

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune d'ELNE

Plan

Local

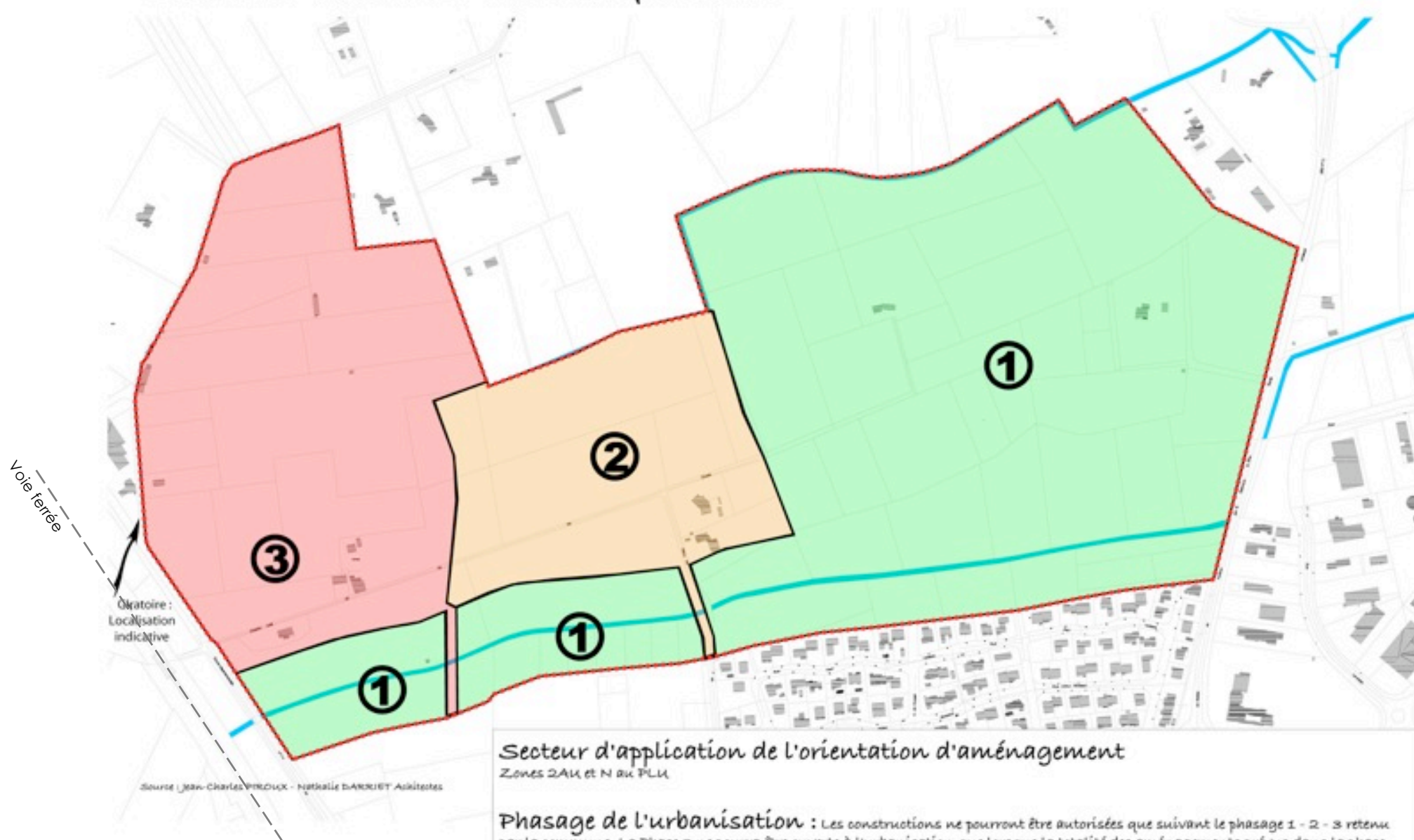
d' **U**rbanisme

Orientations d'aménagement de la
zone 2AU

COMPLÉMENT À
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Septembre 2025

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



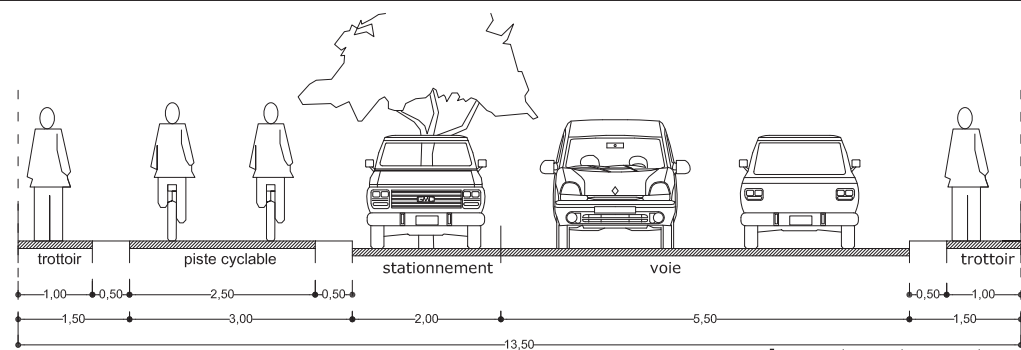
Secteur d'application de l'orientation d'aménagement
Zones ZAU et N du PLU

Phasage de l'urbanisation : Les constructions ne pourront être autorisées que suivant le phasage 1 - 2 - 3 retenu par la commune. La Phase 3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase précédente sera effectivement réalisée et lorsque 80 % des constructions auront été autorisées.

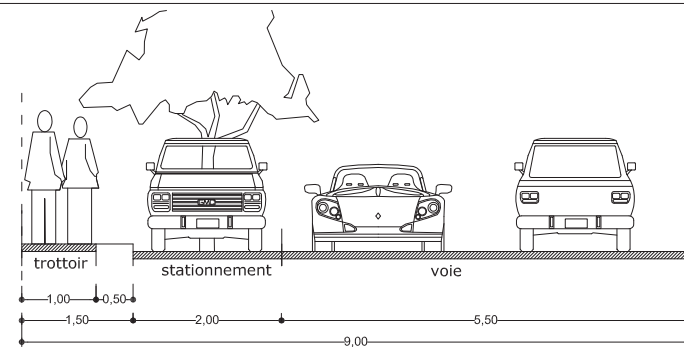
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



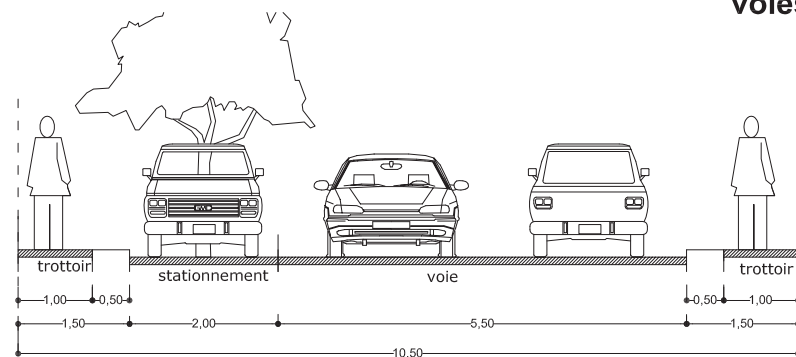
QUELQUES EXEMPLES INDICATIFS DE PROFILS POUR LES VOIES



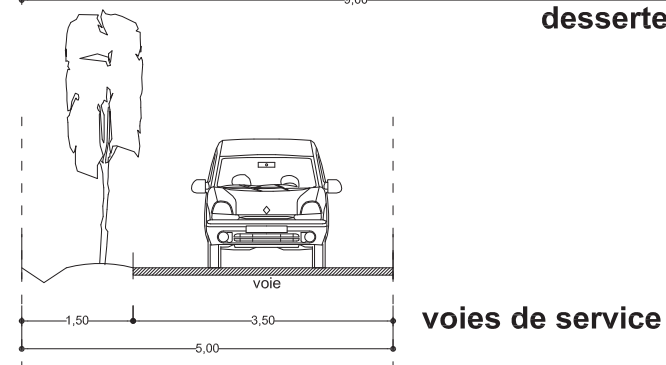
voies structurantes



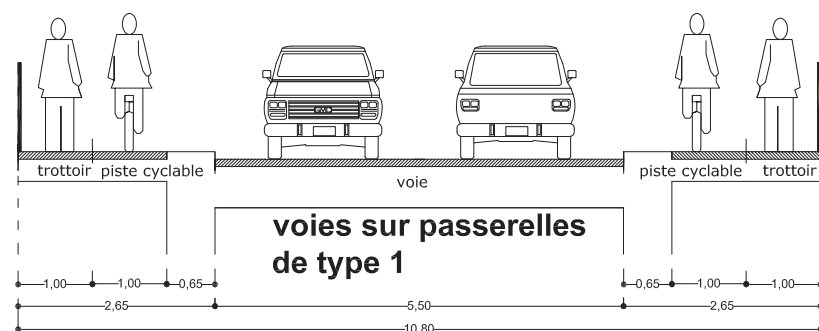
dessertes



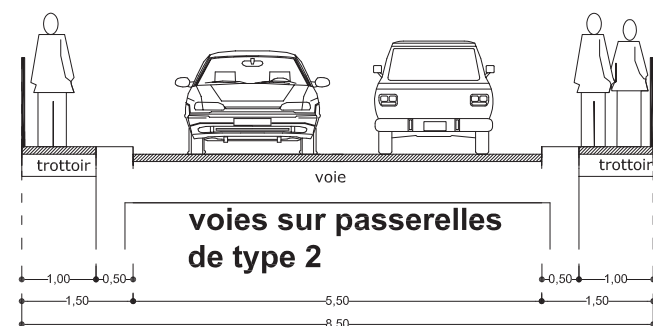
rues



voies de service

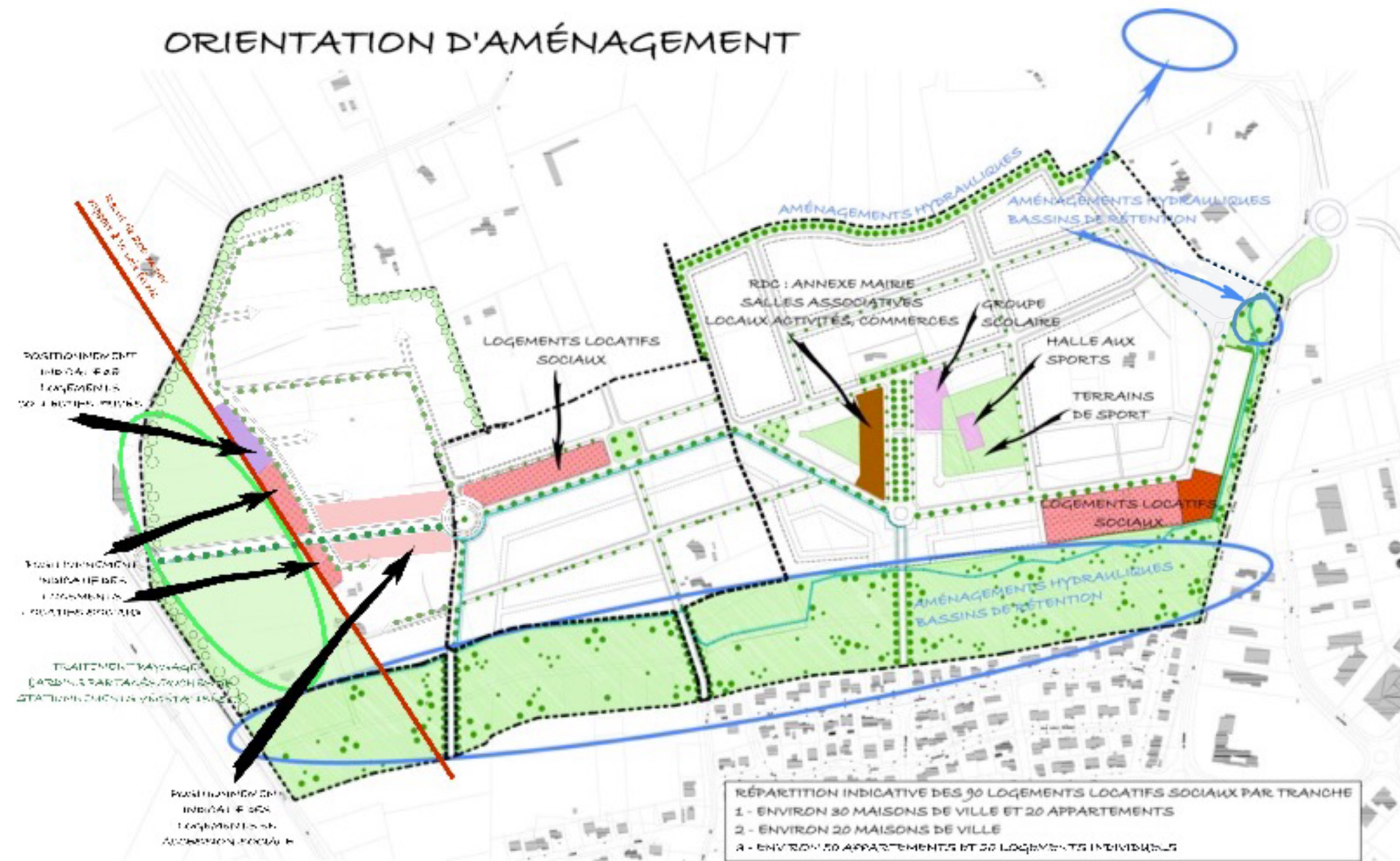


**voies sur passerelles
de type 1**

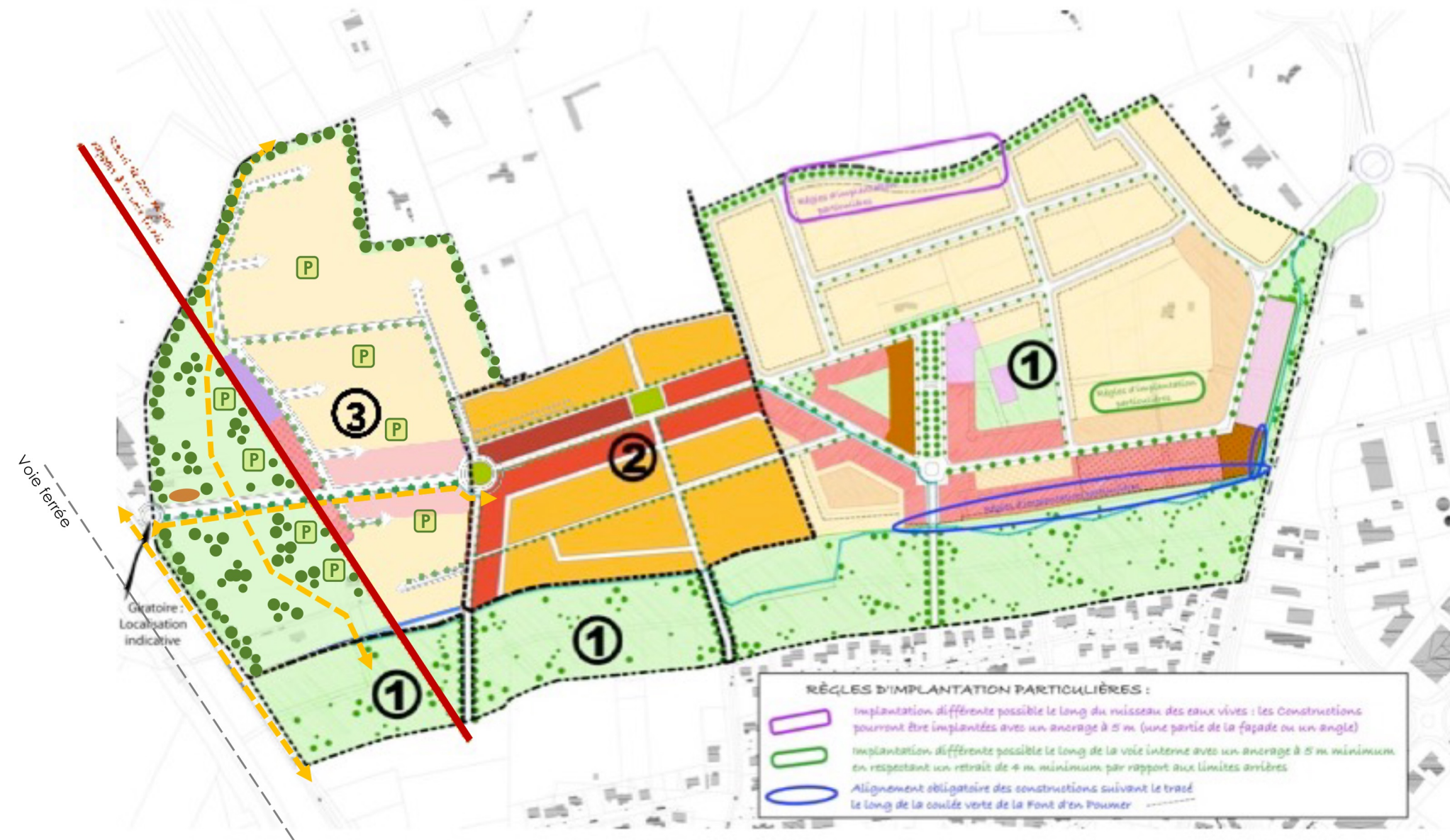


**voies sur passerelles
de type 2**

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



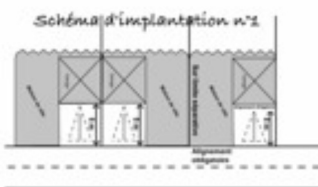
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



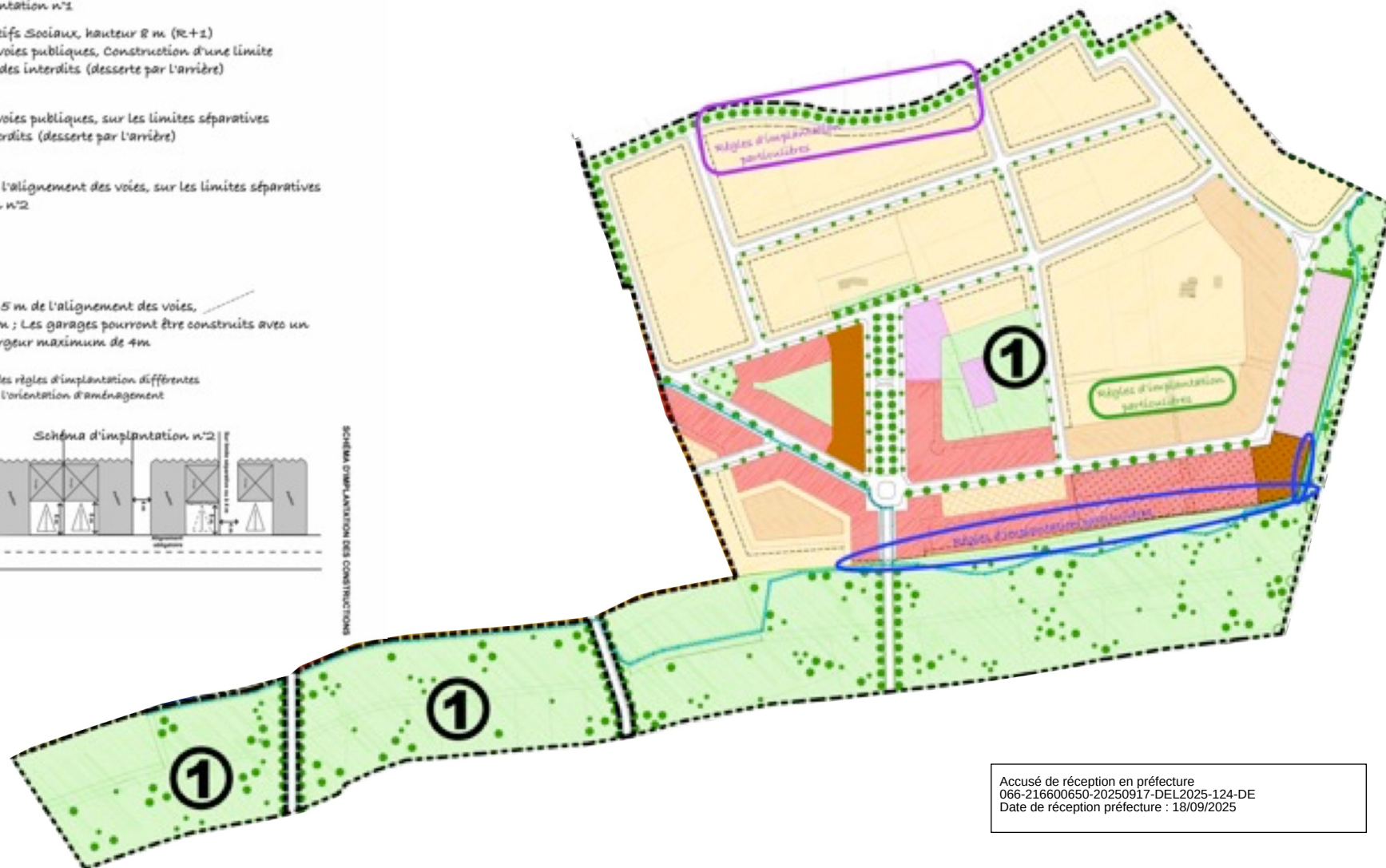
LÉGENDE SECTEUR 2AUa

-  Immeuble collectif à destination de logements, équipements publics et activités de proximité, hauteur 8m - 11m (R+1 à R+2)
Construction à l'alignement des voies publiques
-  Immeuble collectif de logements Locatifs Sociaux, hauteur 11m (R+2)
Implantation particulière en fond de parcelle le long des espaces verts et en respectant l'alignement des constructions le long de la Fourn d'en Poupé
-  Maisons de ville, hauteur 8m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre, Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Maisons de ville, hauteur 8m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre. Schéma d'implantation n°1
-  Maisons de ville, logements Locatifs Sociaux, hauteur 8m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre. Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, sur les limites séparatives ou à 4 m. Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)
Implantation des constructions à l'alignement des voies, sur les limites séparatives ou à 4 m. Schéma d'implantation n°2
-  Équipements publics
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)
Implantation des constructions à 5 m de l'alignement des voies, sur les limites séparatives ou à 4 m ; Les garages pourront être construits avec un retrait supérieur à 5 m sur une largeur maximum de 4m

Pour certains secteurs, des règles d'implantation différentes sont précisées sur l'orientation d'aménagement



SCHEMA D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



LÉGENDE SECTEUR 2AUb

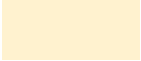
-  Maisons de Ville, Hauteur 8 m (R+1), Implantation à l'alignement des voies et d'une limite latérale à l'autre
-  Logements sociaux, Maisons de Ville, Hauteur 8 m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies et d'une limite latérale à l'autre
-  Pavillons, Hauteur 8 m (R+1) Implantation à 5 m de la voie, et sur une limite latérale au moins



LÉGENDE SECTEUR 2AUC

COMPOSITION URBAINE

Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie (conception bioclimatique).

-  Maisons de ville en accession sociale (R+1).
Pas d'accès véhicules depuis la voie de desserte principale (Accès par la voie de desserte secondaire au Sud ou au Nord).
Implantations des constructions : Alignement obligatoire sur la voie de desserte principale / En limite séparative : Implantation sur limite ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions individuelles (R+1).
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum / En limite séparative : Implantation sur limite séparative ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum).
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum) destinés à la création de logements locatifs sociaux.
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum.

TRAITEMENT PAYSAGER

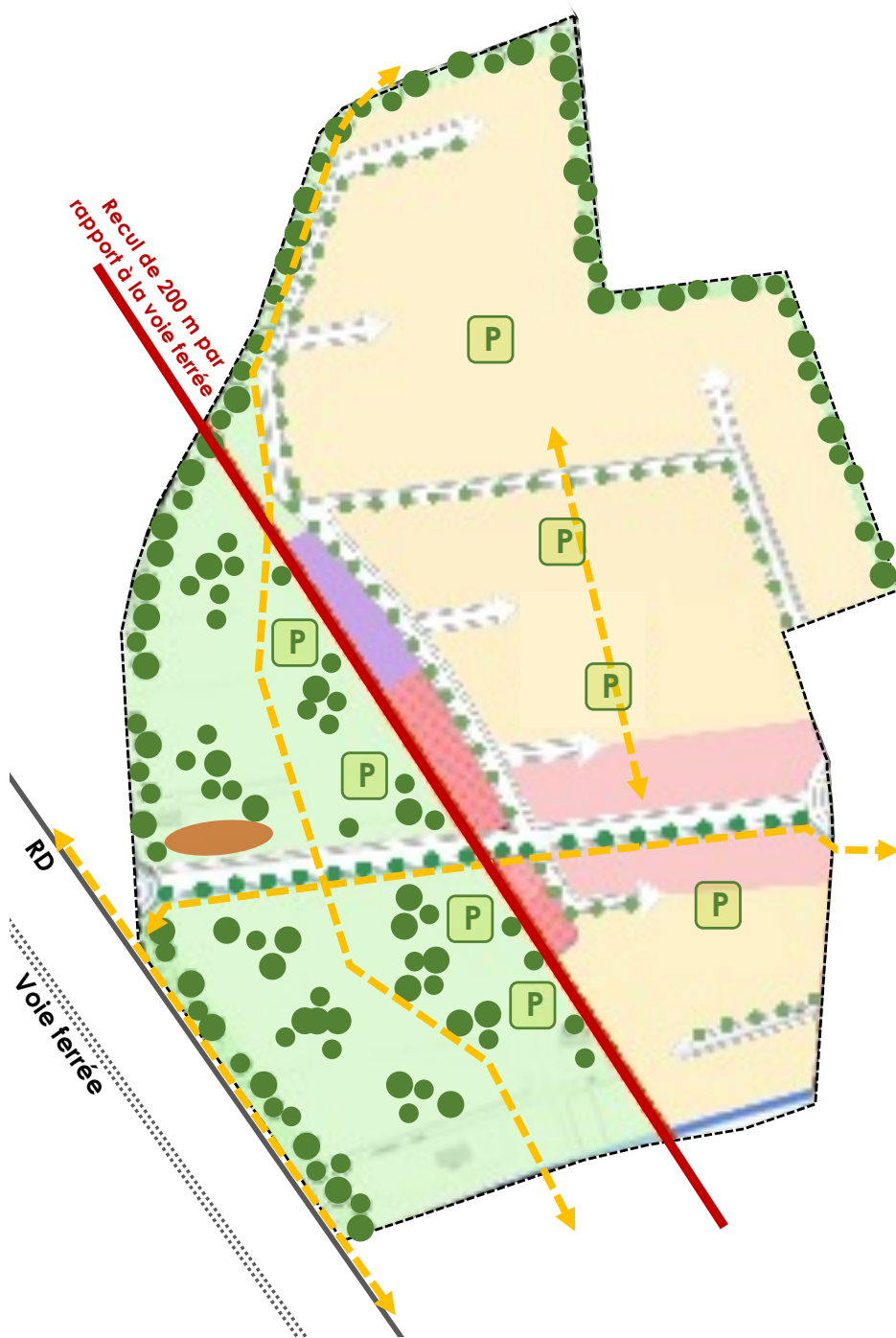
-  Traitement paysager de la bande de recul inconstructible de 200 mètres par rapport à la voie ferrée. Ce secteur participe à la création d'espaces de biodiversité, d'îlots de fraîcheur... et permettra l'implantation de jardins partagés et d'aires de stationnements regroupées végétalisées et traitées avec des matériaux perméables.

-  Traitement paysager des axes de dessertes.

DÉPLACEMENTS

-  Créations d'îlots de stationnements ombragés regroupés dédiés aux visiteurs, à répartir au sein de l'opération (localisation indicative).
-  Secteur potentiel dédié à l'offre de transports collectifs et durables (localisation indicative).
-  Réseau de liaisons douces.

Accusé de réception en préfecture
066-216600650-20250917-DEL2025-124-DE
Date de réception préfecture : 18/09/2025



DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune d'ELNE

Plan

Local

d' **U**rbanisme

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES
31 MARS 2022
COURRIER

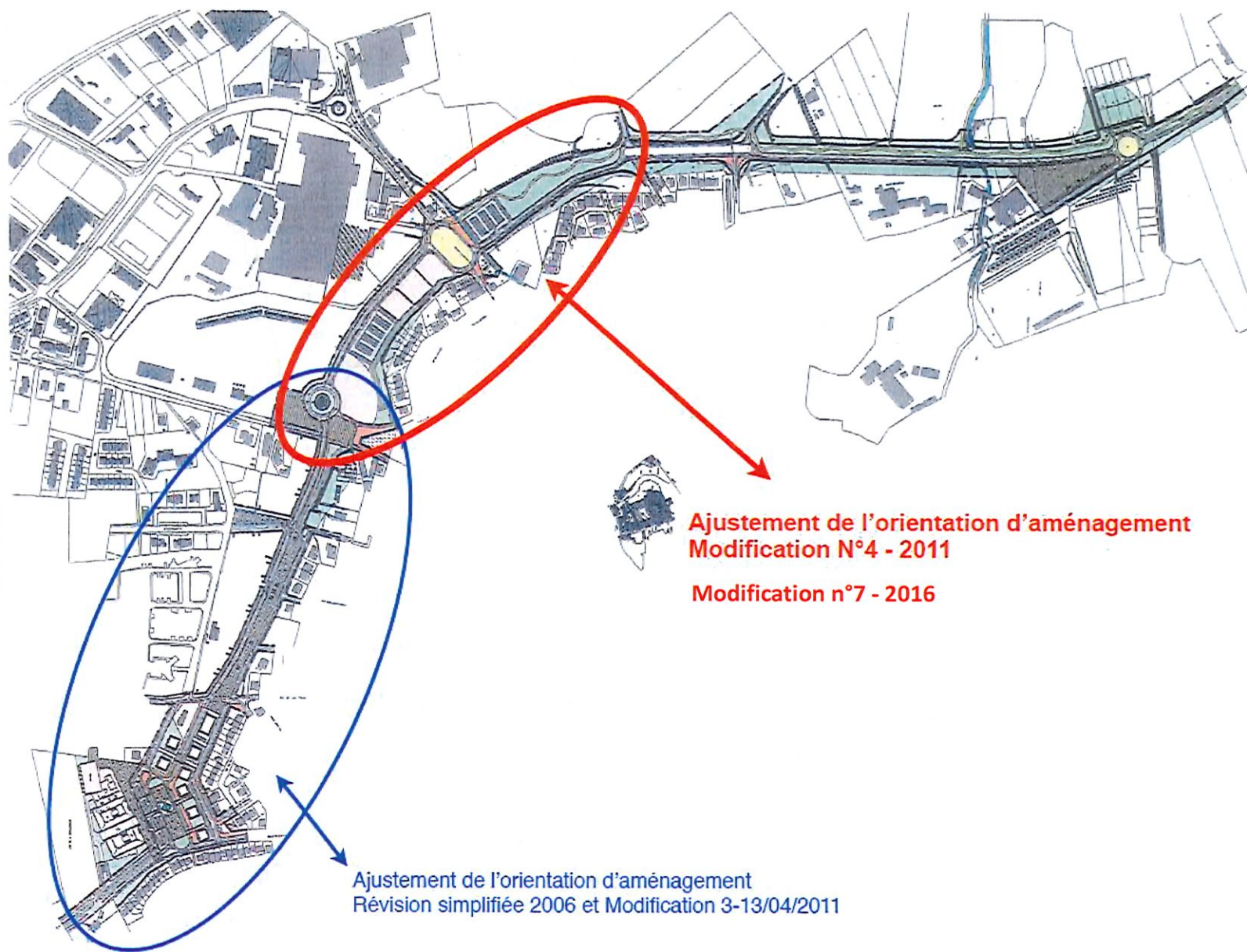
**Orientations d'aménagement des secteurs
en bordure de l'ancienne 114**

**COMPLÉMENT À
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

MARS

2022

**ETUDE DU REAMENAGEMENT DE L'ANCIENNE RN 114
ELNE - 2005**



**Ajustement de l'orientation d'aménagement
Modification N°4 - 2011**

Modification n°7 - 2016

**Ajustement de l'orientation d'aménagement
Révision simplifiée 2006 et Modification 3-13/04/2011**

Schéma de Principes des O.A.P. approuvé en 2011 par la 4^{ème} modification du PLU



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN 2016

a. Le programme

- Une nouvelle offre de logements collectifs (entre 100 et 150) dont un programme de résidence personnes âgées
- Des possibilités d'hébergements hôtelier
- L'interdiction de tout nouveaux commerces à l'exception de ceux existants et des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.

b. Les principes urbains

- Un parc perceptible : l'implantation du bâti doit rendre perceptible le parc urbain depuis les voies environnantes et notamment l'avenue Narcisse Planas. Les entrées du Parc se feront depuis les voies principales et le grand mail.
- Un site ouvert reliant les différents quartiers
- Un paysage préservé et mis en valeur : conservation d'un ou plusieurs boxes mémoire du passé agricole, préservation des vues vers la Cathédrale, transition sans rupture avec le tissu industriel et commercial à l'arrière du site, mise en place d'une trame végétale.
- Des hauteurs bâties en cohérence avec le contexte : l'épannelage suivra une progressivité des constructions qui ne pourront dépasser R+2.

c. La « ville jardin »

- Un parc ouvert en cœur de site : espace non clos à l'intérieur du quartier qui commande l'organisation du bâti, composé d'ambiances différentes plus ou moins arborées et d'espaces intergénérationnels.
- Une limite forte de la place de la voiture : desserte uniquement en périphérie du parc, cœur du site dédié uniquement aux déplacements doux et aux espaces de détente, de loisirs et de spectacles (théâtre de verdure...), places de stationnement organisées sur des poches de parkings mutualisées.

d. Diversité morphologique

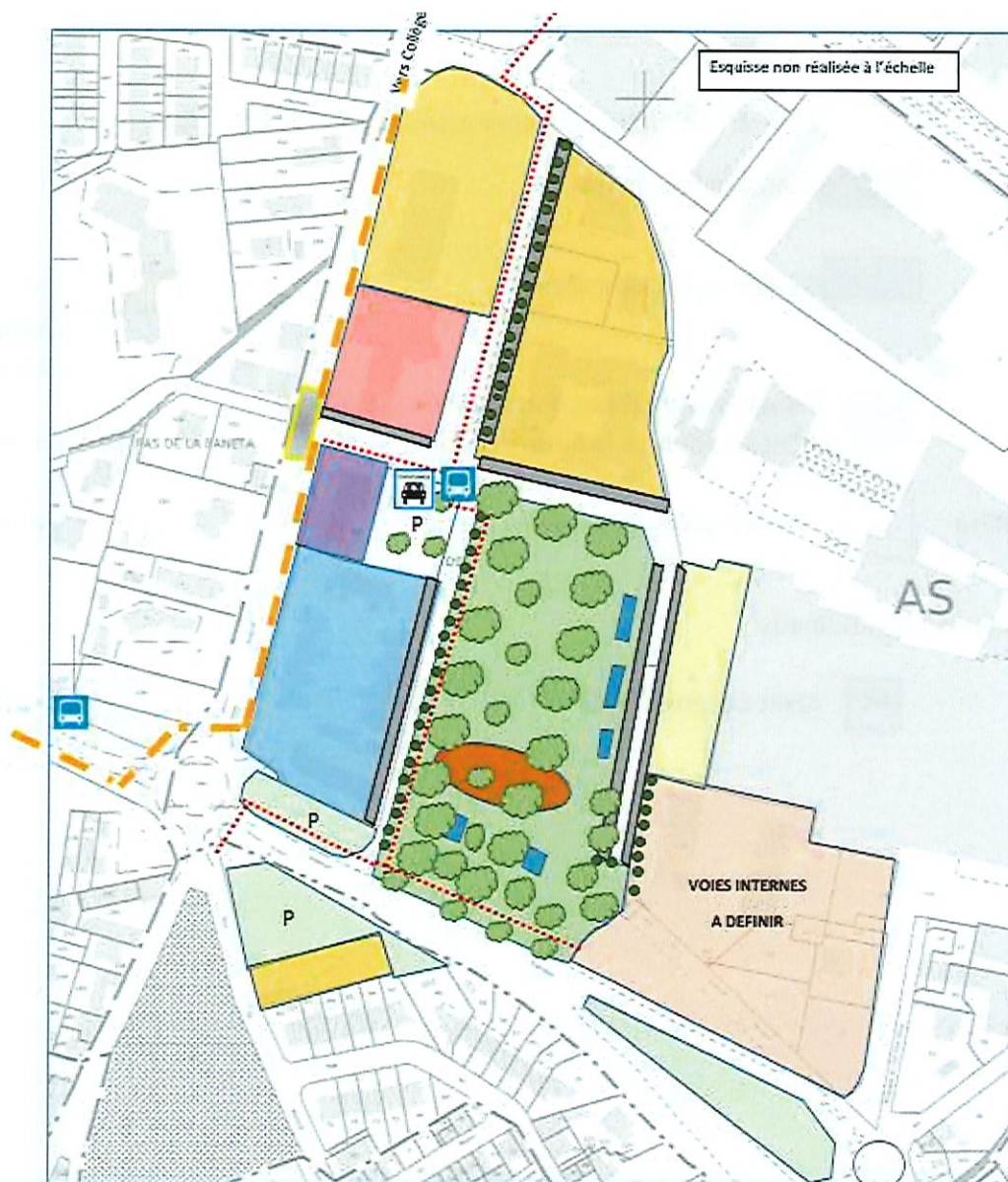
- Les logements collectifs sont la typologie dominante. Des logements individuels denses pourront être proposés en lieu et place de la friche commerciale.

Schéma de Principes des O.A.P. approuvé en 2016 par la 7^{ème} modification du PLU



	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.
	Centre de secours.
	Restauration (commerce existant).
	Zone d'habitations.
	Zones de parkings.
	Gendarmerie.
	Zone d'habitation, d'hébergement hôtelier de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.
	Zone de Parc Urbain.
	Zone indicative de plateau traversant.
	Cheminement piéton structurant.
	Grand Mail.
	Voie automobile.
	Zone indicative de théâtre de verdure.
	Exemple de boxes à conserver pouvant accueillir des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.
	Périmètre de l'O.A.P.
	Perspective.
	Frange végétale.

Schéma de Principes des O.A.P. proposé en 2021 par la 9^{ème} modification du PLU



LEGENDE SECTEUR 4AU

	Zone d'habitations		Zone d'habitations et commerces en pied d'immeuble		
	Zone du centre de secours		Restaurant existant		Réseau de liaison douces
	Espaces verts		Gendarmerie existante		zone de services publics, entrepôt de stockage ou d'intérêt collectif, ou d'habitations
	Traitement paysager des axes principaux de circulation		Plantations d'arbres, îlot de fraîcheur et lieu d'intégration de la nature en ville		exemple de box à conserver
	Secteur potentiel dédié à la création d'une voie piste de sécurité routière		zone de parkings		voie piétonne
	possibilités de stationnements longitudinaux				
	plateau traversant		Arrêt navette CCAS		arrêt covoiturage

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune d'ELNE

Plan

Local

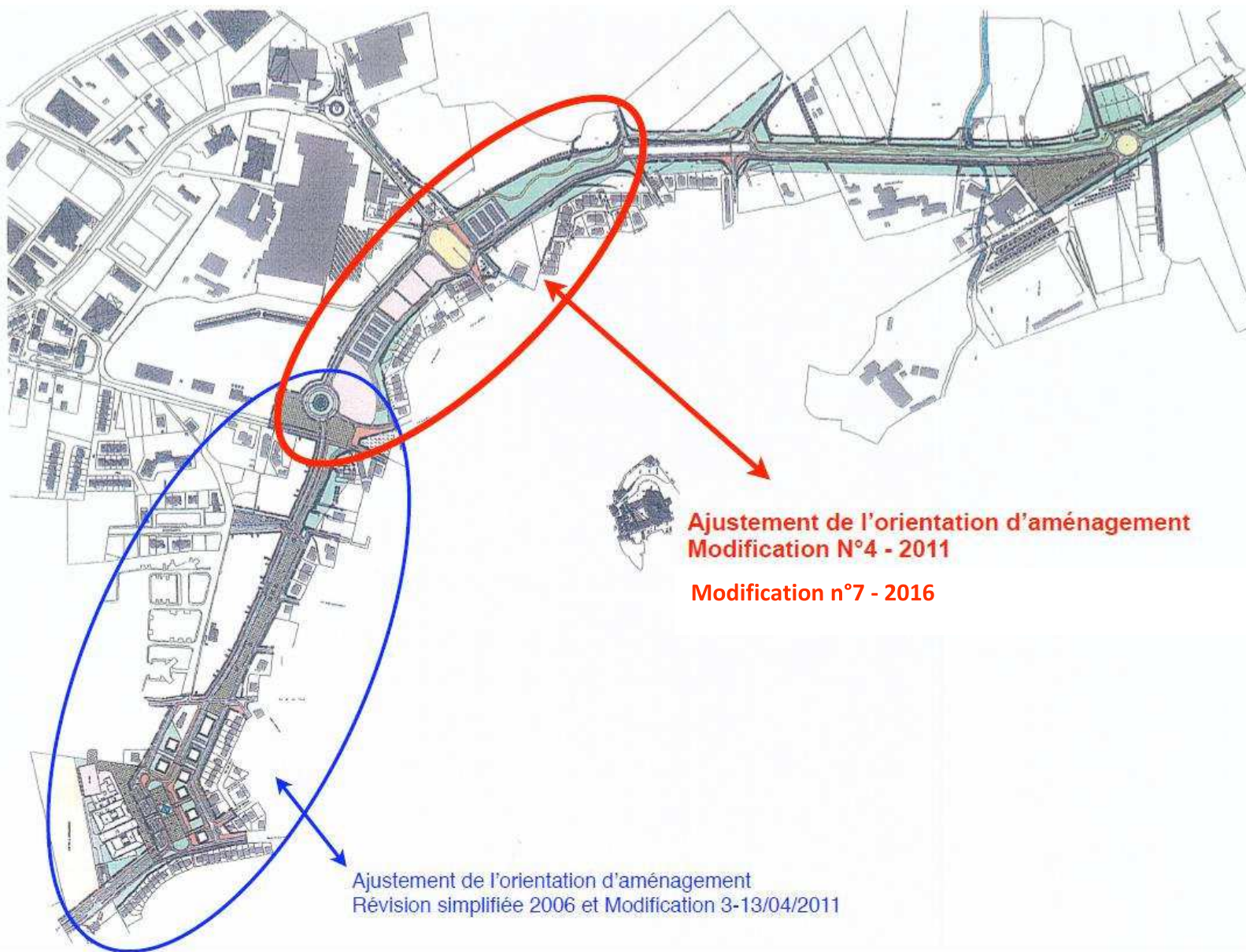
d' **U**rbanisme

**Orientations d'aménagement des secteurs
en bordure de l'ancienne 114**

**COMPLÉMENT À
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

JUILLET 2016

**ETUDE DU REAMENAGEMENT DE L'ANCIENNE RN 114
ELNE - 2005**



Ancien Schéma de Principes des O.A.P. sur le site de l'ancien « Marché de Gros »



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN 2016

a. Le programme

- Une nouvelle offre de logements collectifs (entre 100 et 150) dont un programme de résidence personnes âgées
- Des possibilités d'hébergements hôtelier
- L'interdiction de tout nouveaux commerces à l'exception de ceux existants et des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.

b. Les principes urbains

- Un parc perceptible : l'implantation du bâti doit rendre perceptible le parc urbain depuis les voies environnantes et notamment l'avenue Narcisse Planas. Les entrées du Parc se feront depuis les voies principales et le grand mail.
- Un site ouvert reliant les différents quartiers
- Un paysage préservé et mis en valeur : conservation d'un ou plusieurs boxes mémoire du passé agricole, préservation des vues vers la Cathédrale, transition sans rupture avec le tissu industriel et commercial à l'arrière du site, mise en place d'une trame végétale.
- Des hauteurs bâties en cohérence avec le contexte : l'épannelage suivra une progressivité des constructions qui ne pourront dépasser R+2.

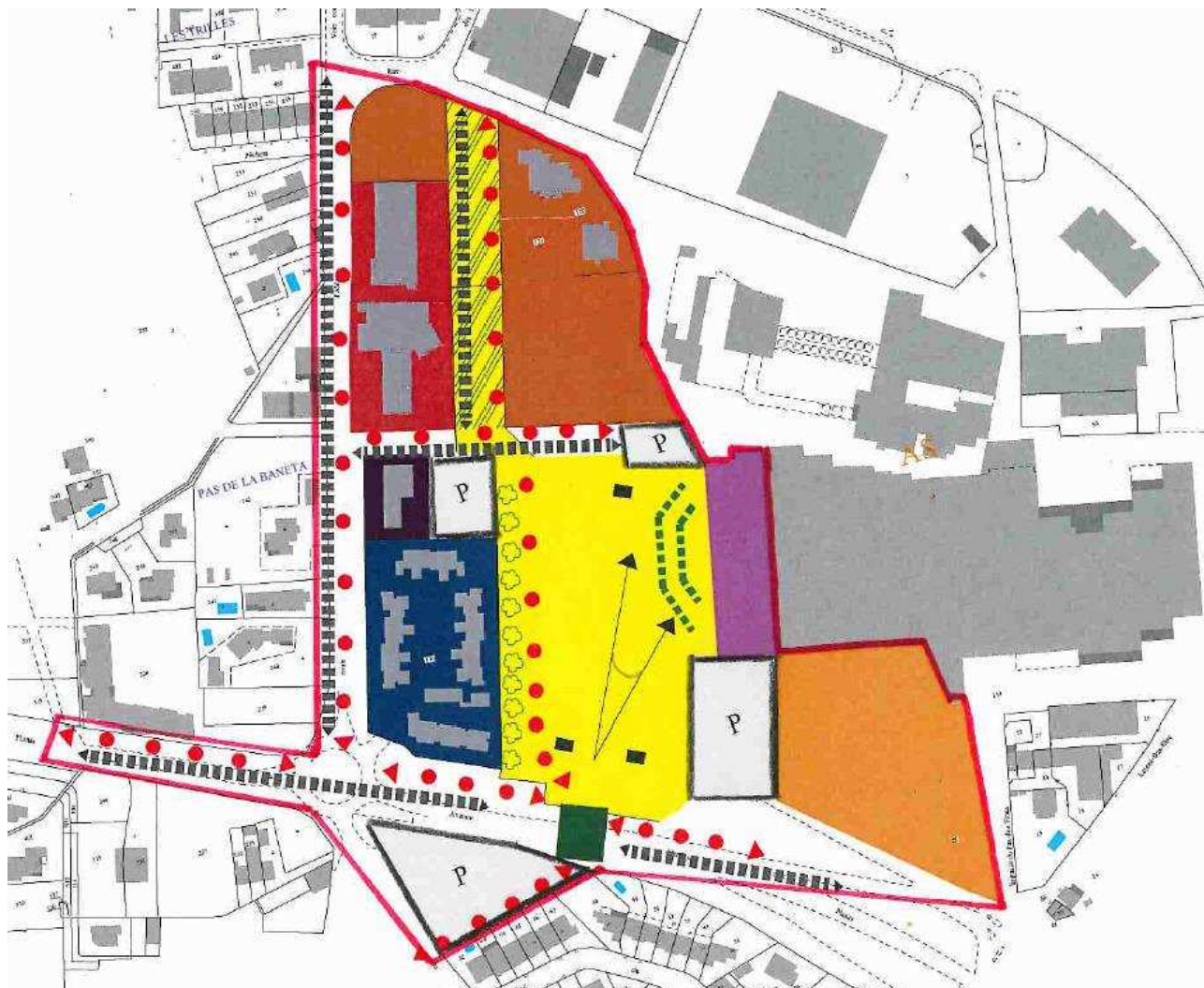
c. La « ville jardin »

- Un parc ouvert en cœur de site : espace non clos à l'intérieur du quartier qui commande l'organisation du bâti, composé d'ambiances différentes plus ou moins arborées et d'espaces intergénérationnels.
- Une limite forte de la place de la voiture : desserte uniquement en périphérie du parc, cœur du site dédié uniquement aux déplacements doux et aux espaces de détente, de loisirs et de spectacles (théâtre de verdure...), places de stationnement organisées sur des poches de parkings mutualisées.

d. Diversité morphologique

- Les logements collectifs sont la typologie dominante. Des logements individuels denses pourront être proposés en lieu et place de la friche commerciale.

Nouveau Schéma de Principes des O.A.P. sur le site de l'ancien « Marché de Gros »



	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.
	Centre de secours.
	Restauration (commerce existant).
	Zone d'habitations.
	Zones de parkings.
	Gendarmerie.
	Zone d'habitation, d'hébergement hôtelier de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.
	Zone de Parc Urbain.
	Zone indicative de plateau traversant.
	Cheminement piéton structurant.
	Grand Mail.
	Voie automobile.
	Zone indicative de théâtre de verdure.
	Exemple de boxes à conserver pouvant accueillir des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale.
	Périmètre de l'O.A.P.
	Perspective.
	Frange végétale.

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune d'ELNE

Plan

Local

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal
en date du.....03 AOÛT 2011.....

d'**U**rbanisme

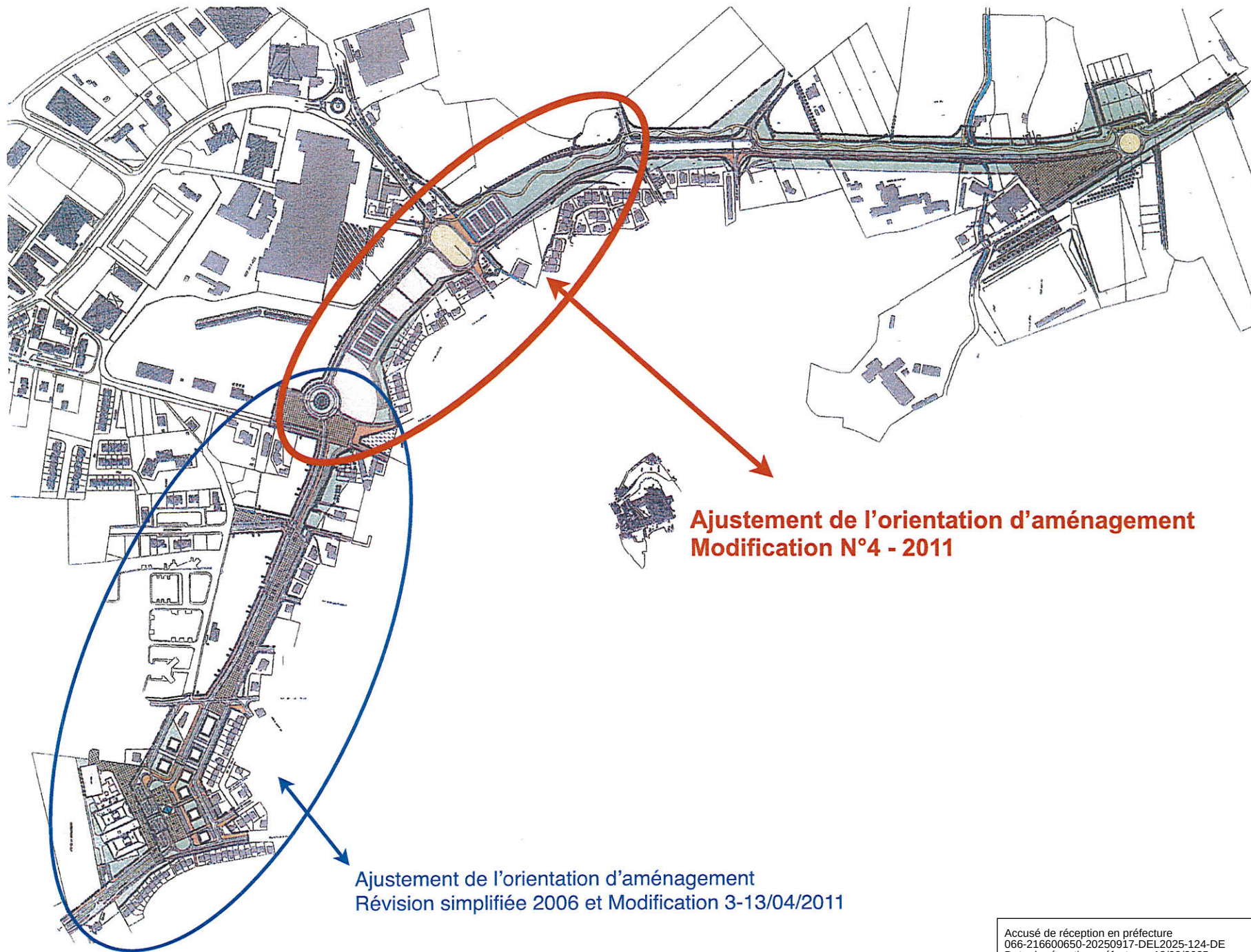
**Orientations d'aménagement des secteurs
en bordure de l'ancienne 114**

**COMPLÉMENT À
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

JUILLET

Accusé de réception en préfecture
066-216600650-20250917-DE-2025-124-DE
Date de réception préfecture : 18/09/2025

**ETUDE DU REAMENAGEMENT DE L'ANCIENNE RN 114
ELNE - 2005**





DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune d'ELNE

Plan

Local

APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du 13 avril 2025

d'**U**rbanisme

**Orientations d'aménagement des secteurs
en bordure de l'ancienne 114**

**COMPLÉMENT À
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

Accusé de réception en préfecture
066-216600650-20250917-DE-2025-124-DE
Date de réception préfecture 20/09/2025
FEVRIER
2025

