

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE D'ELNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 du PLAN LOCAL D'URBANISME



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

DECEMBRE 2019

SOMMAIRE

I. LE CADRAGE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

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

II. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°6

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

III. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER

- Modification de l'article A2-2 concernant les constructions ou installations directement liées et nécessaires aux activités agricoles au regard des nouvelles dispositions de la loi ELAN.
- Mise à jour de l'ensemble du règlement de la zone A afin de tenir compte des précédentes modifications du Code de l'Urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2005.

IV. LES INCIDENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

- Les changements sur le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement
- Les changements sur le règlement de la zone 2AU
- Note d'incidence au regard de l'évaluation environnementale
- La prise en compte de l'aléa inondation

- **L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (article R. 151-1-2° du CU)**
- **L'indentification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan (article R. 151-4 du CU)**
- **L'articulation du projet de modification simplifiée du PLU avec les documents du SCOT et du PLH**
- **Avis des personnes publiques associées consultées**

I. LE CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

1 - Le cadre législatif de la modification simplifiée

Il est défini par :

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

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

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

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

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

Champ d'application de la procédure

Champ d'application de la procédure de révision du PLU : L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Champ d'application de la procédure de modification du PLU : L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

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

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

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

La modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'ELNE s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 28 juillet 2005 et qui a été suivie :

- d'une modification n° 1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 26 octobre 2006.
- d'une révision simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2007.
- d'une modification n° 2 et d'une révision simplifiée n°3 approuvées le 31 juillet 2008.
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 octobre 2010.
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 2 mars 2011.
- d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 22 juillet 2015

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

II- PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°6

Présentation des points objets de la modification simplifiée :

Nonobstant la nécessité de préparer pour les années à venir une révision générale du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît dès aujourd'hui nécessaire de procéder à des modifications ponctuelles de ce document de manière à permettre :

1. La modification de l'article A2 alinéa 2 du règlement afin d'assouplir la règle des constructions agricoles au regard de la loi Littoral et ce, en application de la loi ELAN ayant **supprimé la notion d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées** et sous réserve du respect des prescriptions de l'aléa inondation.
2. La mise à jour de l'ensemble du règlement de la zone A afin de tenir compte des précédentes modifications du Code de l'Urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2005.

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

L'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU est révisé notamment lorsque la Commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'article L. 153-36 précise quant à lui, que sous réserve des cas mentionnés à l'article L. 153-31, le PLU fait l'objet d'une modification.

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

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

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

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

L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°1 est intitulée « retrouver une nouvelle organisation découlant du changement d'affectation de la RN 114 et faire de cette déviation de 1962 une réelle composante de la ville ».

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

☞ L'objet de la modification simplifiée n°6 consiste à agir sur une règle en zone agricole. Elle ne contrarie donc pas cette orientation.

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

☞ La présente modification simplifiée, ne concerne pas le centre ancien. Elle ne contrarie donc pas cette orientation.

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

☞ La présente modification simplifiée ne concerne pas la zone urbaine. Elle ne contrarie donc pas cette orientation.

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

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

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

☞ La présente modification simplifiée concerne effectivement un point objet de cette orientation. En permettant la réalisation de bâtiments agricoles de stockage, il est question d'encourager et de valoriser l'agriculture de proximité et la remise en culture de l'espace agricole en y facilitant les constructions liées à la production même si elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage habité et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

Par ailleurs, le projet de modification ne vient pas diminuer des droits à construire puisqu'il n'accorde que la possibilité de réaliser des bâtiments agricoles même s'ils ne sont pas incompatibles avec le voisinage habité.

Le choix et le déroulement de la procédure :

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

La réduction d'une erreur matérielle

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

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

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

La procédure engagée ayant pour objet :

- de modifier l'article A2 du règlement afin d'assouplir la règle des constructions agricoles au regard de la Loi Littoral ;
- de mettre à jour l'ensemble du règlement de la zone A afin de tenir compte des précédentes modifications du Code de l'Urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2005 ;

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

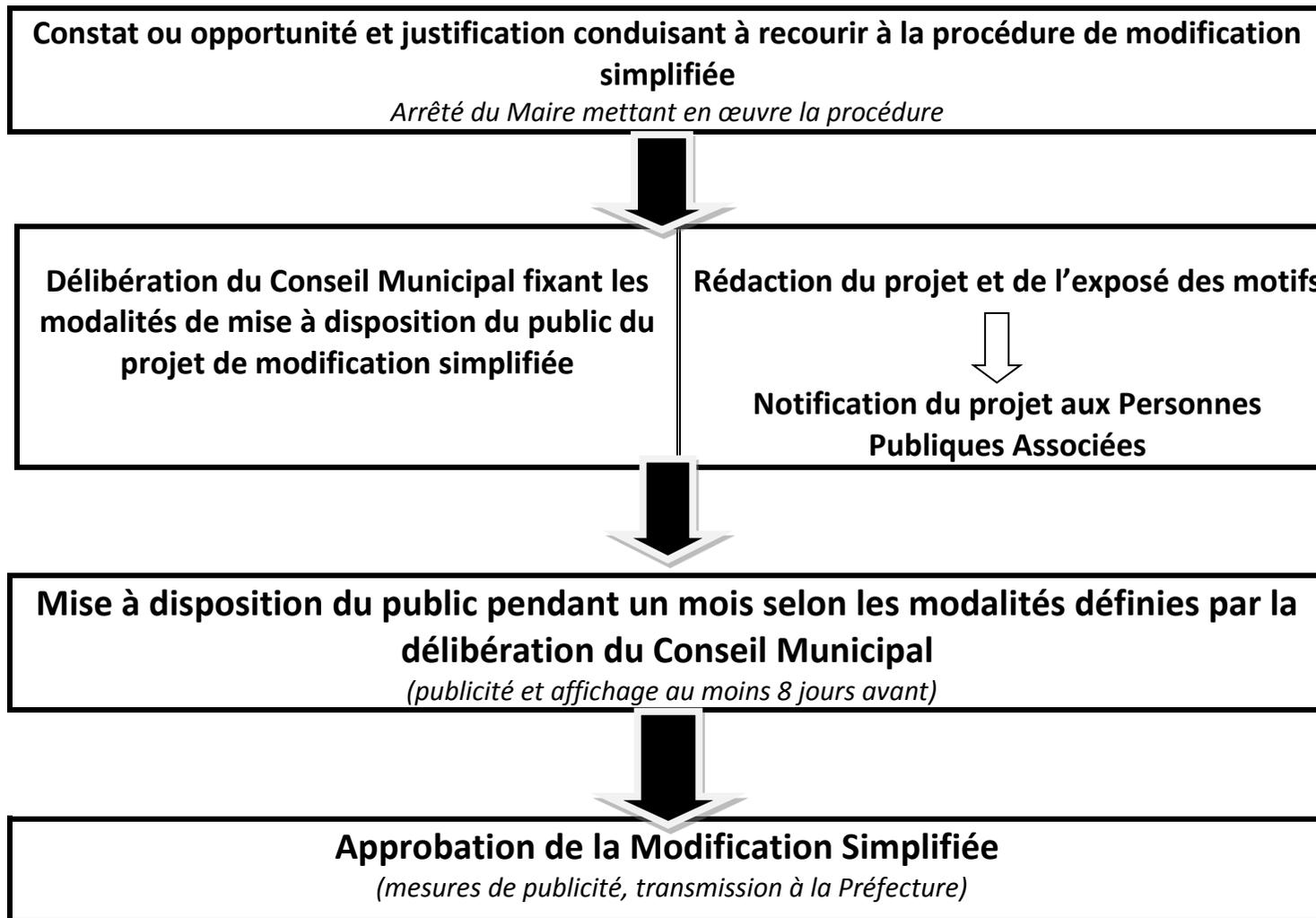
La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-37, L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

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

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

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

La présente procédure de modification simplifiée obéit au schéma suivant :



III- EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°6

1. MODIFICATION DE L'ARTICLE A2-2 DU REGLEMENT DU PLU CONCERNANT LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES AFIN DE TENIR COMPTE DE LA LOI ELAN

A : LE CONTEXTE

a) La situation agricole locale

L'agriculture est un des piliers de l'économie traditionnelle du territoire. Plus qu'une simple activité économique, elle façonne les paysages (colline Saint Martin, zones de maraichages bordées de haies de cyprès ...) et remplit de nombreux rôles, tant sociaux qu'environnementaux. Elle offre des terroirs variés et fertiles et dispose d'infrastructures et de réseaux d'irrigation sous pression.

Elle subit toutefois les effets de la déprise agricole et des crises conjoncturelles récurrentes, entraînant la présence de friches, un foncier difficilement mobilisable et des cessations d'activités.

Il est donc important d'agir dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte du risque inondation et autres zones de protection, en préservant ces espaces mais aussi en **facilitant la création ou le développement des exploitations**.

Afin de lutter contre le nombre important de surfaces agricoles abandonnées et de friches, la Commune s'est lancée dans une démarche de **remise en valeur des terres incultes** ou manifestement sous-exploitées sur toute une large partie de son territoire Sud, démarche menée à l'échelle intercommunale avec la Communauté de Communes des Albères de la Côte Vermeille et de l'Illibérès en partenariat avec le Conseil Départemental.

Aujourd'hui elle souhaite poursuivre son aide en faveur du monde agricole en favorisant :

- l'efficacité des moyens de travail sur les lieux de l'exploitation,
- la compétitivité des exploitations notamment suite à de nouveaux investissements,
- la performance technique et technico-économique sur l'exploitation
- le développement de la recherche et l'innovation
- la diversification notamment par la vente directe en lien avec la fréquentation touristique.

Aussi, dans certains cas de figure, les constructions en zone agricole qui dynamiseraient la filière (hangars, chais, serres dans les zones propices ...) pourraient être autorisées au regard de la règle d'urbanisme, cette dernière n'étant toutefois pas facilitante à ce jour.

b) Les difficultés d'application de l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme (devenu L. 128-8 et L. 121-10)

La zone A du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'ELNE est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est concernée par l'application de la loi « Littoral » et notamment des dispositions de l'article L ; 146-4 I du Code de l'Urbanisme (devenu depuis L. 128-8 et L. 121-10) **imposant le principe de continuité avec l'urbanisation existante**. Seules peuvent être admises les constructions ou installations directement liées et nécessaires aux activités agricoles si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées et situées en dehors des espaces proches du rivage et sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental.

En découle donc actuellement, que tout bâtiment de stockage et de conditionnement de même que toute activité agricole sous serres ou sous tunnels, ne peuvent être autorisés en dehors du tissu urbain existant dans la mesure où ils ne constituent pas une pollution ou ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives, et ne sont pas, par conséquent, incompatibles avec une proximité immédiate avec le reste de l'urbanisation. Seules les constructions faisant l'objet d'une protection particulière sont possibles en discontinuité de l'urbanisation.

Cette règle engendre donc des situations incongrues en soutenant que l'installation par un agriculteur local, de l'ensemble de son outil de production (matériel, conditionnement, serres ...) devait se faire obligatoirement en zone urbaine. Cela est tout simplement impossible d'autant plus lorsque l'on connaît le prix d'acquisition du terrain située en zone urbaine, comparativement à celui des terres agricoles.

De plus, le champ d'application de la Loi Littoral concerne l'ensemble du territoire communal alors que ELNE n'a de littoral qu'une bande de 700m de plage située entre Saint Cyprien et Argelès Sur Mer, au lieu-dit du « Bocal du Tech ».

Face à cette règle, le secteur agricole dont plus particulièrement le secteur maraîcher a besoin de constructions pour faire vivre cette tradition. Le territoire d'ELNE comporte des installations « in situ », ce qui est normal puisque le maraîchage constitue l'une des activités les plus contraignantes en termes de présence sur l'exploitation. Ainsi, de tout temps, dans cette tradition, les maraîchers ont résidé sur les lieux d'exploitation, de telle sorte que le secteur comporte une multitude de mas maraîchers et bâtiments d'exploitations.

De même, le territoire agricole d'ELNE est situé essentiellement en dehors des espaces proches de rivage à plus de 3 km de la mer dont il est séparé par deux zones fortement urbanisées que sont les communes de LATOUR BAS ELNE et SAINT-CYPRIEN.

c) Les changements apportés par la loi Elan (loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)

La loi ELAN a réformé la politique du logement en ayant pour ambition de « construire plus, mieux et moins cher ». Elle a également un volet modifiant certaines dispositions de la Loi Littoral.

Le Code de l'Urbanisme est modifié concernant les articles L. 121-8 et L ; 121-10

Article L121-8 (ancien texte : L 146-4 alinéa 1)

- Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 \(V\)](#)

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L121-10

- Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43](#)

« **Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** ou forestières ou aux cultures marines **peuvent être autorisées** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Désormais, par dérogation, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation

La condition d'incompatibilité des constructions avec le voisinage des zones habitées a donc été levée.

Au regard des éléments sus exposés, la Commune souhaiterait apporter des modifications à son règlement afin de répondre aux difficultés que rencontre la profession agricole. Cette loi constitue une opportunité à saisir pour permettre le maintien voire le développement de l'agriculture dans notre territoire. Il ne s'agit pas de permettre une prolifération des constructions diffuses en zone agricole mais d'agir en fonction de la réalité des terres et de la mise en avant de la vocation agricole, sous réserve du respect de la prise en compte du risque inondation.

B : L'OBJECTIF DE LA COMMUNE

L'objectif est donc de récrire l'article A – 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement son alinéa 2.

Nouvel article du PLU :

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques "inondation / mouvement de terrain-érosion" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - hormis les éoliennes - ; les bassins de rétention et les affouillements liés à l'urbanisation de la zone 2AU, les constructions, agrandissements et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

~~2. Les constructions ou installations directement liées et nécessaires aux activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées si elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage, dans les conditions prévues par l'article L.146-4-1 du Code de l'urbanisme et sous réserve du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.~~

2. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et sous réserve du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

3. Sont admis les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et des constructions liées à l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création d'un nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 20 m² de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout et d'être édifiées dans des matériaux identiques à la construction principale

5. Les infrastructures routières publiques ayant fait l'objet d'une réservation au PLU.

2. MISE A JOUR DE L'ENSEMBLE DU REGLEMENT DE LA ZONE A AFIN DE TENIR COMPTE DES PRECEDENTES MODIFICATIONS DU CODE DE L'URBANISME

Il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par la Commune le 28 juillet 2005. Depuis certaines dispositions réglementaires sont devenues obsolètes et erronées. Afin de faciliter l'instruction de toute future autorisation d'urbanisme, il est à ce stade, utile de profiter de cette procédure pour toiler l'ensemble du règlement de la zone 2AU comme par exemple, la notion de SHON et SHOB supprimée et remplacée par « surface de plancher » où la suppression de l'interdiction de création de lotissements. De façon plus générale, les articles du code de l'urbanisme cités sont pour la plupart erronés ; il convient de les mettre à jour, ou, plus simplement, compte tenu des modifications régulières du code de l'urbanisme, de ne pas y faire référence. Tel est l'objet de ce deuxième point.

Suppression de la notion de SHON et SHOB et remplacement par la notion de « surface de plancher » :

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80,

calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Ainsi, les documents d'urbanisme peuvent être modifiés, selon une procédure allégée, en vue de tenir compte en tant que de besoin du basculement de leurs dispositions exprimées en SHOB ou en SHON en « surface de plancher » depuis le 1^{er} mars 2012. Ceci n'a jamais été réalisé dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ELNE.

L'objectif de la Commune est donc de substituer les termes de SHON et SHOB par celui de « surface de plancher ». (voir en partie IV : les incidences sur le dossier de PLU).

Mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme erronés :

L'article L 123-1 alinéa 7 est remplacé par l'article « L 123-1-5 (III – 2^{ème}). Ce nouvel article stipule que « le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'article L 442 -2 est abrogé par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005. Cet article stipulait que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

L'article L 430-1 est également abrogé par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005.

L'article R 442-2 est abrogé par décret n°2007 -18 du 5 janvier 2007.

L'article L123-1-13 est abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12. Il est remplacé par les articles L. 151-34, L. 151-35, L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de la Commune est donc de mettre à jour le texte du chapitre 2AU, au regard de l'abrogation des articles sus cités.

Mise à jour du règlement afin de supprimer l'interdiction de création de lotissements :

Le livre IV du Code de l'Urbanisme fixe le régime des constructions, aménagements et démolitions et définit notamment les procédures administratives d'autorisation ou de déclaration auxquelles ils sont préalablement soumis.

Plus particulièrement, en vertu des dispositions de son article L. 442-1, le lotissement constitue une division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Par ailleurs, en application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Il respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, lesquels ne comportent aucune disposition visant à interdire par principe ou à limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder, dans les conditions prévues à l'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme, à la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Il résulte donc de ce qui précède qu'en interdisant par principe les lotissements, le règlement d'un PLU édicte des règles qui excèdent celles que la loi l'autorise à proscrire.

Le règlement actuel du PLU stipule que dans le secteur 2AU, sont interdits « les lotissements industriels ». Cette disposition qui consiste à interdire de manière générale les lotissements, est privée de base légale et doit être ôtée du document d'urbanisme en vigueur afin de le clarifier.

L'objectif de la Commune est donc de réécrire le règlement du secteur 2AU en remplaçant cette interdiction par une disposition adéquate qui maintiendrait toutefois, l'idée d'éviter des constructions qui ne seraient pas compatibles avec le caractère propre du secteur.

Le nouveau texte de l'article 2AU 1 alinéa 3 sera donc :

« Les constructions à vocation industrielle »

en lieu et place de :

« les lotissements industriels »

Rectification de la dénomination du Code de la Santé

Le Code de la Santé n'est autre que le Code de la Santé Publique.

Rectification de la dénomination de la Route Nationale RN 114 en RD 914

La route nationale 114, ou RN 114, était l'axe reliant Perpignan à Cerbère. À la suite du décret du 5 décembre 2005, elle est renommée en Route Départementale 914, RD 914. Le règlement doit donc être rectifié en conséquence.

Rectification diverses dans la qualification de la zone A

L'article L. 130-1 concernant les espaces boisés classés est remplacé par les articles L.113-1 et 2

L'article L. 111-1-47 est

IV- LES INCIDENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

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

SANS OBJET

présent règlement.

ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire 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 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.

Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis **2- LES CHANGEMENTS SUR LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A :**

Les modifications apportées au règlement sont présentées en **caractères gras et rouge**.

ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est concernée par l'application de la loi "littoral" et notamment des dispositions **des articles L.121-8, L. 121-10 et L. 151-11** du Code de l'urbanisme ~~imposant le principe de continuité avec l'urbanisation existante.~~

La zone ou une partie de la zone est soumise aux risques inondation et mouvement de terrains-érosion selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions **des articles L.113-1 et 2** du Code de l'urbanisme.
- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article **L. 151-9** du Code de l'urbanisme, ~~et, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.~~

- par les dispositions de l'article **L.111-6 à 10** du Code de l'urbanisme ; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la Route **Départementale 914** et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 612.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.
3. Le changement d'affectation des constructions existantes.
4. Toute construction dans une bande de 150 mètres à partir du haut des berges du Tech, à l'exception des installations techniques, notamment de pompage, dans la limite de 5 m² de **surface de plancher** par unité.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques "inondation / mouvement de terrain-érosion" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - hormis les éoliennes - ; les bassins de rétention et les affouillements liés à l'urbanisation de la zone 2AU, les constructions, agrandissements et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

2. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et sous réserve du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

3. Sont admis les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et des constructions liées à l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création d'un nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 20 m² de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout et d'être édifiées dans des matériaux identiques à la construction principale.

5. Les infrastructures routières publiques ayant fait l'objet d'une réservation au PLU.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs sur la **RD 914** sont interdits.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

S'il s'agit d'un bâtiment destiné à recevoir du public ou devant faire l'objet d'une location, le captage doit être autorisé par arrêté préfectoral, au titre du Code de la santé publique.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain ; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux préexistants en aérien.

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.
- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonomes, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement

- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Une partie de la zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme ; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans un bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la **RD 914** et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 612.

ARTICLE A 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 parcellaire 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. $(L = H)/2$.
2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques “inondation / mouvement de terrain-érosion” figurant en annexe au présent règlement :

- l’emprise au sol des bâtiments n’est pas réglementée.
- les serres agricoles susceptibles d’être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l’unité foncière concernée par la demande d’autorisation.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 9 m hors tout pour les habitations
- 13 m hors tout pour les bâtiments d’exploitation.
- 8 m hors tout pour les habitations et bâtiments d’exploitation situés dans le couloir de 50 m centré sous le tracé des ouvrages électriques.

b) Ces règles ne sont 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 aux dispositions de l’article L.442-2 du Code de l’urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du Code de l’urbanisme.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Néant.

3 – NOTE D’INCIDENCE (Évaluation Environnementale)

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

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

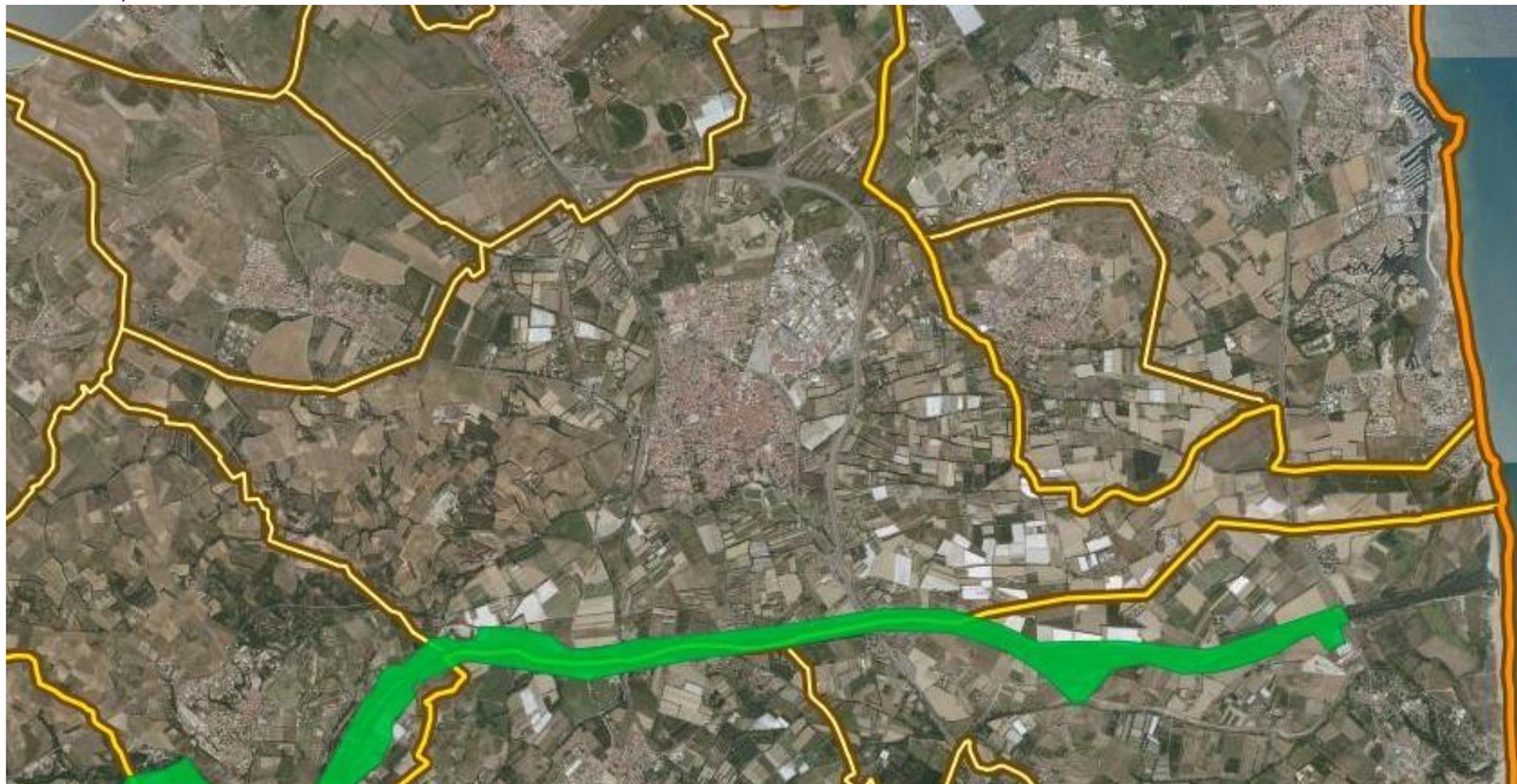
Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient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

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

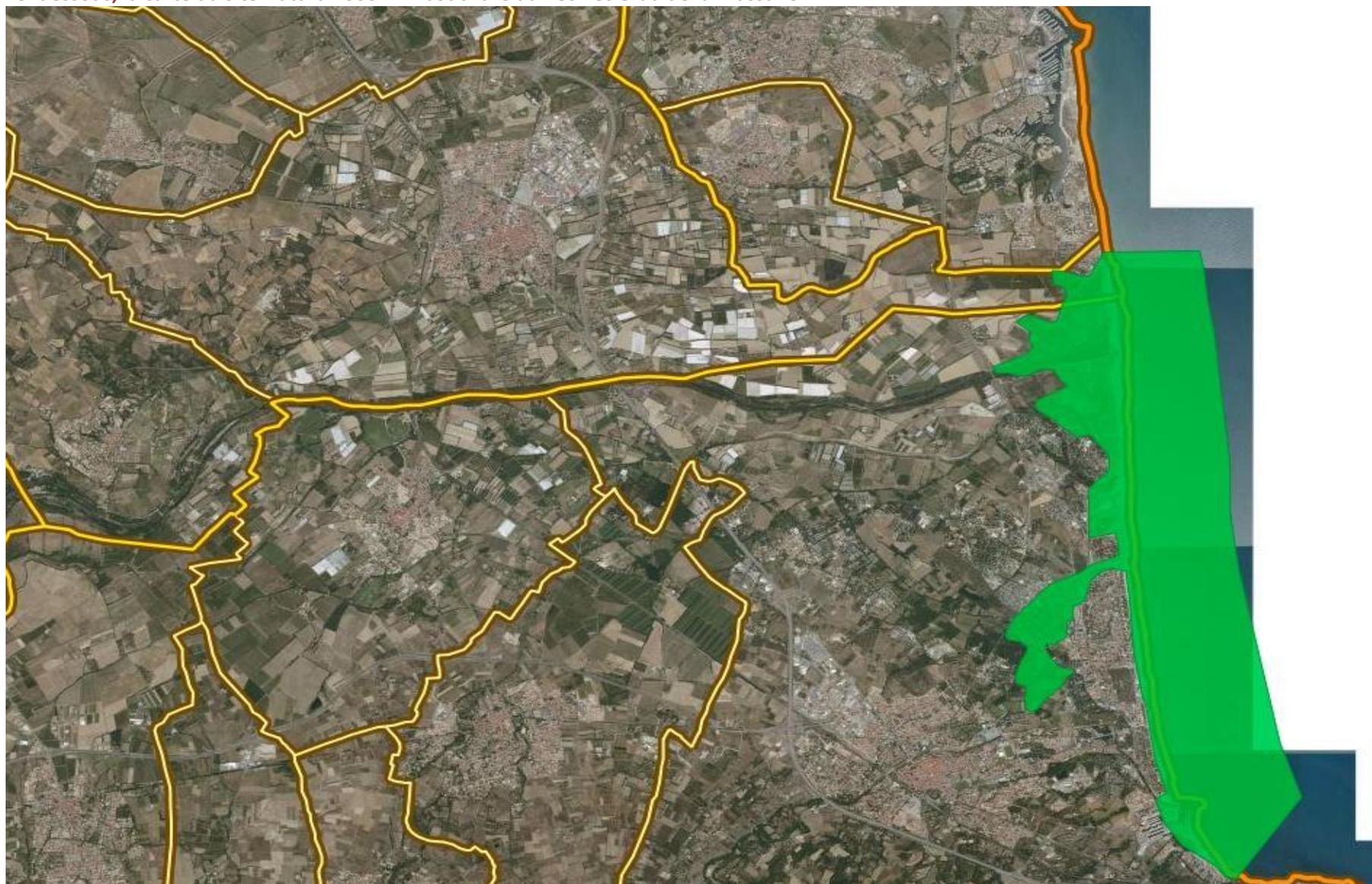
Dans le cas de la commune d'Elne, commune littorale et commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l'évaluation environnementale n'est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000, s'il n'y a pas d'incidences notables, il n'y a pas besoin d'évaluation environnementale.

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

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



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



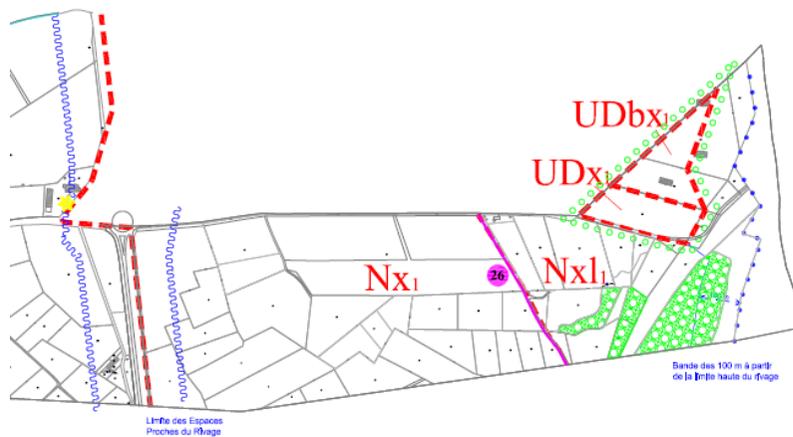
Ci-dessous, la carte de localisation des ZNIEFF type 1, ZNIEFF type 2 (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)



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

| Rappel des points de la modification simplifiée n°6 | Potentialités d'incidences du projet sur les sites Natura 2000, ZNIEFF type 1, ZNIEFF type 2 et ZICO |
|---|--|
| <p>Modification de l'article A2-2 du règlement du PLU concernant les occupations ou utilisation des sols soumises à des conditions particulières afin de tenir compte de la Loi Elan.</p> | <p>AUCUNE Point relevant du règlement de la zone A (localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000 situés en zone N)</p> |
| <p>Mise à jour de l'ensemble du règlement de la zone A afin de tenir compte des modifications régulières du Code de l'Urbanisme</p> | <p>AUCUNE Point relevant du règlement de la zone A (localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000 situés en zone N)</p> |

Il peut donc être objectivement conclu que le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne ne risque pas d'avoir d'incidences significatives sur les deux sites Natura 2000, la ZNIEFF type 1, la ZNIEFF type 2 et ZICO qui concernent son territoire. Les différents points n'auront aucun impact sur la zone N du document graphique du PLU.



Selon les termes des articles L. 121-10 à L. 121-15 et R. 121-14 à R. 121-17 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.

4- LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION :

Le secteur agricole objet de la présente modification est situé en grande partie, dans le Plan des Surfaces Submersibles de la Vallée du Tech.

Le règlement de la zone A maintient dans l'entête de l'article A2 **le préalable** sur la prise en compte du risque, à savoir :

« sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques inondation/mouvement de terrain-érosion, figurant en annexe au présent règlement ».

La présente procédure est donc menée (indépendamment des autres réglementations) sous réserve de l'avis des risques au titre de l'article R. 425-21 du Code de l'Urbanisme et de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

✓ L'historique et les constats :

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

La ville n'a cessé d'évoluer depuis 1982 avec la création de programmes successifs de lotissements dans la zone des faubourgs dans un premier temps, puis, dans les secteurs de « Las Trilles » à partir des années 1990 jusqu'à aujourd'hui avec le développement du secteur de « Las Closes ». Les programmes ont concerné quasi exclusivement l'aménagement de terrains pour un habitat individuel sur des parcelles de 300 m² en moyenne avec quelques programmes de logements collectifs sociaux.

Globalement, la répartition de la population sur le territoire illibérien a grandement évoluée vers les quartiers nord en particulier, au-delà de l'avenue Narcisse Planas. Cela a eu notamment pour effet de fragiliser le centre ancien et en particulier la ville basse, aujourd'hui très dégradée. Parallèlement on a pu assister à un abandon progressif depuis les années 60, du secteur de l'ancien Marché de Gros ayant perdu sa vocation première de lieu de vente de la production agricole locale. Sur ce quartier des Orientations d'Aménagement Particulières ont été définies afin de permettre la densification et la mutation de cet espace.

En parallèle le tissu urbain s'est développé avec la Zone d'Activités. Cette dernière a été créée en 1974 par tranches successives (6 au total). Elle s'étale aujourd'hui sur une superficie d'environ 44 hectares allant de la route de Latour Bas Elne jusqu'à la déviation de la RD 914. Elle comprend actuellement 249 parcelles cadastrales (dont certaines sont regroupées pour former une unité foncière) et 154 activités économiques tout type confondu.

Elle comporte encore à ce jour les derniers terrains non bâtis représentant des potentiels de constructions. Ainsi il est encore possible de densifier la zone d'activités et d'en améliorer la diversité.

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

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

- Avec la mise en œuvre du volet « habitat et renouvellement urbain » du contrat de ville
- Avec la création d'espaces de respirations et de trames vertes dans le tissu urbain permettant d'assurer les continuités piétonnes entre les quartiers (parc urbain, boulevard urbain et ses voies vertes ...)
- Avec la reconquête de l'espace du marché de gros, lieu d'interconnexion des quartiers anciens et nouveaux
- Avec la relocalisation dans le tissu urbain des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Avec la recherche de densification et d'amélioration de la qualité de la zone d'activités existantes.
- Avec la mise en œuvre d'une mixité sociale des populations et la recherche d'un développement harmonieux de la ville dans les nouveaux quartiers.

Le présent projet de modification simplifiée du PLU ne concerne pas le tissu urbain. Il ne concerne pas non plus une règle permettant la création de logements notamment par changement de destination ou d'affectation.

Bien au contraire, dans l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers le présent projet de modification simplifiée stipule dans la nouvelle formulation de l'article A2 alinéa 2, que **le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.**

6- L'IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN (article R. 151-4 du CU)

L'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme indique que « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27... » (cf. paragraphe 2 du I du présent dossier, concernant l'encadrement réglementaire).

Ce qui paraît donc intéressant de suivre, c'est l'analyse de l'atteinte des objectifs portés par le PLU.

En ce qui concerne la présente modification simplifiée, elle se caractérise par le fait qu'elle porte essentiellement sur des dispositions règlementaires destinées à permettre de relancer et de soutenir l'activité agricole en permettant l'installation de serres et la construction de hangars agricoles, dont l'analyse doit être recherchée via des indicateurs appropriés.

Aussi les indicateurs ont été sélectionnés de la façon suivante :

- Les indicateurs de permis de construire délivrés à des agriculteurs pour des projets de serres, de tunnels et de bâtiments pour les récoltes
- Les indicateurs économiques concernant l'évolution du nombre d'exploitations agricoles
- Les indicateurs fonciers liés à la remise en culture des terres incultes (diminution du nombre de friches agricoles)
- Les indicateurs environnementaux liés à la préservation et la valorisation de l'espace agricole.

7- L'ARTICULATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLU AVEC LE SCOT ET LE PLH

Les objectifs d'un SCOT sont fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Il constitue un document de planification d'aménagement et de développement durables du territoire et définit les équilibres de gestion nécessaire des espaces :

- il détermine les espaces agricoles et naturels à préserver et à valoriser,
- il identifie les sites urbains et économiques à développer pour accueillir habitants, emplois, usagers et visiteurs du territoire.

Il donne ainsi un cadre de référence pour les espaces agricoles et naturels, les logements, les activités, les commerces, les transports, les équipements et les infrastructures à l'horizon de 15 à 20 ans.

Il constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement d'un territoire, à horizon de 15 à 20 ans, qui constitue pour les élus locaux et leurs partenaires, un véritable cadre de référence collectif fondé sur des choix qualitatifs et quantitatifs et des priorités partagées de développement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune fixe le droit des sols à partir des orientations du SCOT.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Littoral Sud »

Le Comité Syndical du SCOT « Littoral Sud » a décidé par délibération du 22 mai 2015, complétée le 14 novembre 2016, de réviser le SCOT en vigueur approuvé en février 2014, suite à l'extension du périmètre de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibèris et **donc de l'intégration de la Commune d'ELNE dans son document**. Ainsi, le SCOT révisé va adapter ses objectifs de développement équilibré et durable à ce nouveau périmètre.

Le territoire de la Commune d'ELNE n'est pas encore à ce jour, couvert de manière officielle par les orientations et les objectifs du SCOT « Littoral Sud » puisque ce dernier vient d'arrêter le projet de révision par délibération du 27 mai 2019. Il représente une « zone blanche » jusqu'à ce que la révision du schéma soit approuvée par délibération et purgée de tout recours.

Néanmoins, il est à noter que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) arrêté, fixe les orientations et objectifs en faveur de l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche en :

- Préservant durablement les espaces agricoles à fort potentiel

Le SCOT affirme que **la totalité des espaces irrigables grâce aux canaux, aux cours d'eau ou à la retenue de Villeneuve-de-la-Raho revêt un fort potentiel agricole**. En effet, il s'agit de zones où les sols sont profonds, généralement fertiles et où l'irrigation est possible. Ces terres demandent alors moins d'eau que d'autres secteurs pour irriguer la même culture. Ces zones présentent une forte potentialité de diversification culturelle : elles peuvent supporter différents types de culture, ce qui leur confère une capacité à traverser le temps et les conjonctures, et une capacité à s'adapter au changement climatique.

Sur les espaces à fort potentiel, **l'objectif général est de ne pas autoriser de construction**. A cet effet, les documents d'urbanisme locaux devront recourir au classement de ces espaces en zone agricole conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme.

Néanmoins, dès lors qu'aucune alternative n'est possible et que la commune ou l'EPCI le justifie, certaines exceptions sont possibles. Dans ce cas, il convient de chercher à réduire ou compenser l'impact porté à ces espaces.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux doivent **limiter l'urbanisation**:

- aux constructions nécessaires à l'activité agricole, et les constructions des exploitations liées à l'agrotourisme présentant un faible impact environnemental.

- Valorisant les autres espaces agricoles

Le projet de modification simplifiée n°6 du PLU ne perturbe donc pas le projet de SCOT révisé dans le sens où il participe au maintien et au développement de l'activité agricole en y facilitant les constructions nécessaires.

La programmation du PLH approuvé le 1^{er} février 2016

Compétente en matière de la « politique du logement social et des actions en faveur du logement », la Communauté de Communes « Albères Côte Vermeille » dont fait partie la Commune d'ELNE, est obligataire en matière de réalisation de Programme local de l'habitat (Loi MOLLE – art. 28).

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

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

Le PLH intercommunal a été approuvé le 1^{er} février 2016 et transmis en Préfecture, le 12 février. Il est donc exécutoire depuis le 12 avril 2016. Autrement dit, ladite modification simplifiée doit tenir compte des objectifs du PLH.

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne pas le volet habitat. Il n'y a donc pas lieu d'étudier la compatibilité avec le PLH.

10– AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES AVANT MISE A DISPOSITION DU DOSSIER :

| PPA | Date de consultation | Date de réponse | AVIS |
|--|----------------------|-----------------|-----------------|
| Monsieur le Directeur INOQ (INAO) Rue du Pont de l'avenir 11 100 NARBONNE | 13 août 2019 | 21 août 2019 | Pas de remarque |
| Monsieur le Président Section Locale Régionale de Conchyliculture B.P. 23 Quai Guitard 34 140 MEZE | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune de Corneilla del Vercol Hôtel de Ville 66 200 CORNEILLA DEL VERCOL | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune d'Alenya Hôtel de Ville 66 200 ALENYA | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune de Saint Cyprien Hôtel de Ville 66 750 SAINT CYPRIEN | 13 août 2019 | | |

| | | | |
|--|--------------|--|--|
| Monsieur le Maire Commune de Palau del Vidre Hôtel de Ville 66 690 PALAU DEL VIDRE | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune d'Ortaffa Hôtel de Ville 66 560 ORTAFFA | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune de Bages Hôtel de Ville 66 670 BAGES | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune d'ARGELES/MER Hôtel de Ville 66 700 ARGELES SUR MER | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune de LATOUR BAS ELNE Hôtel de Ville 66 200 LATOUR BAS ELNE | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Maire Commune de Montescot Hôtel de Ville 66 200 MONTECOT | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Directeur Centre Régional de la Propriété Forestière CRPF 19, avenue de Grande Bretagne 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |

| | | | |
|--|--------------|--|--|
| Monsieur le Directeur Direction Départementale des Territoires et de la Mer 2, rue Jean Richepin 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |
| Service territorial SUH/UP Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des P.O. 2, rue Jean Richepin 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Chemin de Charlemagne B.P. 90 103 66 704 ARGELES SUR MER Cedex | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Communauté de Communes Sud Roussillon 16, rue Jean et Jérôme THARAUD B.P. 34 66 750 SAINT CYPRIEN | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Chambre de Commerce et d'Industrie Quai de Lattre de Tassigny 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |

| | | | |
|--|--------------|--|--|
| Monsieur le Préfet Préfecture des P.O. B.P. 60 951 66 951 PERPIGNAN Cedex | 13 août 2019 | | |
| Madame la Présidente Hôtel de Région Montpellier 201, avenue de la Pompignane 34 064 MONTPELLIER Cedex | 13 août 2019 | | |
| Madame la Présidente CONSEIL DEPARTEMENTAL Hôtel du Département Quai Sadi Carnot BP 906 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Chambre Des Métiers 9, avenue Alfred Sauvy B.P. 20 66 601 RIVESALTES | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Chambre d'Agriculture 19, avenue de Grande Bretagne 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Chambre d'Agriculture (art R 153-6 du CU) 19, avenue de Grande Bretagne 66 000 PERPIGNAN | 13 août 2019 | | |

| | | | |
|---|--------------|--|--|
| Monsieur le Président du syndicat mixte SCOT LITTORAL SUD 3, impasse Charlemagne BP 90 103 66704 ARGELES/MER | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Président Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin d'ELNE Mairie de Latour Bas Elne 66200 LATOUR BAS ELNE | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Directeur Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement 500, allée Henri II de Montmorency 34 064 MONTPELLIER Cedex 2 | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Directeur Direction Départementale de l'Agence Régionale de la Santé des P.O. B.P. 928 12, boulevard Mercader 66 020 PERPIGNAN Cedex | 13 août 2019 | | |
| Monsieur le Directeur Direction Départementale de la Protection des Populations de P.O. Immeuble Espadon Voilier B.P. 30 988 1, boulevard J.F. Kennedy 66 020 PERPIGNAN Cedex | 13 août 2019 | | |

| | | | |
|---|---------------------|--|--|
| <p>Monsieur le Directeur Direction Départementale de la Cohésion Sociale des P.O. 16 bis, rue Lazare Escarguel 66 020 PERPIGNAN</p> | <p>13 août 2019</p> | | |
|---|---------------------|--|--|