

MODIFICATION N°10



COMMUNE D'ELNE



1

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par DCM - 28 juillet 2005
 Modification n°1 et Révision simplifiée n°1 approuvées par DCM - 26 octobre 2006
 Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM - 20 décembre 2007
 Modification n°2 et Révision simplifiée n°3 approuvées par DCM - 31 juillet 2008
 Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM - 27 octobre 2010
 Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM - 2 mars 2011
 Modification n°3 approuvée par DCM - 13 avril 2011
 Modification n°4 approuvée par DCM - 3 août 2011
 Modification n°5 approuvée par DCM - 25 juillet 2012
 Modification n°6 approuvée par DCM - 11 mars 2014
 Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM - 22 juillet 2015
 Modification simplifiée n°4 approuvée par DCM - 15 décembre 2015
 Modification n°7 et 8 approuvée par DCM - 20 juillet 2016
 Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 approuvée par DCM - 6 février 2019
 Modification simplifiée n°5 approuvée par DCM - 5 juin 2019
 Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°2 approuvée par DCM - 11 septembre 2019
 Modification simplifiée n°6 approuvée par DCM - 11 décembre 2019
 Modification n°9 approuvée par DCM - 30 mars 2022
 Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 approuvée par DCM - 14 décembre 2022
 Modification simplifiée n°7 approuvée par DCM - 10 juillet 2024
 Modification n°10 approuvée par DCM - 17 septembre 2025
 Révision allégée n°1 ...

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. PROPOS INTRODUCTIFS.....	3
1.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	3
1.2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION.....	6
1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES	6
2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE PAR LA SUPPRESSION/REDUCTION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....	7
2.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	7
2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF	9
3. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	12
3.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	12
3.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	16
4. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD	20
4.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	20
4.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	20
5. LA MODIFICATION DES OAP.....	23
5.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	23
5.2. ADAPTATION DES OAP RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	25
6. LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE	27
6.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	27
6.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	27

1. PROPOS INTRODUCTIFS

1.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le PLU de la commune d'Elne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 juillet 2005 et a fait l'objet de plusieurs adaptations depuis cette date :

- Modification n°1 et Révision simplifiée n°1 approuvées le 26 octobre 2006
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2007
- Modification n°2 et Révision simplifiée n°3 approuvées le 31 juillet 2008
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 octobre 2010
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 2 mars 2011
- Modification n°3 approuvée le 13 avril 2011
- Modification n°4 approuvée le 3 août 2011
- Modification n°5 approuvée le 25 juillet 2012
- Modification n°6 approuvée le 11 mars 2014
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 22 juillet 2015
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 15 décembre 2015
- Modification n°7 et 8 approuvées le 20 juillet 2016
- Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 approuvée le 6 février 2019
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 5 juin 2019
- Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°2 approuvée le 11 septembre 2019
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 11 décembre 2019
- Modification n°9 approuvée le 30 mars 2022
- Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 approuvée le 14 décembre 2022
- Modification simplifiée n°7 approuvée le 10 juillet 2024
- Révision allégée n°1 en cours

L'article L 153-36 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.* »

Conformément à l'article L 153-37 du Code l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire.

L'article L 153-41 du Code l'urbanisme dispose 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 :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.* »

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la ville d'Elne souhaite donc procéder à une Modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au regard du projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la ville d'Elne a soumis la procédure de Modification en date du 28 mars 2025 à une **procédure d'avis au cas par cas de la MRAE en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme**. L'autorité environnementale après examen du dossier a rendu un avis conforme de **dispense d'évaluation environnementale**, dans son avis n°2025ACO69 émis le 9 mai 2025.

Conformément à **l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme**, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête.

L'enquête publique, qui dure un mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

Annexe 3.2.1

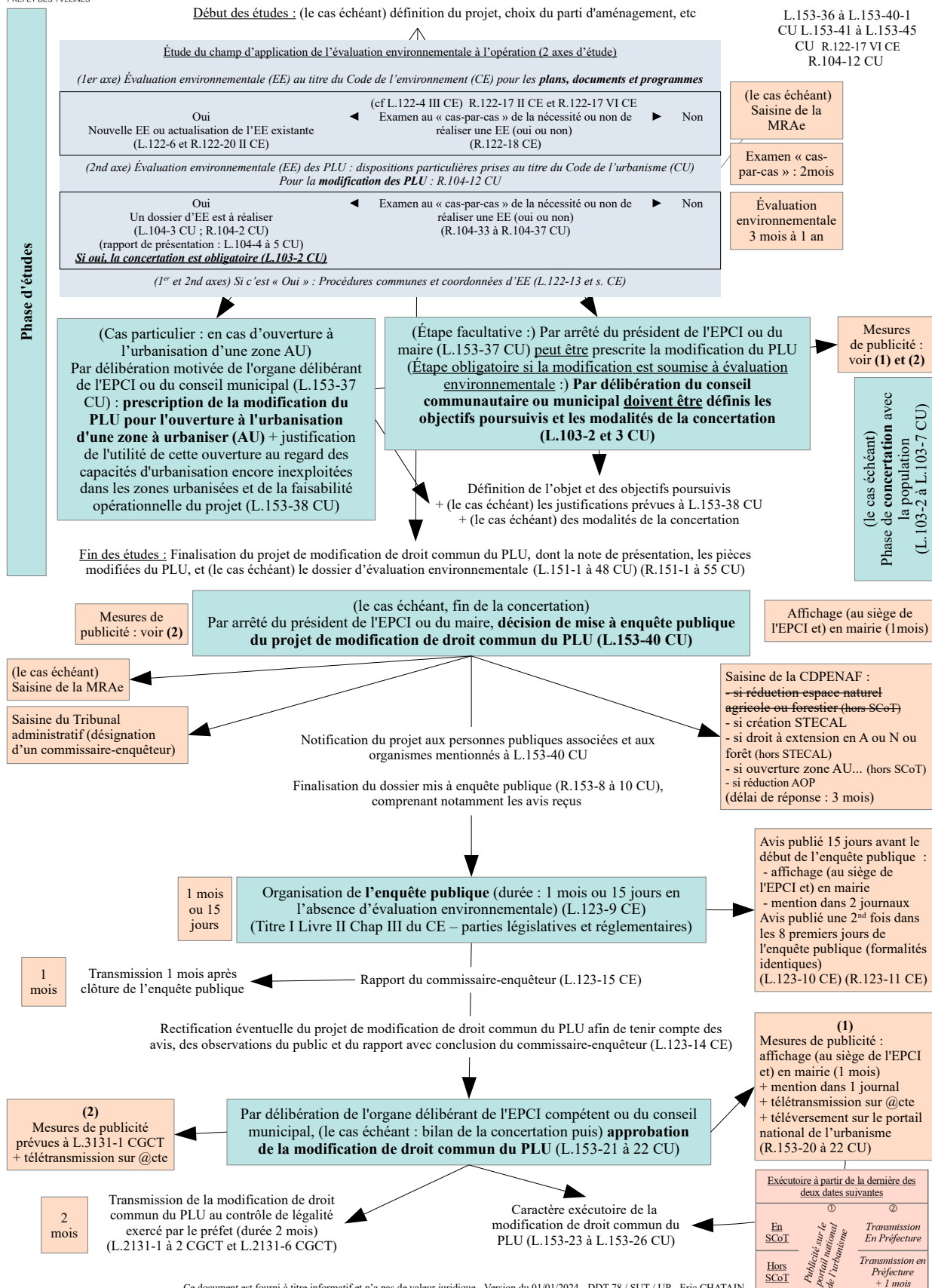
Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU

Rapport de Présentation



Fiche 4 : PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN D'UN PLU (L.153-36 et s. CU)

Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou la commune (L.153-37 CU)



1.2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION

L'objet de la Modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Elne est de modifier certaines dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement (écrit et graphique), afin de répondre aux évolutions territoriales de la commune et d'apporter des ajustements qui contribueront à une meilleure cohérence urbaine.

Ces évolutions porteront notamment sur :

- L'adaptation du règlement graphique par la suppression/réduction d'emplacements réservés.
- L'adaptation du règlement écrit et graphique des secteurs UEa, UEb et UEc pour permettre d'ouvrir les possibilités d'implantation d'activités dans le cas d'une éventuelle cessation de l'actuelle activité économique.
- L'adaptation du règlement écrit de la zone UD (excepté le secteur UDx) pour autoriser les installations d'énergies renouvelables de type solaire/photovoltaïque y compris au sol.
- L'adaptation des planches graphiques de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 2AU relative à la Tranche 1 de la ZAC « Las Closes », pour prendre en compte la réalité du site après travaux.
- L'adaptation du règlement écrit de la zone Agricole pour rectifier une erreur matérielle dans la qualification de la zone.

1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de Modification de droit commun ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation**, spécifique à la procédure de Modification, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Les **règlements écrit et graphique**.
- Les **OAP**.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

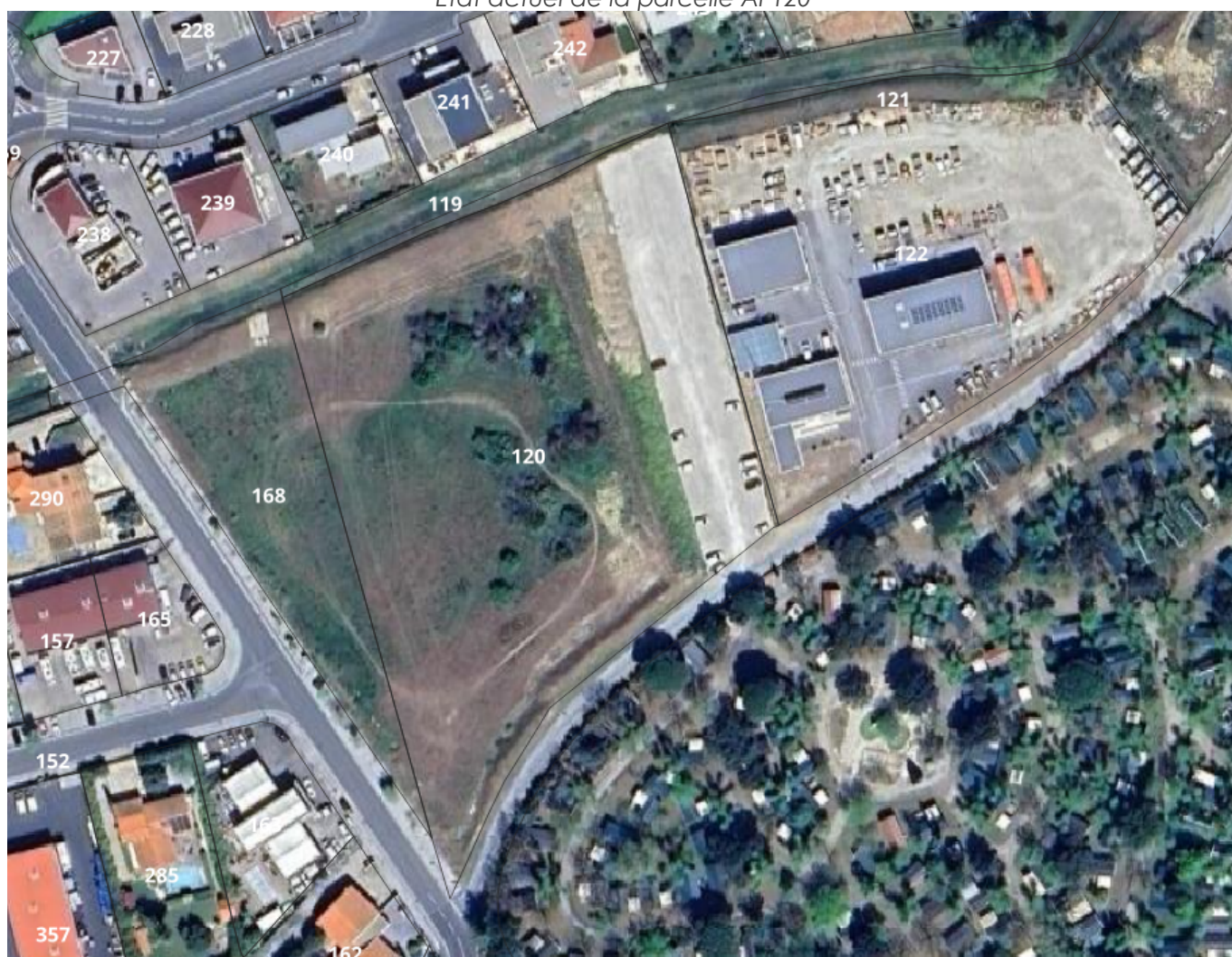
2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE PAR LA SUPPRESSION/REDUCTION D'EMPLACEMENTS RESERVES

2.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION

La présente Modification a pour objet de réduire voire supprimer certains emplacements réservés (ER) qui ne correspondent plus à l'état actuel du site.

L'ER n°25 était destiné à l'aménagement d'ensemble (Bassin d'orage, espaces verts...) sur la parcelle AI 120 dont le bénéficiaire était la commune. Depuis les aménagements ont été réalisés. Cette parcelle qui appartient à la Mairie accueille aujourd'hui un bassin d'orage, un espace vert ou encore les stationnements de l'équipement public voisin. Dès lors l'ER n°25 n'a plus vocation à exister.

Etat actuel de la parcelle AI 120



Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

L'ER n°2 est destiné à l'aménagement du tracé de l'actuelle RN 114 en boulevard urbain avec aménagement de carrefours au Nord et au Sud de l'agglomération dont le bénéficiaire est la commune.

L'ER n°2 a par le passé fait office de réductions à travers diverses procédures comme il est possible de le constater avec la modification simplifiée n°3 qui après avoir modifié l'ER n°2 a permis la réalisation de l'éco lotissement. La déclaration de projet n°2 a également permis une transformation de l'ER n°2 afin de créer une extension de la maison de retraite. Plus récemment, la modification simplifiée n°7 a aussi induit une réduction de l'ER n°2 d'une surface de 834 m², cela dans un objectif de densification et de création de logements collectifs.

La réduction de l'ER n°2 par la présente modification s'inscrit ainsi dans une logique de renouvellement urbain et de densification et dans une notion de continuité notamment avec la modification simplifiée n°7 vue précédemment.

Sur le tronçon situé au droit du Marché au Gros et de l'actuel boulodrome, des projets sont en cours afin de créer une couture entre les deux et permettre la transformation du boulodrome en parking public paysager et ombragé.

Dès lors, il convient de réduire l'ER n°2 sur sa partie la plus à l'Est. Il s'agit d'une réduction d'une emprise de 0,281 ha.

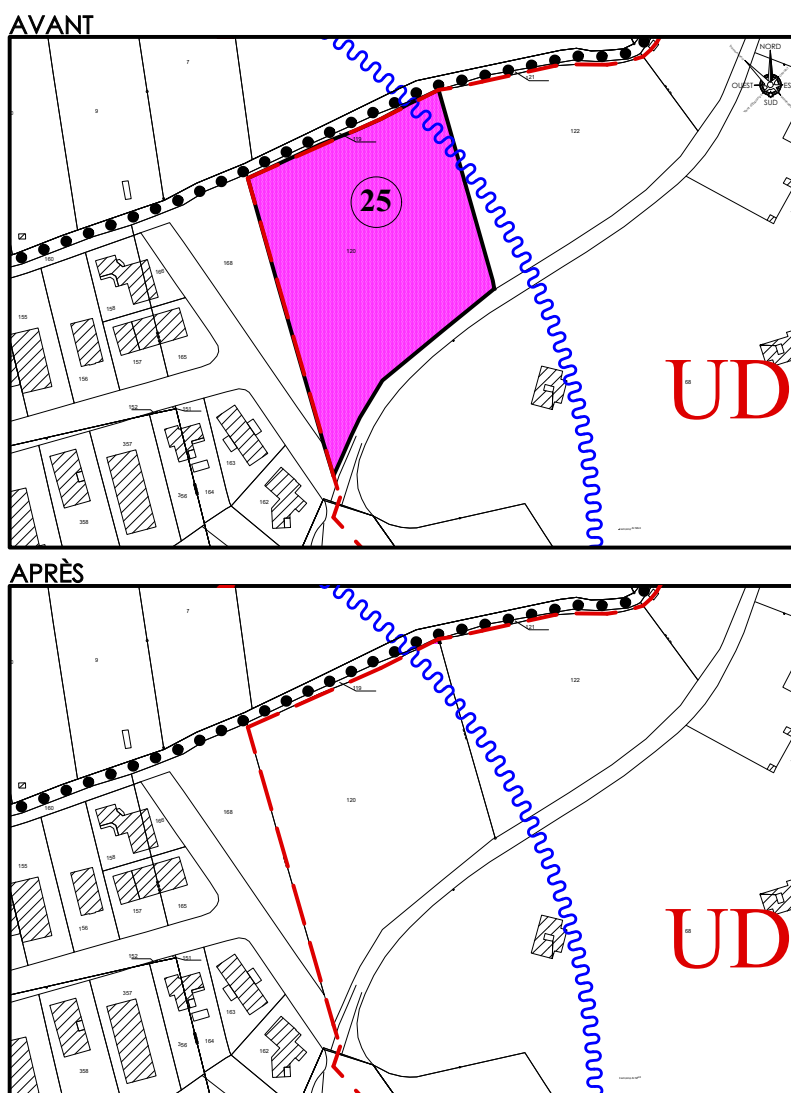
Cet emplacement réservé n'a pas non plus d'objet sur la partie de la parcelle AT 91 qui est située en zone UE sur la partie longeant l'actuelle pépinière-jardinerie. L'élargissement de la route n'est plus d'actualité. Il s'agit d'une réduction de 0,1144 ha.

2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

La Modification n°10 vient modifier le règlement graphique et la liste des emplacements réservés.

2.2.1. Adaptation du règlement graphique

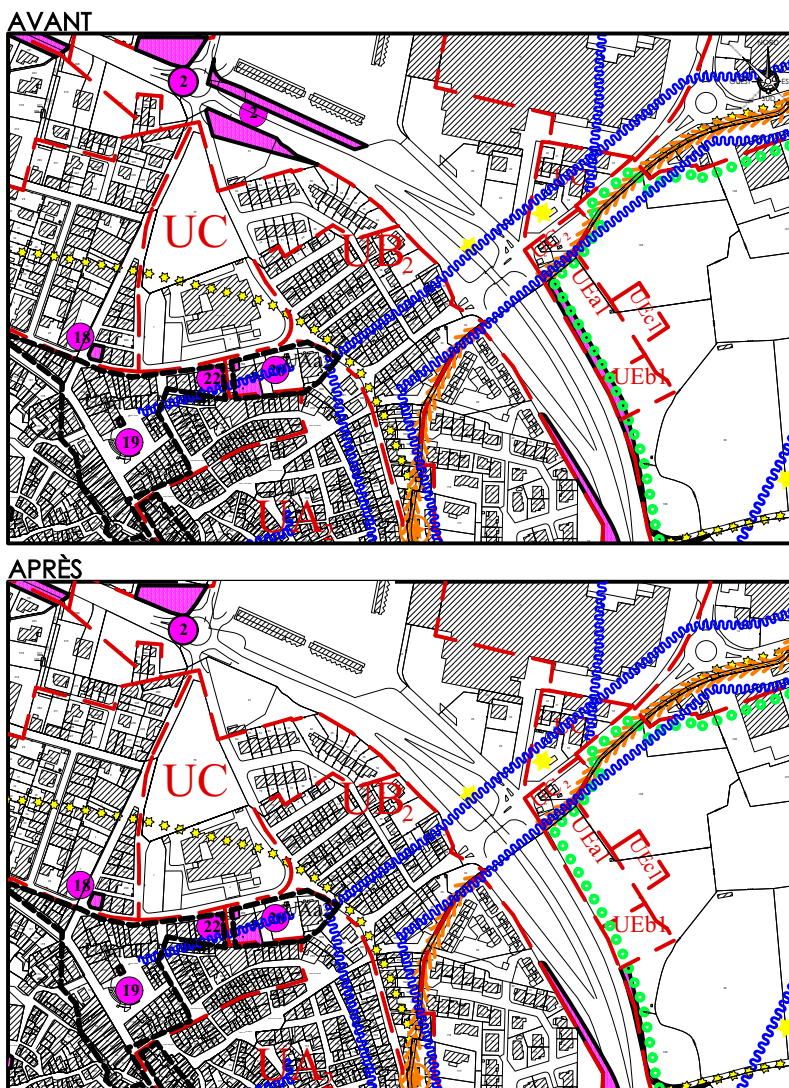
L'ER n°25 est supprimé.



Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

L'ER n°2 est réduit dans ses parties les plus à l'Est.



2.2.2. Adaptations de la liste des emplacements réservés

Cette adaptation du règlement graphique doit être retranscrite dans la liste des emplacements réservés.

Sur ce point, il est par ailleurs important de préciser que lors de la modification simplifiée n°7 une erreur sur la superficie de l'ER n°2 était présente. En effet, il est noté dans le document que ce dernier a une superficie de 7,0222 ha. Or il aurait dû être indiqué 7,1451 ha.

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU

Rapport de Présentation

Liste des emplacements réservés (MS n°7)

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie
1	Liaison Corneilla- St Cyprien par création de la déviation de la RD 612	Département	6 ha 89 a
2	Aménagement du tracé de l'actuelle RN 114 en boulevard urbain avec aménagement de carre- fours au nord et au sud de l'agglomération <i>Modifié par la modification n°1 & par la révision simplifiée n°1 Supprimé en partie par la modification n°3 Modifié par la Déclaration de Projet Emportant Mise en compatibilité n°2 Supprimé en partie par la Modification Simplifiée n°7</i>	Commune	7 ha 02 a 22 ca
3	Démolition de l'immeuble AY 260 pour le dé- gagement de la tour des remparts	Commune	0 a 80 ca
4	Création d'une voie de 12,50 m d'emprise au sud de la ville	Commune	0 ha 91a
5	<i>Supprimé par la modification simplifiée n°1</i>	-	-
6	Elargissement de la rue des Ecoles	Commune	01 a 80 ca
7	<i>Supprimé par la modification n°3</i>	-	-
8	Ensemble sportif	Commune	7 ha 03 a
9	Agrandissement de la Place du Colonel Roger	Commune	0 a 61 ca
10	Ensemble de voirie sur le secteur de Las Trilles <i>Modifié par la révision simplifiée n°1 Supprimé en partie par la modification n°3</i>	Commune	62 a 62 ca
11	<i>Supprimé par la modification n°3</i>	-	-
12	Desserte école sur terrain Roca-Las Trilles	Commune	11 a 30 ca
13	<i>Supprimé par la modification simplifiée n°2</i>	-	-
14	<i>Supprimé par la Modification Simplifiée n°5</i>	-	-
15	<i>Supprimé par la modification n°3</i>	-	-
16	Création de liaison Las Trilles- Boulevard urbain aménagements urbains, mail...	Commune	25 a 46 ca
17	Elargissement de voies BA N° 109 -110 -113 -114	Commune	01 a 06 ca
18	Elargissement de voies AZ N° 297	Commune	Commune
19	Equipement public AZ N° 231	Commune	0 a 31 ca

20	Accès et ouverture de l'espace Jeunesse et Culture jusqu'au Boulevard Voltaire AZ N° 285 et partie AZ N° 286 <i>Modifié par la modification n°1</i>	Commune	05 a 11 ca
21	Mise en voie express de la RN 114 Voie de substitution <i>Modifié par la modification n°4</i>	Département	2 ha 75 a
22	Elargissement de voies AZ N° 254-255-259 <i>Créé par la modification n°2</i>	Commune	0 a 71 ca
23	Aménagement et désenclavement du coeur de ville - Parcelle BB 78 - <i>Créé par la modification n°3</i>	Commune	09a 51ca
24	Poursuite de la voie de liaison vers le "Clos d'Helena" Parcelles BH 206-209-212-505 (parties) <i>Créé par la modification n°3</i>	Commune	458 m2
25	Aménagement d'ensemble (Bassin d'orage, espaces verts...) Parcelle AI120 <i>Créé par la modification n°3</i>	Commune	1ha 27a 01ca
26	Aménagement de la veloroute voie verte dite "Velittorale" DUP AP n°2009 260-09 <i>Créé par la modification n°3</i>	Département	1 247 m2

Liste des emplacements réservés (M n°10)

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie
1	Liaison Corneilla- St Cyprien par création de la déviation de la RD 612	Département	6 ha 89 a
2	Aménagement du tracé de l'actuelle RN 114 en boulevard urbain avec aménagement de carre- fours au nord et au sud de l'agglomération <i>Modifié par la modification n°1 & par la révision simplifiée n°1 Supprimé en partie par la modification n°3 Modifié par la Déclaration de Projet Emportant Mise en compatibilité n°2 Réduit en partie par la Modification Simplifiée n°7 Réduit en partie par la Modification n°10</i>	Commune	6 ha 74 a 97 ca
3	Démolition de l'immeuble AY 260 pour le dé- gagement de la tour des remparts	Commune	0 a 80 ca
4	Création d'une voie de 12,50 m d'emprise au sud de la ville	Commune	0 ha 91a
5	<i>Supprimé par la modification simplifiée n°1</i>	-	-
6	Elargissement de la rue des Ecoles	Commune	01 a 80 ca
7	<i>Supprimé par la modification n°3</i>	-	-
8	Ensemble sportif	Commune	7 ha 03 a
9	Agrandissement de la Place du Colonel Roger	Commune	0 a 61 ca
10	Ensemble de voirie sur le secteur de Las Trilles <i>Modifié par la révision simplifiée n°1 Supprimé en partie par la modification n°3</i>	Commune	62 a 62 ca
11	<i>Supprimé par la modification n°3</i>	-	-
12	Desserte école sur terrain Roca-Las Trilles	Commune	11 a 30 ca
13	<i>Supprimé par la modification simplifiée n°2</i>	-	-
14	<i>Supprimé par la Modification Simplifiée n°5</i>	-	-
15	<i>Supprimé par la modification n°3</i>	-	-
16	Création de liaison Las Trilles- Boulevard urbain aménagements urbains, mail...	Commune	25 a 46 ca
17	Elargissement de voies BA N° 109 -110 -113 -114	Commune	01 a 06 ca
18	Elargissement de voies AZ N° 297	Commune	Commune
19	Equipement public AZ N° 231	Commune	0 a 31 ca

20	Accès et ouverture de l'espace Jeunesse et Culture jusqu'au Boulevard Voltaire AZ N° 285 et partie AZ N° 286 <i>Modifié par la modification n°1</i>	Commune	05 a 11 ca
21	Mise en voie express de la RN 114 Voie de substitution <i>Modifié par la modification n°4</i>	Département	2 ha 75 a
22	Elargissement de voies AZ N° 254-255-259 <i>Créé par la modification n°2</i>	Commune	0 a 71 ca
23	Aménagement et désenclavement du coeur de ville - Parcelle BB 78 - <i>Créé par la modification n°3</i>	Commune	09a 51ca
24	Poursuite de la voie de liaison vers le "Clos d'Helena" Parcelles BH 206-209-212-505 (parties) <i>Créé par la modification n°3</i>	Commune	458 m2
25	<i>Supprimé par la modification n°10</i>	-	-
26	Aménagement de la veloroute voie verte dite "Velittorale" DUP AP n°2009 260-09 <i>Créé par la modification n°3</i>	Département	1 247 m2

3. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

3.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION

Dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU, trois sous-secteurs ont été identifiés pour matérialiser l'emplacement de la pépinière-jardinerie au sein de la zone UE :

- Un secteur UEa : pépinière-jardinerie pour la partie « bâtiments »
- Un secteur UEb : pépinière-jardinerie pour la partie « stationnement »
- Un secteur UEc : pépinière-jardinerie pour la partie « commerces de plein air »

Afin d'ouvrir les possibilités d'implantation d'activités dans le cas d'une éventuelle cessation de l'actuelle et de correspondre aux destinations et sous-destinations des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, la présente modification doit permettre de changer la destination de ces secteurs. Les « pépinières » rentrent dans la destination « Exploitation agricole et forestière », contrairement aux « jardineries » qui figurent dans la destination « Commerce et activités de service ».

La modification a pour but, tout en conservant la destination « commerce et activités de service », d'élargir les possibilités d'activités économiques en passant de la notion stricte de « jardinerie » à celle plus globale de « artisanat et commerce de détail » en tant que sous-destination définie au sein de l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme.

3.1.1. Justification par rapport au risque inondation

Les secteurs UEa, UEb et UEc sont situés en zone I sur la carte de Prise en compte du risque inondation et mouvement de terrain de mars 2004. Le secteur UEa est concerné par une hauteur d'eau inférieure à 0,5 m, alors que les secteurs UEb et UEc sont également en partie concernés par une hauteur d'eau comprise entre 0,5 m et 1 m.

Dans cette zone I, concernant les constructions à usage d'activité commerciale, les règles sont les suivantes :

- Les planchers à usage d'activité nouvellement créés doivent être situés à au moins 2,20 m au-dessus du terrain naturel.
- Toutefois, les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.
- Sous les réserves ci-dessus et que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue, sont admis :
 - L'aménagement des constructions existantes en lieux d'accueil de jour, sous réserve que la capacité d'accueil de l'établissement recevant du public (I'E.R.P.) reste inférieure à 50 personnes.
En cas d'aménagement à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à une cote supérieure à cette cote,

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU Rapport de Présentation

d'une surface égale au moins à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible dans les mêmes conditions. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.

La cote plancher doit toutefois être au moins égale à celle du terrain naturel +0,20 m dans les zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m et +0,70 m dans les autres zones.

- L'extension des bâtiments existants, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m².

En cas d'extension à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les surfaces de planchers destinées à l'accueil du public doivent être situées au minimum à +0,20m au-dessus du terrain naturel dans les zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m et à +0,70 m dans les autres zones.

De plus, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à la cote minimale du terrain naturel +2,20m, d'une surface égale au moins à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible de l'intérieur du bâtiment. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.

Extrait de la carte de Prise en compte du risque inondation et mouvement de terrain de mars 2004



Les secteurs UEa, UEb et UEc sont également concernés par le Porter à connaissance du risque inondation de 2019. Les aléas variant de modéré à très fort.

En zone d'aléa fort, en zone urbanisée hors centre urbain, les prescriptions sont les mêmes pour l'aléa fort, à savoir :

Annexe 3.2.1

Commune d'Elné – Modification n°10 du PLU Rapport de Présentation

« Opérations de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité, prise en compte du caractère inondable dans la conception urbaine et les formes urbaines et sans augmentation du nombre de logements admises sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence + 0,20 m avec un minimum de 2,60 m NGF. Aucun sous-sol ne sera autorisé, seuls les vides sanitaires seront tolérés. Les planchers des garages, annexes non habitables, des lieux de chargement, de déchargement et de stockage agricole, ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, devront être calés à la cote de référence avec un minimum de 2,40 m NGF. »



La mairie a échangé avec le Service de l'Eau et des Risques de la DDTM 66 sur ce secteur, il en ressort que des précisions seront apportées et devront être traduites dans le règlement afin de répondre aux attentes concernant le risque inondation présent sur le site :

- L'intégralité du bâtiment projeté (y compris le quai de chargement/déchargement) prend place en zone d'aléa fort de la carte des aléas de synthèse produite par ARTELIA en janvier 2024,
- Le calage du plancher du bâtiment projeté au minimum à la côte TN + 1,20 mètres, une rampe d'accès au bâtiment conforme à la réglementation applicable sera autorisée,
- Le calage du plancher du quai de chargement/déchargement au minimum à la côte TN +1m,
- La construction nouvelle ne doit pas se situer en aléa plus important que la construction actuelle, les vitesses et hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction existante démolie,
- Le projet ne doit pas présenter de remblais ou, dépôts ou exhaussements ou aucun obstacles à l'écoulement des crues,
- Les places de stationnement « électriques » doivent être localisées en zone inondable qualifiée d'aléa fort,

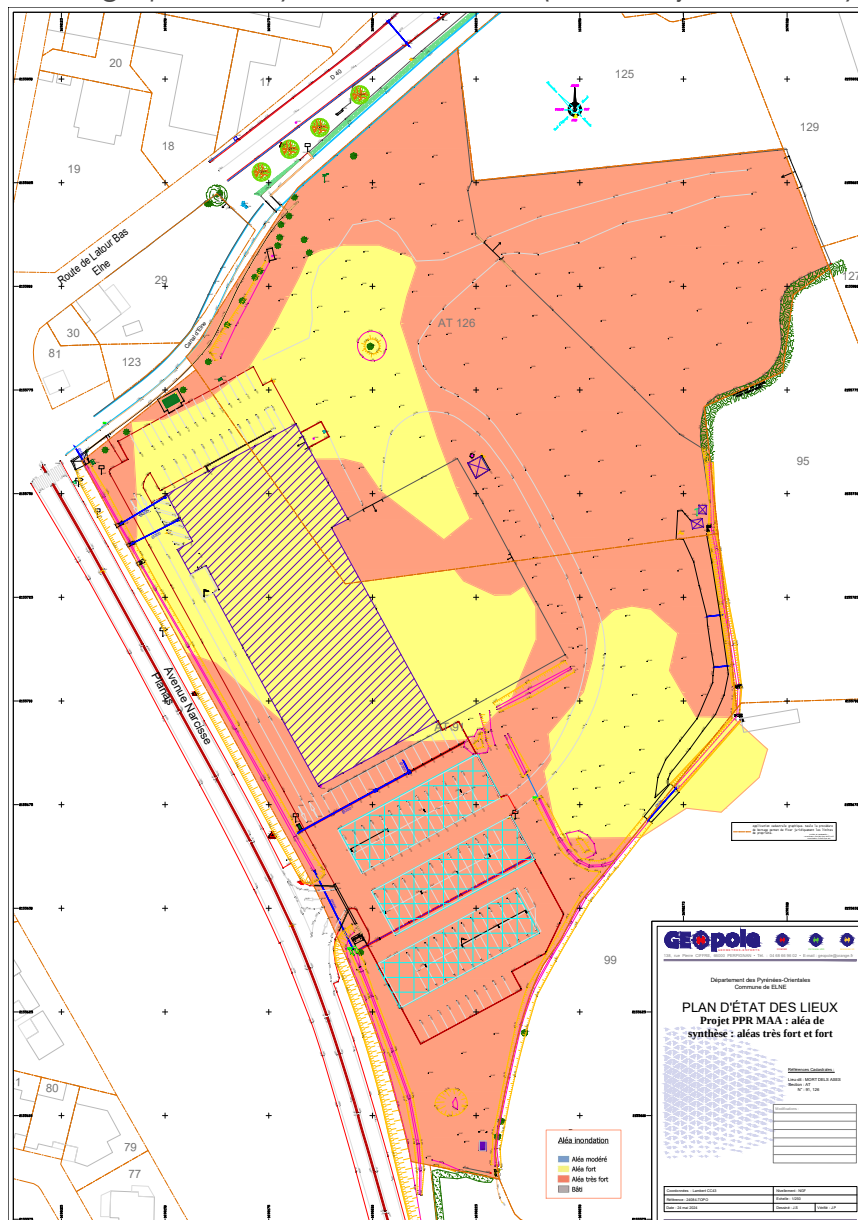
Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU

Rapport de Présentation

- Le calage des bornes de recharge sera au-dessus de la côte de référence, soit TN+1m (ou, au minima, les équipements sensibles, organes de sécurité, disjoncteurs ...),
- La mise en place d'un panneau informant que le parking est inondable, accompagné par un plan d'évacuation et d'alerte du site,
- La localisation de la citerne incendie de préférence en zone inondable qualifiée d'aléa fort,
- La mise en place d'une solution alternative au bassin de rétention en zone inondable qualifiée d'aléas très fort et fort dans laquelle leur création est interdite, en cas de maintien des mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet.

Cartographie de synthèse des aléas (ARTELIA, janvier 2024)



3.1.2. Justification par rapport au SCOT Littoral Sud

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT Littoral Sud localise les différents types d'espaces commerciaux, c'est-à-dire détermine l'endroit où ils se situent, de façon schématique.

La présente Modification du PLU n'a pas vocation à implanter de nouvelles surfaces commerciales. Elle a simplement pour objectif d'ouvrir les possibilités d'implantation d'activités dans le cas d'une éventuelle cessation de l'actuelle activité et de correspondre aux destinations et sous-destinations des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme.

3.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification n°10 vient modifier les articles UE 2, 6, 9, 10 et 12 du règlement écrit.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

En-rouge : éléments supprimés

En bleu : éléments ajoutés

ZONE UE (PLU EN VIGUEUR)	ZONE UE (APRES MODIFICATION)
QUALIFICATION DE LA ZONE UE La zone UE est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées de type industrie, ferroviaire, commerce, artisanat, services, bureaux, restauration, hébergement hôtelier, constructions et installations d'intérêt collectif, etc... La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement. Elle comprend plusieurs secteurs : - un secteur UEa (pépinière-jardinerie pour la partie "bâtiments") - un secteur UEb (pépinière-jardinerie pour la partie "stationnement") - un secteur UEc (pépinière-jardinerie pour la partie "commerce de plein air") (...) <u>ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</u> 1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement. 2. Les habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.	QUALIFICATION DE LA ZONE UE La zone UE est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées de type industrie, ferroviaire, commerce, artisanat, services, bureaux, restauration, hébergement hôtelier, constructions et installations d'intérêt collectif, etc... La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement. Elle comprend plusieurs secteurs : - un secteur UEa (artisanat et commerce de détail pépinière-jardinerie pour la partie "bâtiments") - un secteur UEb (artisanat et commerce de détail pépinière-jardinerie pour la partie "stationnement") - un secteur UEc (artisanat et commerce de détail pépinière-jardinerie pour la partie " bâtiments – stationnement " "commerce de plein air") (...) <u>ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</u> 1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement. 2. Les habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU Rapport de Présentation

3. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UE2
4. Les villages de vacances et gîtes ruraux. 37
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains tel que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R. 111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des aménagements, plantations en référence aux études spécifiques des articles L. 111-6 à L.111-9 réalisées.
10. Toute occupation et utilisation des sols autre que celle relative au fonctionnement, à l'arrêt de la station d'épuration ou à la remise en état des sols dans une zone non aedificandi de 50 m de rayon autour de l'actuelle station d'épuration. Cette réserve sera toutefois levée, à l'arrêt total de station d'épuration et la suppression de toutes nuisances pouvant être générées par cette installation, après validation effective des services de la DDASS.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

5. Dans le secteur UEa, seules sont autorisées les activités liées à la pépinière-jardinerie pour la partie "bâtiments : magasin d'accueil, bureaux, garages".
- Pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, les surfaces des planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale peuvent être abaissées à 0,20m au-dessus du terrain naturel à condition que soit créée une surface refuge couverte située au moins à +0,70m au-dessus du terrain naturel, accessible à l'intérieur en toutes circonstances.
- La surface refuge (qui peut comprendre les bureaux) doit être au moins de 0,50m² par

3. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UE2
4. Les villages de vacances et gîtes ruraux. 37
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains tel que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R. 111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des aménagements, plantations en référence aux études spécifiques des articles L. 111-6 à L.111-9 réalisées.
10. Toute occupation et utilisation des sols autre que celle relative au fonctionnement, à l'arrêt de la station d'épuration ou à la remise en état des sols dans une zone non aedificandi de 50 m de rayon autour de l'actuelle station d'épuration. Cette réserve sera toutefois levée, à l'arrêt total de station d'épuration et la suppression de toutes nuisances pouvant être générées par cette installation, après validation effective des services de la DDASS.

11. L'implantation de citernes incendie est interdite en zone inondable d'aléa très fort de la carte des aléas de synthèse ARTELIA de janvier 2024.

12. Les remblais, dépôts, exhaussements ou tout obstacle à l'écoulement des crues.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

5. Dans le secteur UEa, seules sont autorisées les activités liées **à l'artisanat et au commerce de détail à la pépinière-jardinerie** pour la partie "bâtiments **:- magasin d'accueil, bureaux, garages**".
- ~~Pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, les surfaces des planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale peuvent être abaissées à 0,20m au-dessus du terrain naturel à condition que soit créée une surface refuge couverte située au moins à +0,70m au-dessus du terrain naturel, accessible à l'intérieur en toutes circonstances.~~
- ~~La surface refuge (qui peut comprendre les bureaux) doit être au moins de 0,50m² par~~

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU Rapport de Présentation

personne pouvant être accueillie dans l'établissement. 6. Dans le secteur UEb, seule est autorisée la réalisation de places de stationnement liées la pépinière-jardinerie. 7. Dans le secteur UEc, seul est autorisé le commerce de plein air lié à la pépinière-jardinerie ; la création d'un bassin d'orage y est cependant admise en cas de nécessité. (...)	personne pouvant être accueillie dans l'établissement. Dans le cas de renouvellement urbain, la construction nouvelle ne devra pas se situer en aléa plus important que la construction actuelle, les vitesses et hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction existante démolie. Les planchers des surfaces d'un bâtiment accueillant du public et de l'activité commerciale devront être situés au minimum à la côte TN + 1,20 mètres. Une rampe d'accès au bâtiment conforme à la réglementation en vigueur sera autorisée. Dans le cas de réalisation de quai de chargement ou de déchargement nécessaires à l'activité, le calage du plancher sera à un minima à la côte TN+1 mètre. La réalisation de bâtiments accueillant du public et de l'activité commerciale ainsi que ses annexes devront prendre place en dehors de la zone inondable d'aléa très fort de la carte d'état des aléas de synthèse ARTELIA en janvier 2024. Les sous-sols sont interdits, seuls les vides sanitaires seront tolérés. 6. Dans le secteur UEb, seule est autorisée la réalisation de places de stationnement liées à l'artisanat et au commerce de détail la pépinière-jardinerie. La réalisation de places de stationnements « électriques » peut être envisagée sous réserve : - Que les places créées soient aménagées hors zone inondable d'aléa très fort de la carte d'état des lieux produite par ARTELIA en janvier 2024, - Que le calage des bornes de recharge en zone inondable soit effectué au-dessus de la côte de référence, soit TN+1 mètre (ou au minima, les équipements sensibles, organes de sécurité, disjoncteurs, etc.). La mise en place d'un panneau informant de l'inondabilité du parking doit être réalisée. De plus, un plan d'évacuation et d'alerte du site devra accompagner cet aménagement. La réalisation de panneaux photovoltaïques de type ombrière conformément à la Loi Climat et Résilience. 7. Dans le secteur UEc, seules sont autorisées les activités liées à l'artisanat et au commerce de détail pour la partie bâtiment et quai de chargement et stationnement seul est autorisé le commerce de plein air lié à la pépinière-jardinerie ; la création d'un bassin d'orage y est cependant admise en cas de nécessité. La mise en place d'une solution alternative au bassin de rétention en zone inondable qualifiée
--	---

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

	d'aléas très fort et fort dans laquelle leur création est interdite, en cas de maintien des mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet. Dans le cas de réalisation de quai de chargement ou de déchargement nécessaires à l'activité, le calage du plancher sera à un minima à la côte TN+1 mètre. La réalisation de bâtiments accueillant du public et de l'activité commerciale ainsi que ses annexes devront prendre place en dehors de la zone inondable d'aléa très fort de la carte d'état des aléas de synthèse ARTELIA en janvier 2024. Les sous-sols sont interdits, seuls les vides sanitaires seront tolérés. (...)
--	--

4. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD

4.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION

La zone UD a vocation à accueillir des équipements sportifs. Or certaines règles du PLU limitent aujourd'hui la création de nouveaux projets et donc la pratique du sport qui est un enjeu essentiel.

C'est notamment le cas des règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Mais aussi des règles relatives à la qualité architecturale. En effet, de plus en plus de projets sportifs sont aujourd'hui réalisés en équipements modulaires or de tels équipements vont à l'encontre des règles de la zone, par exemple concernant les toitures ou les ouvertures.

Il est donc envisagé, à l'instar des équipements publics, de permettre des exceptions en termes d'implantation ou de qualité architecturale.

4.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification n°10 vient modifier les articles UD 2, 6, 9, 10 et 11.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

En rouge : éléments supprimés

En bleu : éléments ajoutés

ZONE UD (PLU EN VIGUEUR)	ZONE UD (APRES MODIFICATION)
ARTICLE UD 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10 m. Dans le secteur UDx, les constructions ou installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m. En référence à l'étude spécifique (L.111-1-4) jointe au présent règlement, un recul de 50 m de l'axe de la R.N. 114 est instauré pour le secteur UDa (accueil des gens du voyage).	ARTICLE UD 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10 m. Cette distance ne s'applique pas aux équipements publics, aux dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable de type panneaux solaires ou photovoltaïques et aux équipements sportifs. Dans le secteur UDx, les constructions ou installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m. En référence à l'étude spécifique (L.111-1-4) jointe au présent règlement, un recul de 50 m de l'axe de la R.N.

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

ARTICLE UD 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H/2$). ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En aucun cas, l'emprise au sol des bâtiments ne peut être supérieure à 20 % de la surface du terrain, sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation". ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <u>1. Définition de la hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. <u>3. Hauteur absolue</u> a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,50 mètres hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel b) Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments publics. c) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect	114 est instauré pour le secteur UDa (accueil des gens du voyage). ARTICLE UD 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche ne peut être inférieure à 4 m. ($L = H/2$). ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En aucun cas, l'emprise au sol des bâtiments ne peut être supérieure à 20 % de la surface du terrain, sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation". L'emprise au sol des bâtiments et installations doivent se référer aux prescriptions relatives au risque inondation. ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <u>1. Définition de la hauteur</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (notamment les installations d'énergies renouvelables de type solaire/photovoltaïque), cheminées et autres superstructures exclus. <u>3. Hauteur absolue</u> a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,50 mètres hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel b) Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments publics et aux installations d'énergie renouvelable. c) Ces règles ne sont pas applicables aux équipements sportifs pour lesquels la hauteur ne peut excéder 12 mètres hors-tout. d) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect
---	---

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU

Rapport de Présentation

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains... Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. <u>1° Dispositions générales :</u> L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble. Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche. <u>Toitures :</u> - pourcentage de pente maximum 33%, - La couverture sera réalisée en tuile canal rouge pose sur linteaux possible. <u>Façades :</u> - pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse - Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit) chaux grasse de couleur brune, ocre, beige, le blanc et couleurs vives sont interdites, - appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées interdites <u>Ouvertures :</u> Elles seront de proportions plus hautes que larges. <u>Clôtures :</u> - traitées simplement et de préférence en matériaux apparents en respectant les indications relatives aux façades ou encore plantés.... - hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m. - hauteur des clôtures sur limites séparatives limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol - le plan de clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet. De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....	extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains... Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. <u>1° Dispositions générales :</u> L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble. Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche. <u>Toitures :</u> - pourcentage de pente maximum 33%, - La couverture sera réalisée en tuile canal rouge pose sur linteaux possible. <u>Façades :</u> - pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse - Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit) chaux grasse de couleur brune, ocre, beige, le blanc et couleurs vives sont interdites, - appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées interdites <u>Ouvertures :</u> Elles seront de proportions plus hautes que larges. <u>Clôtures :</u> - traitées simplement et de préférence en matériaux apparents en respectant les indications relatives aux façades ou encore plantés.... - hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m. - hauteur des clôtures sur limites séparatives limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol - le plan de clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet. De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, et les équipements sportifs et leurs annexes, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....
---	--

5. LA MODIFICATION DES OAP

5.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION

La tranche 1 de la ZAC « Las Closes », dont les travaux sont aujourd'hui terminés, comporte une légère différence avec les OAP sur le secteur. En effet, au niveau de l'entrée dans le quartier, un bassin de rétention était envisagé dans les OAP au niveau des parcelles AM 336 et 348. Or ce bassin de rétention n'a jamais été réalisé à cet endroit.

Extrait de plan issu du dossier d'autorisation loi sur l'eau délivré par arrêté préfectoral du 23 décembre 2008



Par conséquent, il s'agit de parcelles constructibles, mais dont l'urbanisation est empêchée par les OAP.

En effet, la révision simplifiée du PLU du 20 décembre 2007 avait permis d'intégrer en 2007 une orientation d'aménagement globale pour la totalité de la ZAC. Cette orientation prévoyait notamment la localisation des équipements publics et la typologie des constructions.

Annexe 3.2.1

Commune d'Elne – Modification n°10 du PLU Rapport de Présentation

Au niveau de l'entrée de la ZAC (cf. plans ci-dessous), il était donc prévu un espace enherbé avec aménagements hydrauliques (voir extrait du dossier loi sur l'eau ci-dessus) et bassins de rétention (voir extrait de l'OAP ci-dessous).

Dans le cadre de la ZAC, trois zones de rétention ont été prévues en 2007 :

- Deux bassins supplémentaires en amont du ruisseau de Les Aigues Vives d'une capacité totale de 27 151 m³ environ. Il s'agit des bassins de la coulée verte, qui sont aujourd'hui au nombre de trois. Le bassin existant a été remodelé. Ces trois bassins ont été modelés de façon à supprimer le ruisseau central et ouvrir un espace de divagation des eaux sous forme de noue de type « vallon arboré ».
- Un bassin situé au nord-est de la ZAC sur un secteur déprimé d'une capacité de 3 600 m³. Il s'agit du bassin situé le long de la D 11 qui amène vers Alenya.

Localisation des différents bassins de rétention

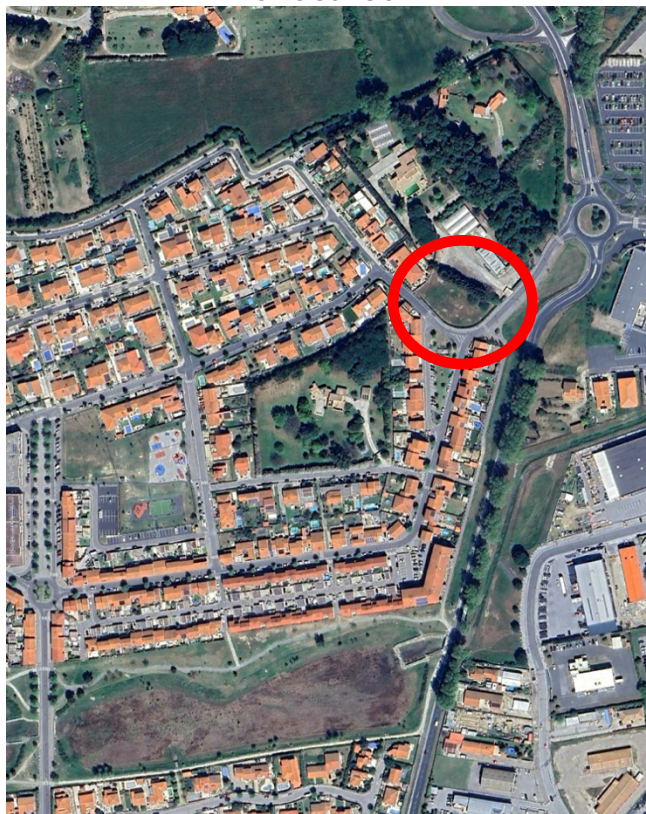


Les parcelles AM 336 et 348 sont donc aujourd'hui vierges de toute occupation. Côtayant le secteur pavillonnaire, elles pourraient tout à fait être intégrées à celui-ci, étant de plus raccordées au réseau collectif.

La Modification n°10 a pour objet de prendre en compte la réalité du site après travaux.

Commune d'Elné – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

Etat des lieux



Extrait de l'OAP en 2007



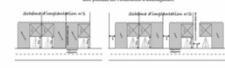
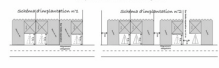
5.2. ADAPTATION DES OAP RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification n°10 vient modifier les orientations d'aménagement de la zone 2AU.

Les modifications apportées à l'OAP sont matérialisées de la façon suivante :

OAP de la Zone 2AU (PLU EN VIGUEUR)

OAP de la zone 2AU (APRES MODIFICATION)

Commune d'Elné – Modification n°10 du PLU
Rapport de Présentation

6. LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

6.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION

La présente Modification a pour objet de rectifier une erreur matérielle sur la qualification de la zone agricole.

Cette zone est qualifiée dans le règlement de la façon suivante « Cette zone est à protéger en raison de la potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La présente Modification vient corriger cette erreur de syntaxe.

6.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification n°10 vient modifier les propos introductifs de la zone A.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

En rouge : éléments supprimés

En bleu : éléments ajoutés

ZONE A (PLU EN VIGUEUR)	ZONE A (APRES MODIFICATION)
QUALIFICATION DE LA ZONE A Cette zone est à protéger en raison de la potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	QUALIFICATION DE LA ZONE A Cette zone est à protéger en raison de la du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SOMMAIRE	1
1. PROPOS INTRODUCTIFS.....	3
1.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	3
1.2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION.....	6
1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES	6
2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE PAR LA SUPPRESSION/REDUCTION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....	7
2.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	7
2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF	9
2.2.1. Adaptation du règlement graphique.....	9
2.2.2. Adaptations de la liste des emplacements réservés	10
3. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	12
3.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	12
3.1.1. Justification par rapport au risque inondation.....	12
3.1.2. Justification par rapport au SCOT Littoral Sud.....	15
3.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	16
4. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD	20
4.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	20
4.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	20
5. LA MODIFICATION DES OAP.....	23
5.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	23
5.2. ADAPTATION DES OAP RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	25
6. LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE	27
6.1. OBJECTIF ET JUSTIFICATION.....	27
6.2. ADAPTATION REGLEMENTAIRE RETENUE POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	27