PADD**

L'identité du centre-ville et d'Eyne sera prise en compte dans le PADD.



## **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP traduiront la volonté d'urbanisation sur des potentiels secteurs de développement.



## **Règlement écrit**

Le règlement intégrera toutes les préconisations et notamment les règles d'imperméabilisation et d'espaces verts.



## **PADD**

Ces thématiques seront intégrées dans les orientations des axes du PADD.

# PROJET DE PADD

Le projet de PADD est établi en cinq axes :

**AXE 1 : ENCOURAGER DES MODÈLES DE MOBILITÉS ACCESSIBLES À TOUS**

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

**AXE 3 : OPTIMISER L'ESPACE URBAIN ET VALORISER LE PATRIMOINE CULTUREL**

**AXE 4 : ACCELERER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AU SERVICE D'UN CADRE DE VIE DURABLE ET PÉRENNE**

**AXE 5 : REVITALISER LE CŒUR DE VILLE ET IMPULSER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE**

# 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 situées 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.



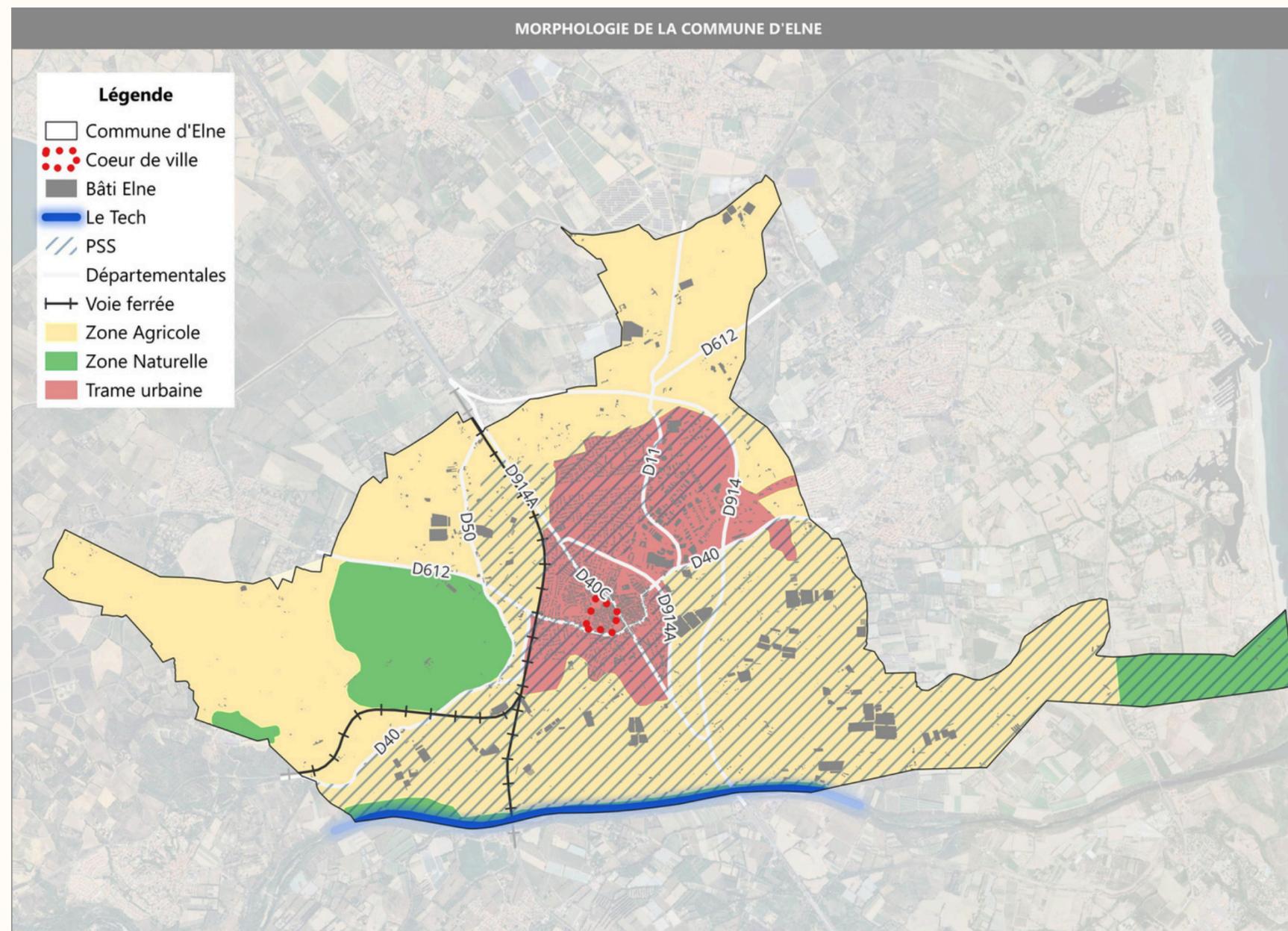
## Un riche patrimoine architectural

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



## Un littoral à préserver

Souvent méconnu, Elné 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.



GAXIEU  
AU COEUR DE VOS PROJETS