

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

ELNE

**MODIFICATION N°9 du PLAN LOCAL D'URBANISME
(Modification de droit commun)**



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

NOVEMBRE 2021

SOMMAIRE

I. LE CADRAGE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- 1. L'encadrement législatif marqué par une recodification du Code de l'Urbanisme**
- 2. L'encadrement réglementaire : une application progressive du décret du 28 décembre 2015**
- 3. Le PLU en vigueur**

II. PRESENTATION DE LA 9^{ème} MODIFICATION

- 1. Présentation des points objets de la 9^{ème} modification du PLU**
- 2. Le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- 3. Le recours à une OAP : outil de valorisation d'une planification stratégique et thématique**
- 4. Choix et déroulement de la procédure**

III. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER

- 1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone 4AU afin de mettre à jour le schéma de principe.**
- 2. Modification des articles 4AU1 et 4AU2 afin de réintroduire la possibilité de commerces nouveaux**
- 3. Modification de l'article 4AU 10 afin de permettre une densité en R+3 au lieu de R+2 actuellement**
- 4. Modification de l'article 4AU 12 afin de définir une règle sur le stationnement pour les commerces nouveaux.**

IV. LES INCIDENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

- 1. Les changements sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone 4AU**
- 2. Les changements sur le règlement de la zone 4AU**
- 3. Les changements sur le document graphique**
- 4. Note d'incidence au regard de l'évaluation environnementale**
- 5. La prise en compte de l'aléa inondation**
- 6. L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (article R. 151-1-2° du CU)**
- 7. L'indentification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan (article R. 151-4 du CU)**
- 8. Analyse du projet au regard de la prise en compte de l'environnement (préservation et mise en valeur)**
- 9. L'articulation du projet de modification n°9 du PLU avec les documents du SCOT et du PLH**
- 10. Avis des personnes publiques associées consultées avant le lancement de l'enquête**

I. LE CADRAGE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUNE N°9

1 - L'encadrement législatif marqué par une recodification du Code de l'Urbanisme

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
- l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme,
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et L. 101-2, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38, L. 153-40, L. 153-41, L. 153-43 et L. 153-44, fixant le cadre réglementaire de la modification du Plan Local d'Urbanisme. Ces articles sont reproduits ci-dessous :

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

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)

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)

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)

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. 153-38 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

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

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. 153-41 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

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 résultant, 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.

Article L. 153-43 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 53-44 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

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

2 - L'encadrement réglementaire : une application progressive du décret du 28 décembre 2015

Les dispositions de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme s'appliquent pour la présente modification.

Elles sont les suivantes :

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Ainsi, les PLU qui font l'objet de procédures de modification lancées après le 1^{er} janvier 2016, continueront à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015. Tel sera le cas pour la présente modification.

Toutefois, les dispositions relatives à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (article R 151-1) et l'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan (article R 151-4) sont exclues des dispositions transitoires. Ce document est donc enrichi d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que d'une identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.

Ces deux articles sont reproduits ci-dessous :

Article R. 151-1 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Article R151-4 Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

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](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#).

Article L153-27 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

3 - Le PLU en vigueur

La modification n°7 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 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'une modification n°8 approuvée le 20 juillet 2016
- d'une Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité approuvée le 6 février 2019
- d'une modification simplifiée n°5 approuvée le 5 juin 2019
- d'une Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité approuvée le 11 septembre 2019
- d'une modification simplifiée n°6 approuvée le 11 décembre 2019
- de mises à jour en dates du 7 mars 2006, 12 octobre 2012, 18 février 2013, 24 mai 2013 et 22 mai 2014,

II- PRESENTATION DE LA MODIFICATION

1. Présentation des points objets de la 9^{ème} modification

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 la réalisation de **nouveaux programmes urbains sur le site de l'ancien Marché de Gros**, secteur présentant un enjeu immédiat en terme de requalification durable et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur.

En effet, la volonté de la nouvelle équipe municipale, est de **développer l'habitat sans chercher systématiquement à conquérir de nouveaux territoires au détriment de l'agriculture**, mais plutôt en se recentrant sur le tissu urbain existant, par des actions sur le bâti du cœur de ville mais aussi sur les dents creuses et les espaces à requalifier tels que le secteur de l'ancien Marché de Gros objet du présent dossier.

L'objectif est donc d'appuyer davantage la reconversion de ce site en insistant sur les deux points suivants :

- **permettre des nouveaux programmes immobiliers et de rénovation lorsque le foncier le permet,**
- **« renaturer » en compensation des zones qui seront densifiées, afin d'équilibrer « minéral » et « végétal ».**

Au regard de cette volonté, l'OAP devra permettre plus de densité notamment en référence au plan de relance de la construction et à la demande de logements neufs. Cette densité sera obtenue en libérant du nouveau foncier cessible :

- dans le secteur de l'ancien Centre Technique Municipal le long de la route d'Alenya, en fond de site,
- sur la partie située devant le programme immobilier réalisé sur l'ancien centre commercial (résidence OXYGEN), dans l'axe de la rue Beltrame , cette dernière devant être dévoyée le long de l'avenue Narcisse Planas, vitrine de la reconquête urbaine.
- sur le site du boulodrome actuel au Sud de l'avenue Narcisse Planas, dès que celui-ci sera relocalisé sur l'ancien collège, au Sud,
- à l'intérieur même du second bâtiment du Centre Technique Municipal, adossé au complexe industriel.

L'augmentation de densité sera également obtenue en permettant des constructions en R+3 au lieu de R+2 pour une hauteur maximale identique.

En contrepartie, il sera demandé à chaque acquéreur de foncier communal, de laisser une place prépondérante aux espaces verts au sein de chaque projet. De même, il sera créé une « respiration » au centre de l'ancien Marché de Gros qui sera conçue comme un véritable îlot de fraîcheur (transformation d'un parking goudronné en espace public écologique arboré).

Afin d'obtenir une mixité des fonctions et de renforcer l'attrait de ce site pour l'ensemble des illibériens, des commerces pourront être autorisés en pied d'immeuble notamment sur la partie longeant le boulevard urbain, avec un nombre de stationnements correspondant.

Enfin, ces nouvelles orientations intégreront désormais une voie qui longera la nouvelle gendarmerie et qui désenclavera la résidence OXYGEN. De même, ce schéma prendra en compte les déplacements en lien avec le fonctionnement du reste de la ville (par des plateaux traversants) et les transports publics (navette et covoiturage).

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc être modifié de la façon suivante :

- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone 4AU afin mettre à jour le schéma de principes :
 - ✓ en augmentant l'emprise des zones d'habitations au Nord et au Sud, et en permettant du logement par changement de destination du bâti existant, dans la zone de services publics et d'intérêt collectif
 - ✓ en réduisant le grand mail au profit de voies de circulations desservant le futur espace public écologique (ilot de fraîcheur), sur lequel une piste de sécurité routière peut être prévue
 - ✓ en supprimant quelques poches de stationnement au profit de zones de parking longitudinales intégrées dans le végétal et longeant les voies.
 - ✓ en permettant des commerces dans les zones d'habitations notamment à proximité de l'avenue Narcisse Planas
- la modification de l'article 4AU 1 du règlement afin de supprimer les commerces nouveaux parmi les occupations interdites
- la modification de l'article 4AU 2 du règlement afin d'autoriser les commerces nouveaux, parmi les occupations soumises à des conditions particulières,
- La modification de l'article 4AU 10 afin de fixer la densité des constructions à R+3 au lieu de R+2 actuellement.
- La modification de l'article 4AU 12 du règlement afin de définir une règle sur le stationnement pour les commerces nouveaux (en conséquence de leur ré-introduction).

2. Le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

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. Cela se traduisait notamment par le rééquilibrage de la localisation des équipements publics par rapport au nouvel axe de développement de la ville, la mise en place de circulations douces permettant des liaisons facilitées et l'éclatement des flux de circulation pour réussir la couture ville ancienne - ville nouvelle.

☞ Les modifications du schéma d'aménagement figurant dans le présent document, s'inscrivent justement au droit de l'ancienne RN 114 (aujourd'hui avenue Narcisse Planas relevant du Domaine Public Départemental) et proposent des flux spécifiques pour les circulations douces, des voies secondaires et des cheminements piétons structurants, reliant le centre ancien aux nouveaux quartiers par une « couture » sous forme de plateau traversant à définir avec le Département, ainsi que des futurs logements et un parc central qui sera arboré et pourra accueillir une piste de sécurité routière, équipement public permanent à vocation communale voire intercommunale. A ce titre, ces modifications vont renforcer la volonté de tisser une organisation urbaine autour de cet axe et à son rééquilibrage. Les modifications de l'OAP sont donc conformes à l'orientation n°1.

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 ». Cette orientation vise à travailler tant sur le domaine bâti existant et la salubrité des logements que sur l'amélioration des espaces publics, des conditions de circulations et de stationnement en poursuivant les aménagements déjà réalisés.

☞ Les modifications des orientations d'aménagement pour le secteur de l'ancien marché de gros, ne concernent pas directement le centre ancien. Toutefois, elles participent d'une certaine manière, aux objectifs visés dans cette orientation. Leur mise en œuvre apportera une meilleure qualité de vie aux illibériens qui souhaitent profiter de leur ville et venir fréquenter le site de l'ancien marché de gros qui offrira un poumon vert à proximité du centre historique ainsi que des logements de qualité en créant la ville sur elle-même.

Ainsi les modifications apportées sur le schéma participent indirectement à améliorer la qualité de vie des habitants du cœur ancien.

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 ». Elle précise que les nouveaux secteurs devront prendre en compte la nécessité de la diversité de l'habitat, la possibilité de localisation d'aménagements et d'équipements publics ainsi que des activités de proximité, dans l'optique de l'objectif de mixité sociale et en cohérence avec l'étude boulevard urbain. Elle préconise également de prendre en compte les quartiers existants avec l'option d'une gestion économe de l'espace et la mise en place systématique de voies cyclables et piétonnes.

☞ Les modifications présentées sur le site de l'ancien Marché de Gros, concernent notamment l'introduction de nouvelles possibilités d'habitat avec des programmes collectifs en constructions neuves qui permettront d'accueillir de nouveaux habitants, dont notamment les jeunes ou les primo-accédants. A ce titre, elle participe à une urbanisation maîtrisée en complément des projets prévus dans la tranche 3 de la ZAC et elle garantit une gestion économe de l'espace, mêlant espaces verts, lieux ombragés et espaces bâtis. Ces ajustements d'orientations vont donc bien dans le sens des choix retenus au sein du PADD.

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 ». Cette orientation vise à conforter ELNE dans sa position de Chef-Lieu de canton dynamique aux portes d'entrées du territoire intercommunal, mais également comme site touristique important. Cette orientation vise également à « redéfinir la vocation des abords de l'ancienne RN 114 en recherchant un « effet vitrine » pour les activités commerciales ou de services.

☞ Les modifications des orientations d'aménagement présentées assureront la mixité des fonctions dans le secteur par la présence simultanée de logements, d'équipements publics et de services mais aussi de commerces permettant ainsi d'atteindre « l'effet vitrine » souhaité dans le PADD.

L'orientation d'urbanisme et d'aménagement n°5 est intitulée : « préserver et valoriser l'environnement naturel, agricole et urbain ». Le passé historique de la ville a laissé des empreintes fortes notamment par un patrimoine bâtis remarquable. Cette orientation vise à atteindre un environnement de qualité et fait référence au patrimoine bâti lié au passé agricole de la ville.

☞ Les modifications des orientations d'aménagement présentées garantissent un grand espace végétalisé tenant compte des axes de vues vers le Cloître et la Cathédrale, ainsi que la volonté de conserver un ou plusieurs boxes agricoles sur le site (en mémoire du riche passé agricole). Elles contribuent ainsi à la préservation de l'environnement urbain et à l'introduction de la nature en ville. Le principe retenu ici de densifier l'habitat tout en « renaturant » l'espace artificiel central laissé à l'abandon (transformation d'un parking goudronné en espace public écologique arboré).

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 de droit commun est donc approprié à ce dossier en application directe de l'article L. 153-36 du CU sus-cité puisque le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiés sans pour autant atteindre les choix retenus au sein du PADD.

Par ailleurs, le projet ayant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la zone de l'ancien Marché de Gros, une enquête publique sera diligentée en application de l'article L. 153-41 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

3. Le recours à une OAP : outil de valorisation d'une planification stratégique et thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent **l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles doivent être établies **dans le respect des orientations générales** définies au PADD. C'est un document qui peut être **écrit ou graphique**, voire les deux, et qui peut prendre la forme de **schémas d'aménagement**. Il peut également comporter des éléments concernant le **traitement des espaces publics et voiries** sur le ou les secteurs considérés. Ces O.A.P. doivent également **tenir compte du Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les OAP et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrés par la Commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations).

Rappelons que selon l'article L. 151-7 du nouveau Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent contenir des éléments de programmation concernant l'urbanisation du secteur, des principes d'implantation et de traitement d'équipements publics, des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer, des principes de tracé de voirie nouvelles ou de requalification de voies existantes, des éléments de paysage à préserver, des sens d'orientations des façades des constructions, des principes de maillage des voies, des éléments à détruire, des bâtiments à conserver...

Sur le territoire de la Commune d'ELNE, une OAP a été établie sur le site de l'ancien Marché de Gros, à l'occasion de la modification n°4 du PLU, approuvée le 3 août 2011. Elle a pris la forme d'un schéma d'aménagement accompagné de principes concernant la programmation de logements, la réalisation d'équipements

public, de commerces ainsi que des principes d'aménagements urbains (parc, mail, espaces verts, liaisons piétonnes...). Elle a été modifiée une première fois le 20 juillet 2016 à l'occasion de la modification n°7 du PLU ;

L'objet de la présente modification est d'apporter une nouvelle fois des adaptations de ce schéma et de ses principes, sans remettre en cause les orientations générales (comme sus exposé). Le dossier de modification de PLU, dont fait partie le présent rapport de présentation, comprendra en outre, le nouveau schéma d'aménagement ainsi qu'une note sur les principes d'aménagement.

4. Le déroulement de la procédure

Au regard des éléments sus exposés, la modification du document du Plan Local d'Urbanisme est liée aux modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le site de l'ancien marché de gros ainsi qu'à des changements et mises à jour du règlement correspondant. Cela entraîne une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction notamment du fait de l'extension de la zone d'habitations.

Il a également été démontré plus haut, que le projet ne change pas les orientations générales définies par le PADD. Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. A ce titre, ce projet ne relève pas d'une procédure de révision au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme mais d'une procédure de modification de droit commun (article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme). La modification ne peut toutefois être effectuée selon une procédure simplifiée du fait de la majoration des possibilités de construire (L. 153-41). L'article L. 153-45 ne peut donc s'appliquer au présent dossier.

La présente procédure de modification obéit au schéma figurant en page suivante :

Délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de modification n°9 du PLU

Transmission en préfecture et mesures de publicité

Arrêté du Maire engageant la procédure de modification n°9 du PLU

Transmission en préfecture et mesures de publicité

**Elaboration du Projet de
Modification n°9 du PLU**

**Transmission d'un dossier à la DDTM pour avis
Notification du projet aux Personnes Publiques Associées
(PPA) avant lancement de l'enquête**

Mise à l'enquête publique

demande de désignation d'un commissaire enquêteur au T.A. de Montpellier

arrêté du Maire soumettant le projet à enquête publique

avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département 15 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête + affichage

Enquête publique

Durée 31 jours consécutifs minimum. Le commissaire enquêteur remet son rapport et ses conclusions dans le délai de un mois. Le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à l'enquête

Approbation

Le Conseil Municipal approuve la modification par délibération

(après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur)

Mesures de Publicité

Transmission de la délibération et du projet en préfecture, affichage un mois en mairie, mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs

En application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la modification n°9 a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021.

Par arrêté en date du 25 mai 2021, Monsieur le Maire a mis en œuvre la procédure de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ELNE.

III- EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER

1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE 4AU

Cadre général :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'un des éléments du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), selon l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (art L. 151-6 du CU).

Elles peuvent notamment porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (art. L.151-7 du CU) et exposent la manière dont la collectivité souhaite y parvenir. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, et qui peut prendre la forme de **schémas d'aménagement**. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Introduites par la loi ENE du Grenelle 2, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier, mais doivent aussi tenir compte du Programme Local de l'Habitat (s'il en existe un).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Ne devant pas couvrir l'intégralité du territoire du PLU mais se concentrant sur les secteurs à enjeux de la collectivité, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner diverses sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLU et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les lieux de renouvellement urbain.

Leur usage sera d'ailleurs particulièrement utile dans certains cas pour l'expression des projets en zones AU, car les orientations d'aménagement et le règlement doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones lorsque les réseaux sont suffisants pour les ouvrir à l'urbanisation, ainsi que pour les projets de renouvellement urbain.

Leur existence dépend de la volonté de la collectivité de s'engager et **d'afficher les principes d'un projet sur un quartier ou un secteur**.

Contexte local :

Le patrimoine de la Commune d'ELNE se situe au cœur des politiques locales d'aménagement et de développement.

Ainsi, parmi les grands projets de la commune, **la requalification du site de l'ancien Marché de Gros** est devenue un des éléments phares de la réussite de la reconquête du tissu urbain par ses habitants. Ce lieu devra accueillir à terme, un ilot boisé et paysager ceinturé par des constructions à vocations publiques mais surtout d'habitat avec possibilités de commerces. La renouvellement urbain de l'ancien Marché de Gros couplé à la requalification de l'ancienne RN 114 en boulevard urbain constitueront donc à terme l'épine dorsale de la ville, à la croisée des quartiers anciens et nouveaux.

Une orientation d'aménagement a été définie sur ce secteur, classé en zone 4AU du PLU à l'occasion de la modification n°4 approuvée le 3 août 2011. Elle est venue compléter et détailler l'une des 5 orientations générales du PADD relative à la « nouvelle organisation de la ville découlant du changement d'affectation de la RN 114 ». Elle a été modifiée le 20 juillet 2016 suite à approbation de la modification n°7 du PLU afin de permettre de nouveaux projets dont la création d'une résidence intergénérationnelle.

Un premier schéma d'orientation a donc été inséré dans le document d'urbanisme de la Commune en 2011, un deuxième est venu le préciser en 2016 et à ce jour, un troisième schéma vient conforter les intentions de densité mais aussi de renaturation.

L'objectif général reste la création d'une couture urbaine entre la ville ancienne et la ville nouvelle, la création d'un lieu de rencontre de tous les illibéirens, privilégiant les vues vers le cloître et la cathédrale et intégrant la nature en ville, un lieu où la ville se reconstruit sur elle-même par le biais du réinvestissement urbain.

POUR RAPPEL :

Schéma d'orientation spécifique approuvé en 2011 par la 4^{ème} modification du PLU

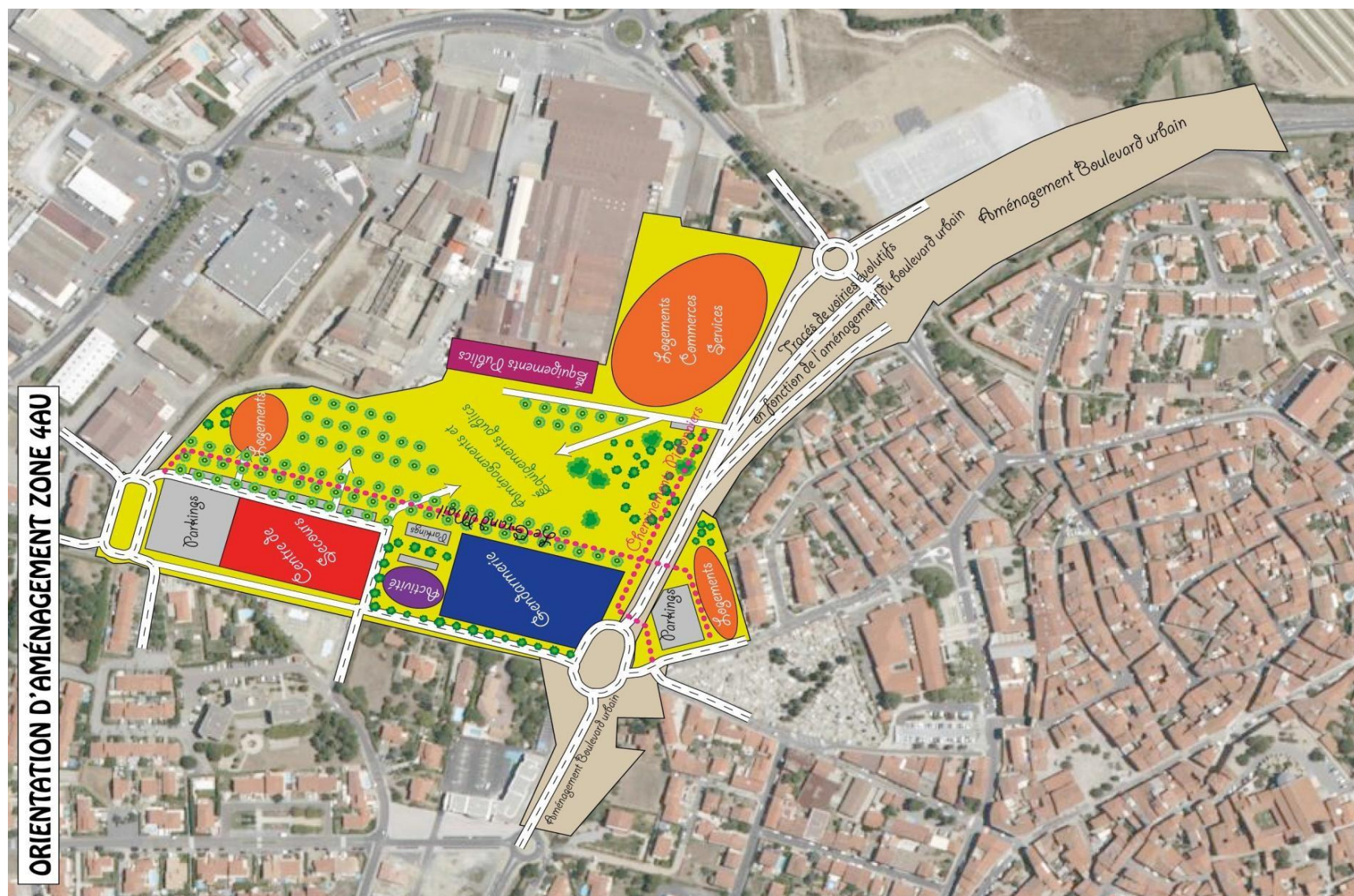
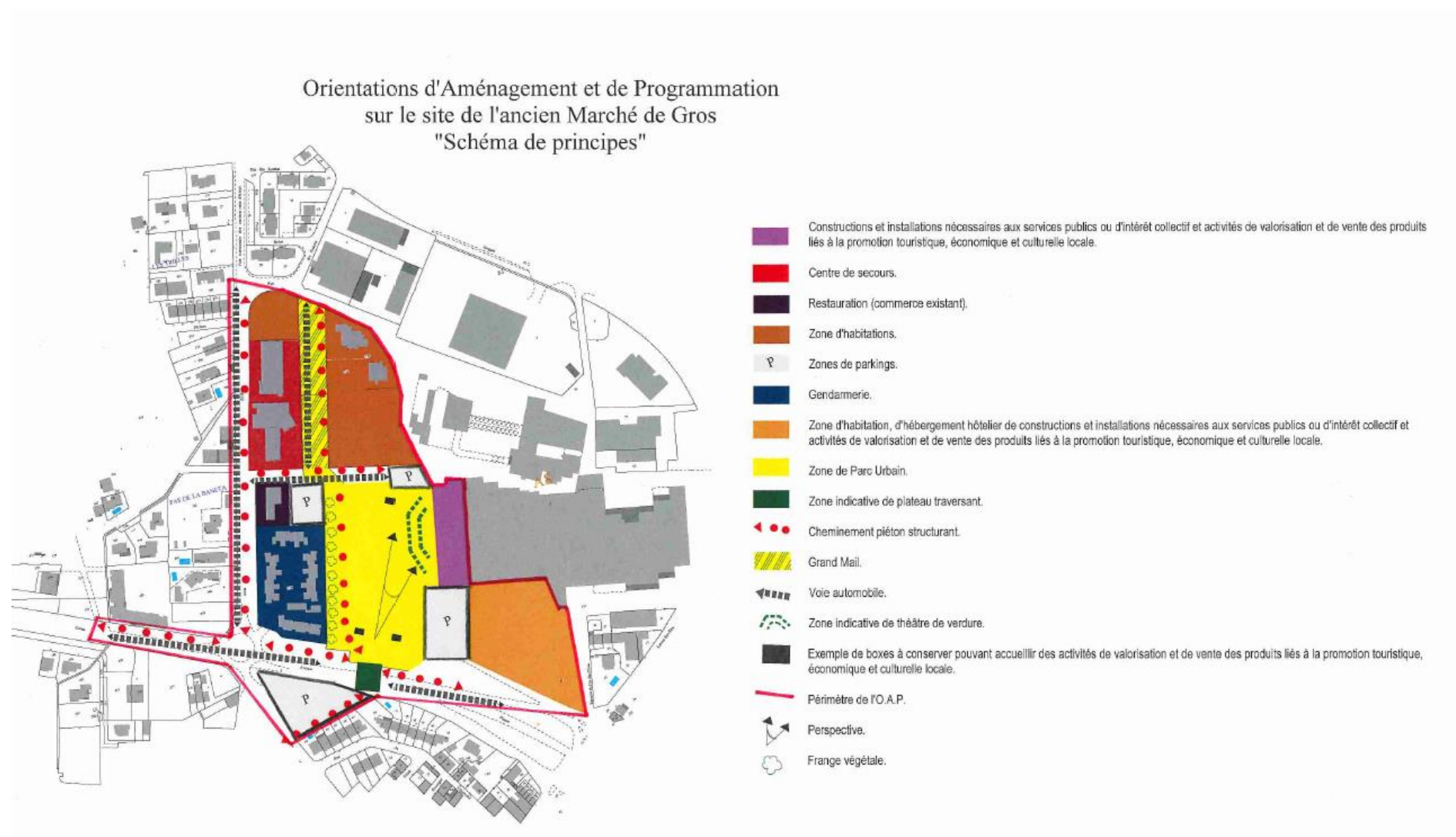


Schéma d'orientation spécifique approuvé en 2016 par la 7^{ème} modification du PLU



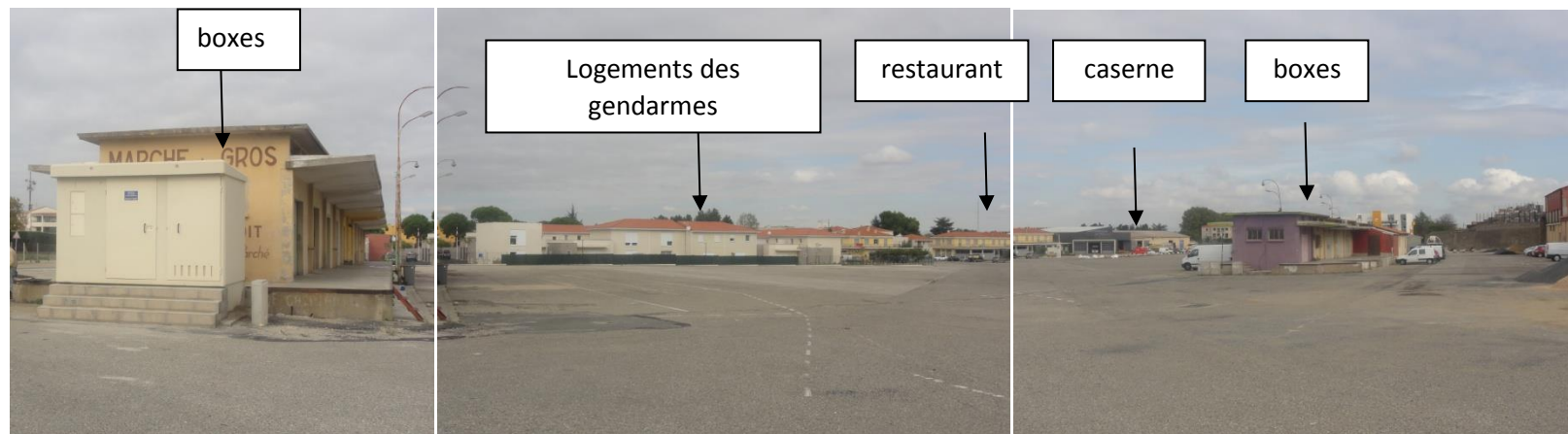
Depuis l'approbation de la 4^{ème} modification du PLU en 2011 et la 7^{ème} modification en 2016, les projets suivants ont été réalisés :

- Construction de deux immeubles de logements en R+2 en fond de site (immeubles « BOUYGUES »).
- Réaménagement du Centre de Secours des Pompiers
- Construction de la nouvelle gendarmerie et des logements attenants.
- Construction d'une résidence intergénérationnelle
- Construction d'un groupe d'habitations de deux résidences en lieu et place de l'ancien supermarché alimentaire (résidence OXYGEN)

Au regard de cet état d'avancement, la commune a récemment fait le constat suivant :

- L'emprise de la nouvelle gendarmerie est plus importante que prévu en largeur. Elle oblige de ce fait, à rompre la continuité linéaire du mail initialement prévu. Elle oblige donc à revoir différemment la trame viaire, par un « décalé ».
- Les constructions réalisées au Nord du site ne parviennent pas à faire oublier l'environnement industriel. De ce fait, l'impression de friche n'est pas complètement gommée. Le rajout d'un lieu fort en « fond de scène » semble indispensable de même que la création de masques végétaux le long du complexe industriel.
- Un espace goudronné important subsiste. Celui-ci ponctué par des boxes, marque le passé historique agricole du site. Une fois réhabilité il devra être ouvert au plus large public possible sans être clos mais avec des limites plantées qui sécurisent les lieux.
- L'espace pétanque actuel, au Sud de l'avenue Narcisse Planas non loin du centre-ville pourrait retrouver une fonction mixte de parking et logements
- Le schéma d'aménagement ne tient pas assez compte des déplacements doux dans un contexte de développement de la place du vélo dans le fonctionnement urbain.
- La reconquête de l'espace qui accueillait il y a quelques années, le centre commercial et le magasin de bricolage, doit se poursuivre par de nouvelles constructions pour donner une image positive de cette partie du quartier encore trop marquée par la notion de friche, mais aussi permettre une mixité par la possibilité d'y prévoir du commerce en pied d'immeuble.

Etat des lieux photographique en 2016



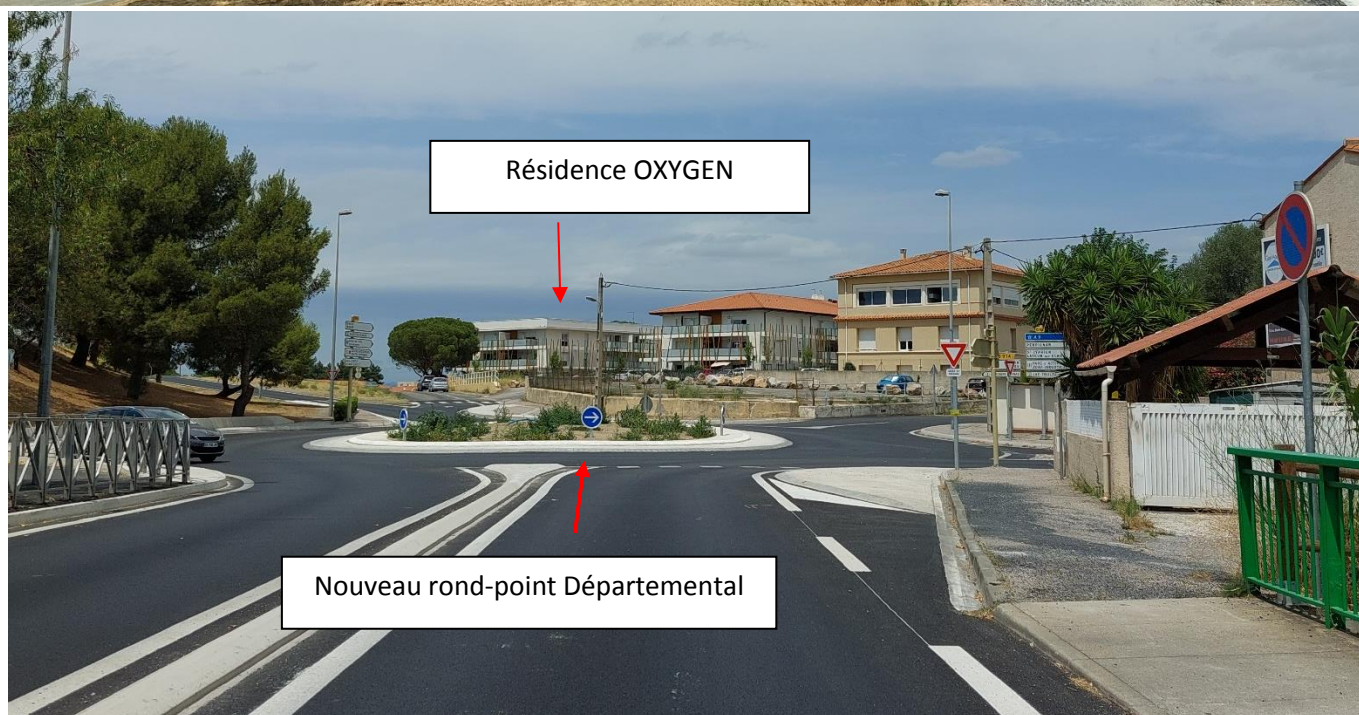
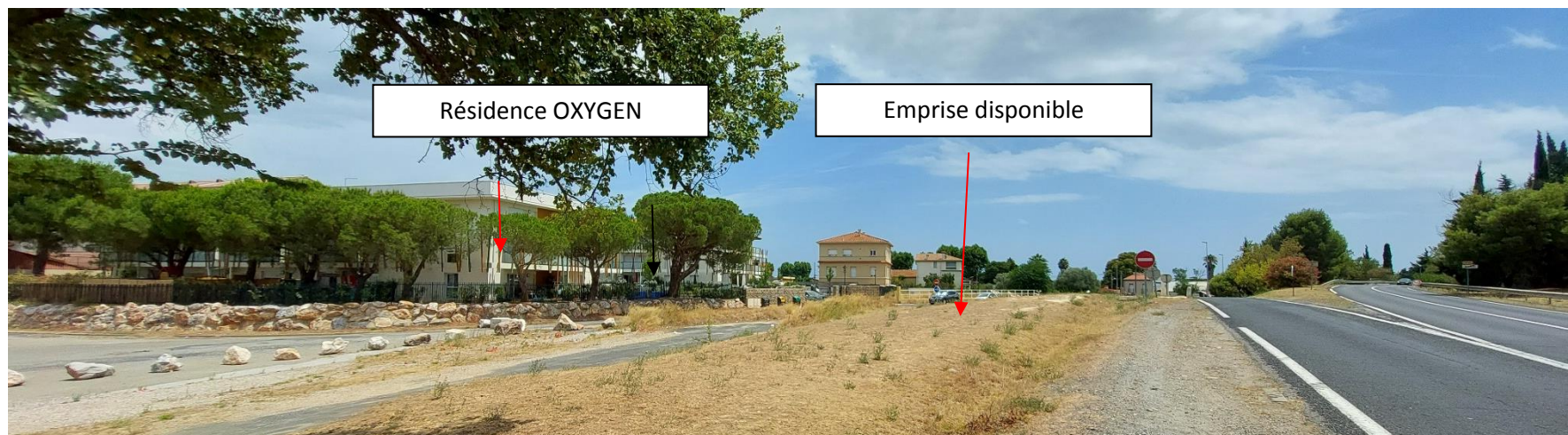
Vue depuis l'entrée du site de l'ancien Marché de Gros (côté friche commerciale)



Vue depuis les boxes situés au sud du site

Etat des lieux photographique en 2021





L'objectif de la commune pour cette 9^{ème} modification :

Le constat présenté amène donc la Commune à modifier les Orientations d'Aménagement Particulières définies sur la zone 4AU dans le respect du PADD.

Les modifications seront les suivantes :

- Modification du tracé indicatif du Grand Mail (pour tenir compte du décroché de la gendarmerie), qui sera remplacé par une voie de circulation avec des stationnements longitudinaux, des plantations et des voies piétonnes. Aménagement d'une sortie vers le Nord en direction de l'avenue Jacques Albert, artère commerciale de la ZAE d'ELNE.
- Elargissement de la zone bâtie à vocation d'habitations au Nord et au Sud, afin notamment d'accueillir de nouveaux programmes de logements collectifs et sociaux. La vente de ce nouveau foncier serait également un gage de financement des projets urbains.
- Réintroduction de la possibilité de créer des logements sur l'actuel espace pétanque. En effet, cet équipement sportif sera relocalisé sur un site compatible avec sa destination au milieu du site de l'ancien collège en plein renouvellement. Une partie sera toutefois maintenue en parking véhicules végétalisés qui répondra au manque de stationnement en centre-ville et sera relié au reste de la ville par des liaisons douces.
- Réintroduction de la possibilité de créer tout nouveau commerce dans le programme d'habitations prévus le long de la rue Beltame en front de l'avenue Narcisse Planas.
- Intégration dans le schéma de zones longitudinales de stationnements publics pour répondre aux différents besoins de stationnement autour du parc urbain dont les usages seront mutualisés.
- Rajout de liaisons douces à l'intérieur du site et vers les autres quartiers (notamment vélo le long de l'avenue du Maréchal Juin), afin de le relier avec les secteurs de « Las Trilles », « Las Closes » et la ZAI (comprenant le futur collège).
- Création d'un « îlot de fraîcheur » au centre du site : cet espace présenté sous forme de plantations arborées, sera aménagé pour donner un lieu ombragé de promenade.

Le nouveau schéma des orientations d'aménagement sera le suivant :



Ces orientations d'aménagement s'intègrent dans le schéma d'intention des stationnements du centre ancien, ci-dessous (zones matérialisées en bleu) :



Elles s'intègrent également dans le schéma d'intention des pistes cyclables de la ville, figurant en annexe du présent document.

Les modifications présentées au sein du schéma, ne remettent donc pas en questions les orientations définies au sein du PADD (cf. paragraphe 2 du II) mais au contraire, donnent les moyens de se projeter dans une ville dont l'organisation sera rééquilibrée, dont le cadre de vie sera amélioré tout en y relançant l'habitat permanent dans un équilibre social et une mixité fonctionnelle ainsi que dans un environnement paysager et urbain préservé.

Enfin, cette zone, déjà ouverte à l'urbanisation, possède tous les réseaux de manière suffisante, pour permettre les projets.

2. MODIFICATION DES ARTICLES 4AU1 ET 4AU2 AFIN DE REINTRODUIRE LA POSSIBILITE DE COMMERCE NOUVEAUX

Le schéma rectifié des OAP sur le secteur de l'ancien Marché de Gros, réintègre la possibilité d'accueillir de nouvelles activités commerciales tertiaires ou de services, ceci dans l'idée de permettre la mixité dans la destination des constructions en excluant le « tout habitat » mais aussi afin de favoriser une vie de quartier et une attractivité, notamment le long de la rue Beltrame, secteur qui mérite un regain de dynamisation notamment depuis la réalisation du nouveau rond-point départemental.

La règle devra donc être adaptée en conséquence.

✓ *En conséquence, la définition du secteur 4AU contenues dans le « chapeau » doit être modifiée.*

👉 ANCIEN REGLEMENT :

QUALIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone "de l'ancien marché de gros" détachée de la zone 1AU dans le cadre de la modification n°4.

Elle est destinée à accueillir des aménagements urbains (type parc urbain, mail ...), et des habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, et fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation globale dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Elle est soumise une orientation d'aménagement modifiée dans le cadre de la modification n°7 et définissant les conditions d'urbanisation : tout projet doit être en compatibilité avec cette orientation.

👉 NOUVEAU REGLEMENT :

QUALIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone "de l'ancien marché de gros" détachée de la zone 1AU dans le cadre de la modification n°4.

Elle est destinée à accueillir des aménagements urbains (type parc urbain, mail, **espace public écologique, îlot de fraîcheur** ...), et des habitations, hébergements hôteliers, **activités tertiaires commerciales ou de services**, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, et fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation globale dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Elle est soumise une orientation d'aménagement modifiée dans le cadre de la modification n°7 **et de la modification n°9** et définissant les conditions d'urbanisation : tout projet doit être en compatibilité avec cette orientation.

✓ ***L'article 4AU 1 concernant les « occupations et utilisations des sols interdites » doit être modifié.***

👉 ANCIEN REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

2. Tout nouveau commerce à l'exception de ceux existants.

👉 NOUVEAU REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

L'alinéa 2 est supprimé

✓ ***L'article 4AU 2 concernant les « occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières » doit être modifié.***

👉 ANCIEN REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, ouvrages publics, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou d'une l'intercommunalité.

2. Les aménagements urbains (type parc urbain, mail ...), les habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; l'urbanisation doit s'effectuer en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

👉 NOUVEAU REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, ouvrages publics, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou d'une l'intercommunalité.
2. Les aménagements urbains (type parc urbain, mail ...), les habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; **les activités tertiaires, commerciales ou de services non nuisantes**. L'urbanisation doit s'effectuer en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4AU 10 AFIN DE PERMETTRE UNE DENSITE EN R+3 AU LIEU DE R+2 ACTUELLEMENT

Cadre général :

L'article 10 du règlement du PLU contient les règles relatives à la hauteur des constructions des constructions. Elles trouvent leur base légale à l'article L. 151-18 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) selon lequel, le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. De même l'article R. 123-9 précise que le « règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : [...] 10° La hauteur maximale des constructions ». Nonobstant le fait que cette prescription soit facultative, elle permet de réaliser les objectifs d'urbanisme fixés pour un quartier donné.

La règle de hauteur peut être exprimée en nombre de niveaux à partir du niveau du sol (rez de chaussée)

Contexte local :

Afin de définir le choix réglementaire, il est important de revenir sur l'analyse préalable du secteur de l'ancien Marché de Gros.

Comme décrit plus haut, le site se caractérise par une vaste étendue bétonnée entourée de constructions, différentes à la fois par leur destination et par leur aspect extérieur. En effet, se côtoient d'une part, des équipements publics et des logements dont la hauteur n'excède pas R+1 et d'autre part, des bâtiments industriels érigés en hauteur et des immeubles de logements collectifs en fond de site, en R+3.

La 7^{ème} modification du PLU a pris le parti de réduire la hauteur des constructions à 13m maximum au lieu de 15m en limitant également le nombre de niveaux à R+2. L'objectif était d'assurer la continuité visuelle des lieux dans un souci de co-visibilité (depuis le boulevard urbain et vers la Cathédrale). L'épannelage devait suivre une progression qui va du R+1 sur le devant du site jusqu'à R+3 en fond de site.

Aujourd'hui la présente modification a pour objectif de permettre des nouveaux programmes immobiliers notamment en fond de site, et ce, dans le même esprit que la résidence « BOUYGUES ». Il semble donc logique de permettre tout comme sur cette résidence des constructions avec un maximum de densité .

De même, la possibilité de donner un niveau supplémentaire pour la même hauteur, permettra d'augmenter le nombre de logements sans agir sur la forme urbaine et sans remettre en cause l'épannelage des constructions. L'augmentation du nombre de logements va dans le sens du volet logement du plan de relance notamment par le soutien à la densification.

Photos état des lieux :



Au premier plan figure la résidence « Bouygues » (R+3) ; en arrière-plan la résidence intergénérationnelle (R+2)

L'objectif de la commune :

Au regard des éléments sus évoqués et donc en raison de la nécessité de favoriser la densité sans modifier la forme urbaine et notamment la hauteur maximale, l'objectif de la Commune est de **définir pour le secteur 4AU, un nombre de niveaux fixé à R+3** au lieu de R+2.

Pour ce faire, il y aurait donc lieu de modifier les éléments suivants :

👉 ANCIEN REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

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 de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder : 13 m hors tout (soit R+2).

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

b) 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.

👉 NOUVEAU REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

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 de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder : 13 m hors tout (soit R+3).

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

b) 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.

4.MODIFICATION DE L'ARTICLE 4AU12 AFIN DE DEFINIR UNE REGLE SUR LE STATIONNEMENT POUR LES NOUVEAUX COMMERCES

Cadre général :

L'article 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de fixer « les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » (Cf. article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, ce même article dispose que « le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lots de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ».

L'article L 151-33 précise que « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celle-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ».

Ainsi, afin d'éviter une appréciation qui pourrait s'avérer délicate à l'instruction des permis de construire, il est possible lors de l'écriture de l'article 12, de fixer des règles qui correspondent aux besoins propres d'un projet (conditions particulières selon le type d'activité) notamment lorsqu'il s'agit de la destination de commerces, services ou activités tertiaires.

Contexte local :

Les orientations d'aménagement définies dans le paragraphe 1 du présent document favorisent la mixité notamment en réintroduisant la possibilité d'accueillir en pied d'immeuble des activités nouvelles tertiaires, de commerces et de services.

Il sera donc indispensable de fixer des **obligations de stationnement dans le règlement et d'en préciser le type ainsi que les principales caractéristiques**.

L'objectif de la commune :

Nonobstant la prévision de nombreux stationnements longitudinaux et quelques poches de parking végétalisés, la Commune souhaite qu'au sein de chaque opération, le stationnement soit suffisant et bien géré y compris en cas de création de nouveaux commerces et services. Il est donc nécessaire de modifier le

règlement afin fixer les conditions d'aires de stationnement. L'alinéa 5 de l'article 4AU 12 doit clairement mentionner la notion de nouveau commerce. La notion d'autobus est aussi à supprimer.

Les modifications du règlement seront donc les suivantes :

👉 ANCIEN REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre 1 du présent règlement, et ce au moyen des ratios suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée)
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour les logements dont la Surface de Plancher n'excède pas 50 m² et une place par logement plus une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (au-delà des 50 premiers m² par logement)
Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 151-34, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Un parc de stationnement d'accès réservé aux occupants de l'immeuble pourra toutefois être conçu pour répondre à leur besoin.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale,; une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher affectée à cet usage. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage de commerce existant : 1 place de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher destinée à cet usage (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

...

👉 NOUVEAU REGLEMENT :

ARTICLE 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre 1 du présent règlement, et ce au moyen des ratios suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée)
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour les logements dont la Surface de Plancher n'excède pas 50 m² et une place par logement plus une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (au-delà des 50 premiers m² par logement)
Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 151-34, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Un parc de stationnement d'accès réservé aux occupants de l'immeuble pourra toutefois être conçu pour répondre à leur besoin.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, : une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher affectée à cet usage. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage ~~de commerce existant~~ **d'activités tertiaires, commerces et services existants ou à créer** : 1 place de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher destinée à cet usage (garage ou aire aménagée), ~~plus une aire pour autobus~~. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

IV. LES INCIDENCES SUR LE DOSSIER DE P.L.U.

1- LES CHANGEMENTS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE 4AU :

(Voir schéma d'aménagement en page 27)

Les principes d'aménagement seront les suivants :

a. Le programme immobilier

- Une nouvelle offre de logements collectifs (environ 170 comprenant des programmes locatifs sociaux) permettant une certaine mixité fonctionnelle avec l'introduction de la possibilité de commerces et services.
- Une densité favorisée en permettant un niveau de plancher supplémentaire sans augmenter la hauteur maximale des constructions, afin de contribuer à la relance du volet logement du plan de relance national.

b. Les principes urbains

- Une circulation organisée afin de mettre en valeur l'espace public central arboré. Les entrées se feront depuis l'avenue du Maréchal Juin, la rue Beltrame et l'avenue Narcisse Planas par une couture qui devra être étudiée avec le Département. De plus la rue Camille Cabana pourra à terme être ouverte au Nord et rejoindre l'avenue Jacques ALBERT.
- Un site ouvert reliant les différents quartiers par des voies douces, piétonnes et vélo.
- Un paysage historique préservé et mis en valeur : conservation d'un ou plusieurs boxes mémoire du passé agricole, préservation des vues vers la Cathédrale.
- Des stationnements périphériques longitudinaux qui seront couverts par des arbres d'alignement ainsi qu'une future aire de covoiturage.
- Un secteur accessible au transport publics par la prévision d'un arrêt de la navette du Centre Communal d'Actions Sociales qui dessert l'ensemble de la ville.

c. La « ville jardin »

- Un parc arboré : espace public écologique, qui amènera de la fraîcheur à l'intérieur du quartier avec possibilité d'y prévoir une piste de sécurité routière.
- Un rôle environnemental fort de la volonté de reconstituer un sol artificiel et de prévoir une stratégie de plantations dès 2022 (voir fiche du Département en annexe).

d. Diversité morphologique

- Les logements collectifs sont la typologie dominante.

2- LES CHANGEMENTS SUR LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 4AU :

Les modifications apportées au règlement sont présentées en **caractères gras et rouge** . L'ensemble du chapitre 4AU est reproduit.

Le règlement de la zone 4AU est modifié :

ZONE 4AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone "de l'ancien marché de gros" détachée de la zone 1AU dans le cadre de la modification n°4.

Elle est destinée à accueillir des aménagements urbains (type parc urbain, mail, **espace public écologique, îlot de fraîcheur** ...), et des habitations, hébergements hôteliers, **activités tertiaires commerciales ou de services**, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, et fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation globale dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Elle est soumise une orientation d'aménagement modifiée dans le cadre de la modification n°7 **et de la modification n°9** et définissant les conditions d'urbanisation : tout projet doit être en compatibilité avec cette orientation.

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.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indication *. 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 4AU 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. Les activités industrielles.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1, R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
6. 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.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, ouvrages publics, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou d'une l'intercommunalité.
2. Les aménagements urbains (type parc urbain, mail ...), les habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; **les activités tertiaires, commerciales ou de services non nuisantes**. L'urbanisation doit s'effectuer en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 4AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

2 - 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 parties de voirie destinées à la circulation piétonne doivent répondre aux exigences réglementaires pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4AU 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 qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 – Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre de recueillir, traiter et stocker les eaux de ruissellement sur la parcelle avant leur infiltration sur place ou leur rejet, en débit contrôlé, dans le collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau public, les eaux de ruissellement seront recueillies et stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu, à condition d'être installés de la manière la plus discrète possible.

5 - Télédiffusion :

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

6 - 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 4AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 4AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions y compris les garages doivent être édifiées à l'alignement ou à 5,00m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être toutefois admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

ARTICLE 4AU 7 : L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions y compris les garages doivent être édifiées soit sur les limites séparatives soit à 4,00m.

ARTICLE 4AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

ARTICLE 4AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant dans le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation.

ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

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 de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder : 13 m hors tout **(soit R+3)**.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

b) 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 4AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

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 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.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :

- utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous (1- Dispositions particulières)

OU BIEN

- proposer des solutions contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte, du projet ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

1 - Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un parti architectural affirmé.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % dans le cas de l'emploi de tuiles canal
- Les châssis à projection sont autorisés sous réserve d'être placés de façon non saillante dans la toiture

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge, pose sur liteaux possible.
- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise" de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.
- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.
- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.
- Pour les menuiseries & les volets, tout type de matériaux est accepté, l'aluminium naturel est cependant interdit.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques : ils sont autorisés sous réserve d'être peu saillants et d'être réalisés soit en surimposition (simplement fixés sur la toiture existante ou sur pans de mur) soit en intégration au bâti participant ainsi à la structure du bâtiment (intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...)

2 - Clôtures :

- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.
- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par une haie vive.

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 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre 1 du présent règlement, et ce au moyen des ratios suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée)
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour les logements dont la Surface de Plancher n'excède pas 50 m² et une place par logement plus une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (au-delà des 50 premiers m² par logement)
Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 151-34, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Un parc de stationnement d'accès réservé aux occupants de l'immeuble pourra toutefois être conçu pour répondre à leur besoin.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale ; une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher affectée à cet usage. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage **d'activités tertiaires, commerces et services existants ou à créer** : 1 place de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher destinée à cet usage (garage ou aire aménagée). Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Dispositions spéciales concernant le stationnement des vélos dans les espaces privés des immeubles d'habitation et de bureaux :

Il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (article R.111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- pour les autres constructions autorisées dans le secteur, tout projet devra se doter d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, prévu aux articles R. 111-14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Pour les autres bâtiments, il doit y avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 4AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres

ARTICLE 4AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

3- LES CHANGEMENTS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Le dossier de modification n°9 du PLU ne modifie pas le document graphique au 1/2500^{ème} ni celui au 1/5000^{ème}.

4 – 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).

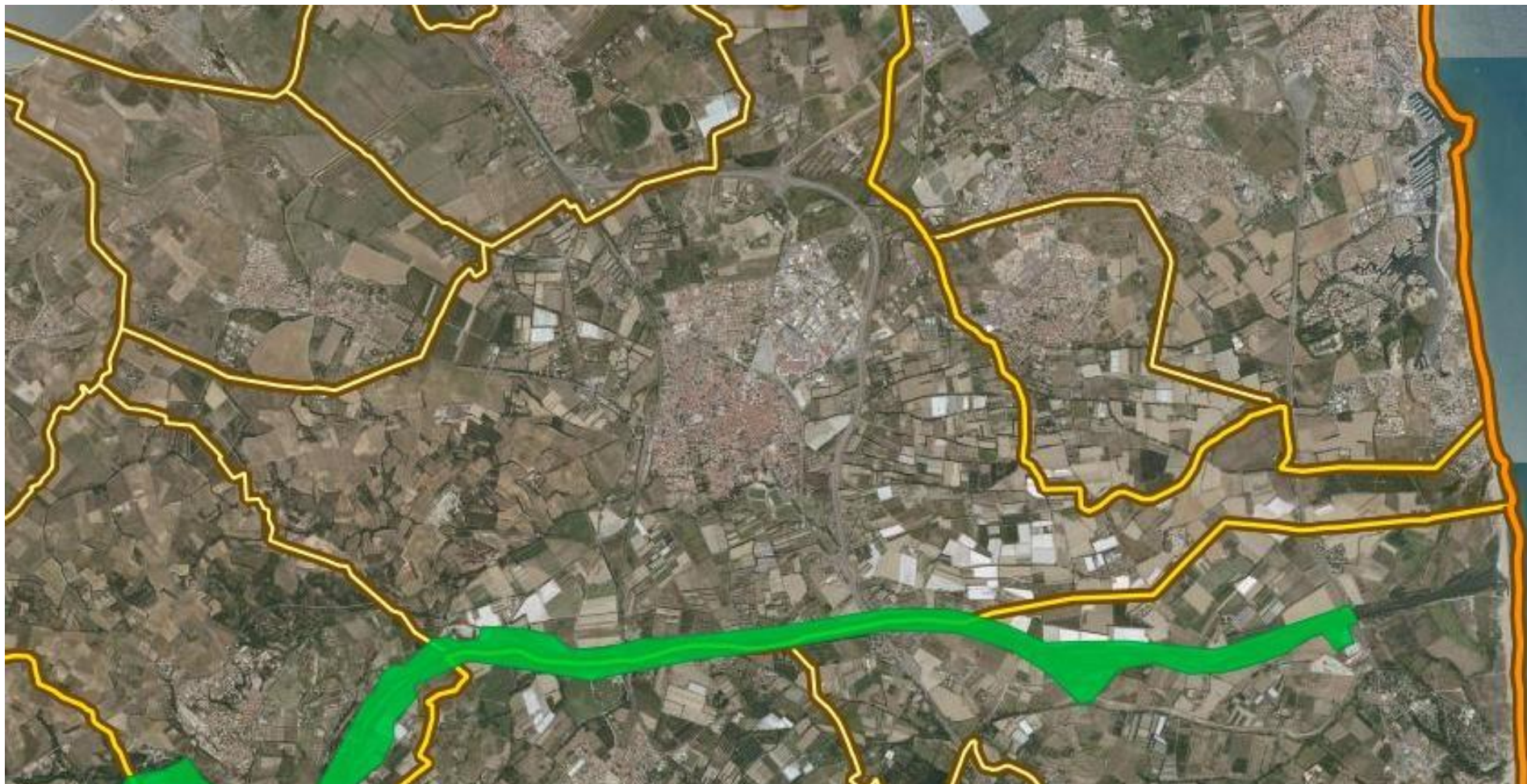
Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l’évaluation environnementale des documents d’urbanisme élargit le champ d’application de l’évaluation environnementale et instaure une procédure d’examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient 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.

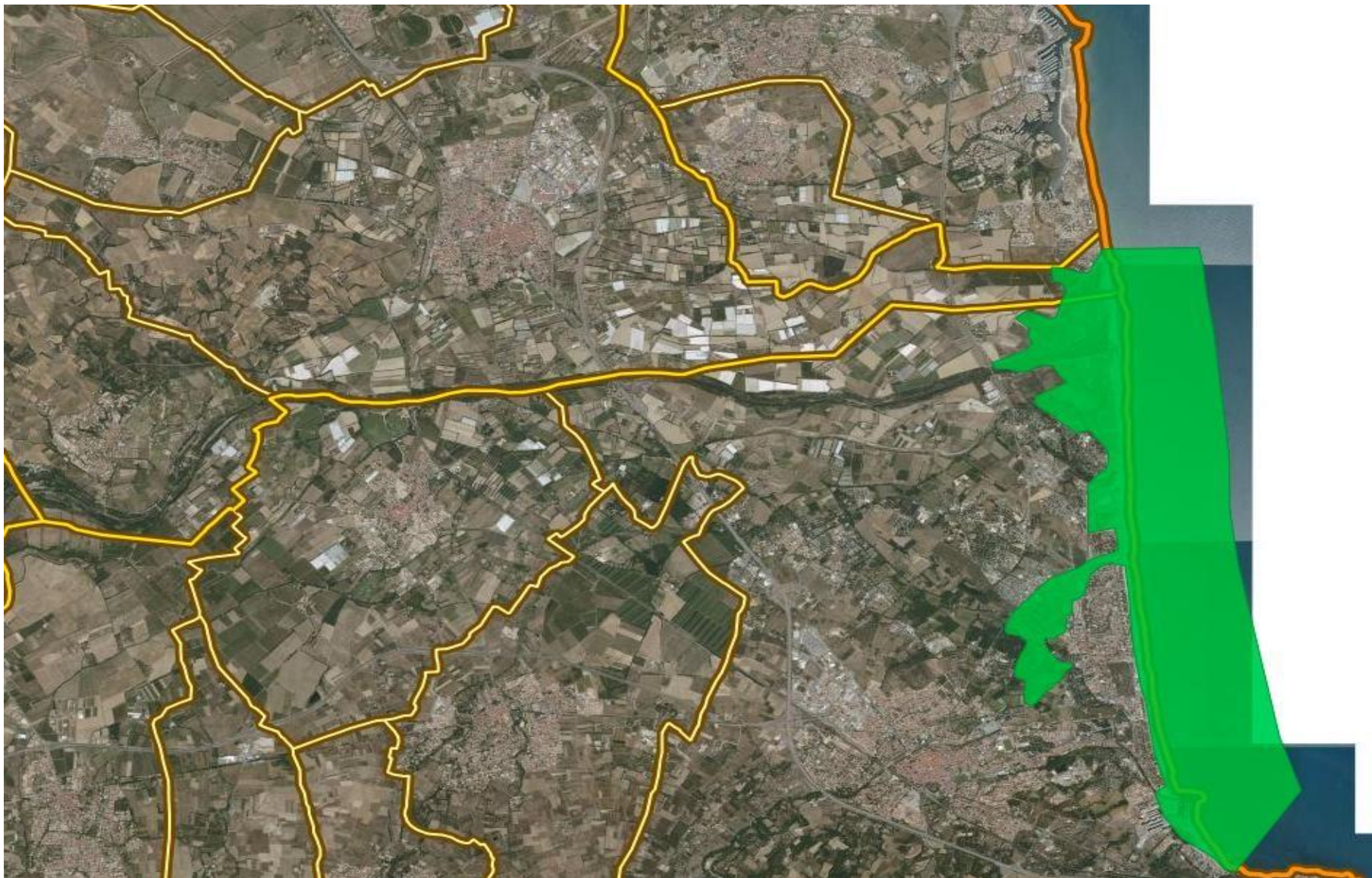
Dans le cas de la commune d’Elne, commune littorale et commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l’évaluation environnementale n’est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000, s’il n’y a pas d’incidences notables, il n’y a pas besoin d’évaluation environnementale.

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

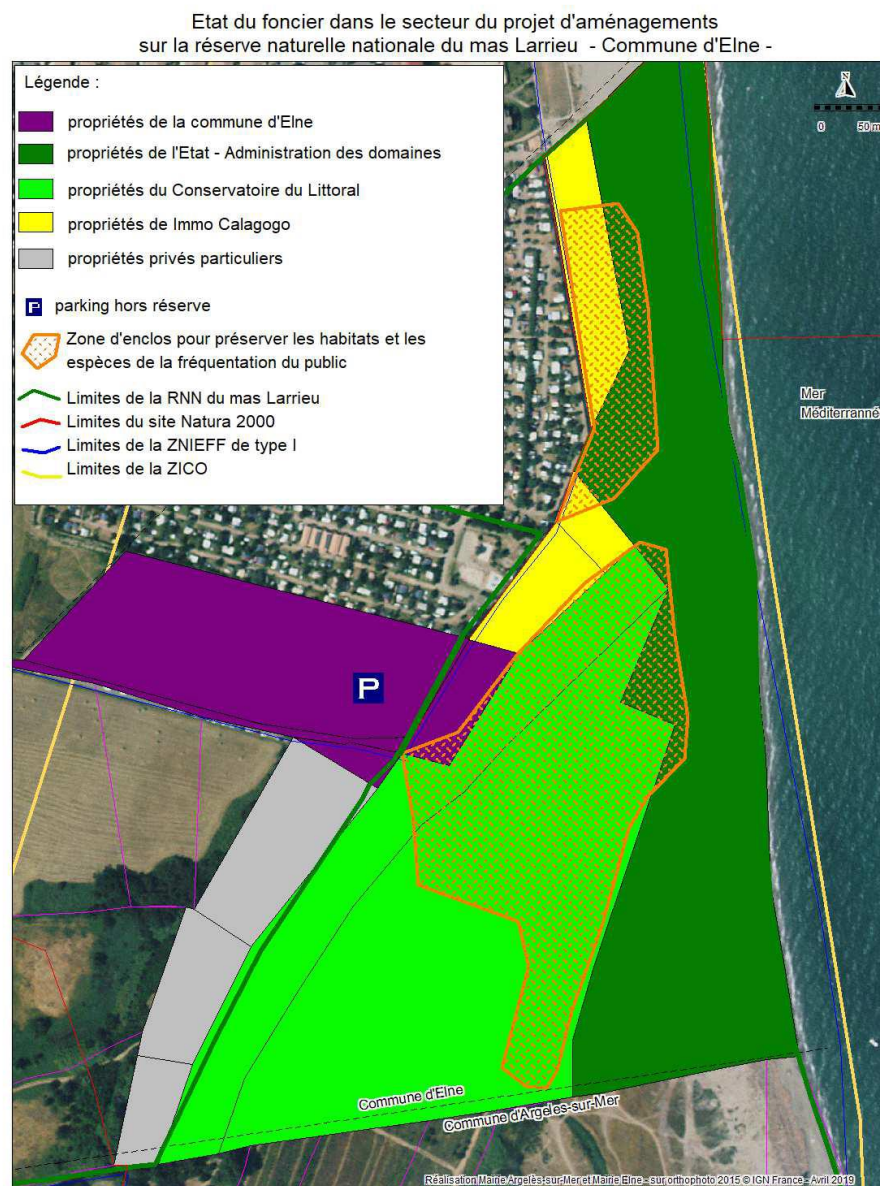


Ci-dessous, la carte du site Natura 2000 : Embouchure du Tech et Grau de la Massane



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 n°9	Potentialités d'incidences du projet sur les sites Natura 2000, ZNIEFF type 1, ZNIEFF type 2 et ZICO
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) en zone 4AU	AUCUNE Point relevant du schéma d'aménagement d'un quartier urbain (ancien marché de gros) et du règlement de la zone 4AU (localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000)
Modification des articles 4AU1 et 4AU2 afin de réintroduire la possibilité de commerces nouveaux	AUCUNE Point relevant du règlement de la zone 4AU (localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000)
Modification de l'article 4AU 10 afin de permettre une densité en R+3 au lieu de R+2 actuellement	AUCUNE Point relevant du règlement de la zone 4AU (localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000)
Modification de l'article 4AU 12 afin de définir une règle sur le stationnement pour les commerces nouveaux.	AUCUNE Point relevant du règlement de la zone 4AU (localisation géographique hors des secteurs concernés par Natura 2000)

Il peut donc être objectivement conclu que le projet de modification n°7 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 l'espace et l'activité agricole, sur l'environnement, respectent la loi littoral et n'auront aucun impact sur les zones A et N. 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 n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elne ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.

5- LA PRISE EN COMPTE DE L’ALEA INONDATION :

Le secteur objet de la présente modification est situé en dehors du Plan des Surfaces Submersibles de la Vallée du Tech. Le document réglementaire opposable est donc l’annexe du règlement Plan Local d’Urbanisme concernant la prise en compte du risque inondation et mouvement de terrain. Selon ce document, le secteur n’est pas situé dans une zone soumise à des hauteurs d’eau. Aucune prescription particulière n’est imposée.

Les connaissances nouvelles apportées par les études réalisées dans le cadre de la directive inondation, portées à la connaissance de la Commune le 11 juillet 2019 montrent que le secteur est situé dans un aléa faible pour lequel la cote de référence est assimilable à la valeur TN + 0,30m. Les planchers aménagés des constructions seront calés à la cote de référence + 0,20m.

6 –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 terrain 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 à égale distance entre la ville nouvelle et la ville ancienne, à la croisée des circulations, la population était quasi absente du fait de son caractère industriel et commercial. Aujourd’hui la déprise économique fait qu’il y a lieu de reconquérir ce site en y installation un nouveau centre d’intérêt à vocation d’espace public ombragé, d’habitat et de services.

Ce mouvement centrifuge amorcé par la rénovation du centre de secours des pompiers, par la création de la gendarmerie et des logements attenants et par la création d’un groupe d’immeubles collectifs, va se poursuivre les prochaines années.

Par ailleurs, au fil des ans, conjointement au développement de nouveaux quartiers et à l'étalement urbain de la commune, un écart s'est peu à peu creusé entre la population du centre bourg et la population des quartiers périphériques, eux-mêmes dynamisés par l'arrivée de néo-résidents ayant le plus souvent des revenus supérieurs à la moyenne.

La mixité sociale du centre ancien s'en est trouvée modifiée et tend aujourd'hui à disparaître. Ce phénomène est accentué par le fait que les logements laissés vacants et en mauvais état, sont souvent captés par des ménages qui sont eux-mêmes dans la précarité et malheureusement dans l'incapacité de faire face aux dépenses inhérentes à l'entretien et à la rénovation d'un bâti ancien déjà dégradé.

Aujourd'hui, le centre ancien se caractérise par une forte proportion d'habitat indigne: 416 logements recensés en 2015 au titre du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), majoritairement occupé par une population vieillissante souvent propriétaire-occupant et de jeunes ou de familles monoparentales locataires, tous en grande précarité sociale et économique. Enfin, on ne dénombre pas moins de 10,8 % de logements vacants (source FILOCOM 2013).

Quant à la forme urbaine, elle est traditionnelle des communes de la plaine du Roussillon. Elle se traduit par :

- un centre ancien d'une densité extrême due à une emprise au sol du bâti qui occupe le plus souvent la surface totale de la parcelle, des parcelles étroites avec une surface au sol de 30 à 50 m², généralement élevées de 1 ou 2 étages sur rez-de-chaussée et des constructions mitoyennes et très souvent avec une seule façade éclairée.
- Une zone de faubourgs moyennement dense, zone de transition entre la ville ancienne et la quartiers nouveaux, constituée de bâtis en bandes, essentiellement en deux faces, le long de grandes artères reliant les entrées de ville.
- Une zone périphérique, plus aérée correspondant aux secteurs de Las Trilles et Las Closes.

✓ **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 et de l'OPAH de droit commun intercommunale
- 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, voies douces ...). De nombreuses plantations ont déjà été effectuées dans la ville (plus de 1000 arbres)
- Avec la reconquête de l'espace du marché de gros, lieu d'interconnexion des quartiers anciens et nouveaux
- Avec la relocalisation dans la ville d'équipements et de services publics structurants incluant la reconquête du site de l'ancien collège et de ses environs à vocation d'équipements sportifs

En fonction des tissus urbains, différents types de transformation sont envisageables :

- Dans le tissu construit avant 1945 :

La tendance à assimiler densité et insalubrité ne doit plus avoir de sens aujourd'hui. Les quartiers anciens devront être appréciés et convoités en raison de la qualité des commerces et services ainsi que de la vie sociale qui devra s'y développer. Tel sera l'objectif de la mise en œuvre du contrat de ville. Des outils règlementaires pourront être utilisés à l'occasion de la révision du PLU, comme la hauteur maximale des constructions, afin de donner des droits à construire supplémentaires.

- Dans le tissu datant des années 1960 à 1990 :

Il pourra être envisagé de maintenir la mixité sociale et fonctionnelle en permettant des extensions des maisons individuelles existantes (surélévation ou extension au sol) afin notamment d'y permettre un logement supplémentaire ou de donner des logements plus grands.

- Dans le tissu urbain récent :

Il sera envisagé une offre de logements neufs adaptés.

De manière générale, le parc de logement doit pouvoir évoluer et augmenter afin de permettre un parcours résidentiel des familles sur ELNE, adapté aux modes de vie qui ont changé : accueil des personnes âgées, des jeunes couples, des familles recomposées, des populations les moins aisées dans des logements décents.

Pour cela, il est nécessaire d'une part, de poursuivre la politique de construction neuve dans le secteur de la ZAC « Las Closes », d'autre part, d'inciter à la reconversion des surfaces bâties existantes en faveur du logement et à la reconquête de quartiers existants sans consommation de foncier supplémentaire.

Les principaux territoires évolutifs seront :

- Le secteur de la ZAC « Las Closes » pour lequel la tranche 3 est en cours d'étude et qui devrait permettre la création de 265 logements nouveaux individuels et collectifs.
- Le secteur de l'ancien Marché de Gros, pour lequel il sera prévu environ 170 nouveaux logements collectifs.
- La zone d'activités économiques qui offre encore à ce jour un potentiel de constructions à caractère économique.
- Les sites d'accueil d'équipements et de services publics (sur le marché de gros et au Sud de la Ville avec la reconquête du site de l'ancien collège et du complexe sportif)

✓ **Le site de l'ancien marché de gros : l'un des principaux territoires évolutifs**

Afin de répondre à la demande de logements, la Commune d'ELNE libérait jusqu'à présent, de nouvelles emprises foncières offrant un habitat individuel organisé en lotissements ou en Zone d'Aménagement Concerté (« Las Trilles » et « Las Closes »). Le secteur de l'ancien Marché de Gros, au cœur du tissu urbain, à équidistance entre la ville ancienne et les quartiers périphériques, constitue le lieu privilégié pour reconstruire la ville sur elle-même. Il représente de plus, un véritable pari de reconquête de friches commerciales et industrielles, de verdissement, de diversité de logements et de relocalisation d'équipements publics.

Ce lieu sera aussi bien fait pour améliorer le quotidien de l'ensemble des illibériens que pour répondre aux besoins propres aux habitants du quartier en question puisque l'objectif est bien de donner une nouvelle attractivité à ce secteur.

Plus particulièrement :

En terme d'habitat, le projet permettra d'accueillir 170 nouveaux logements collectifs dont 43 à vocation sociale.

En terme d'aménagements, l'espace public ombragé sera le lieu favorisant les interactions sociales : une partie pourra être réservée à la création d'une piste de sécurité routière sous les arbres. L'ensemble sera traité avec un maximum de plantes à vocation de haies et d'arbres accompagnant les stationnements.

7- 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, elle se caractérise par le fait qu'elle porte un projet adapté au quartier de l'ancien Marché de Gros au sein du territoire. C'est la capacité du PLU modifié à permettre la mise en œuvre de ce projet de requalification du site de l'ancien Marché de Gros, dont l'analyse doit être recherchée via des indicateurs appropriés.

Aussi les indicateurs ont été sélectionnés de la façon suivante :

- Les indicateurs d'appropriation du site par l'ensemble des illibériens (en terme de fréquentation) – décroisement des lieux
- Les indicateurs d'appropriation du site par les habitants eux-mêmes dont notamment les personnes âgées au sein de l'espace public ombragé.

- Les indicateurs de mixité intergénérationnelle
- L'analyse de l'atteinte des objectifs « ville jardin » ou « ville nature » au regard de l'amélioration du cadre de vie (indicateur de qualité)
- Les indicateurs liés à l'impact visuel des réalisations et à la préservation des vues notamment vers la cathédrale
- Les indicateurs économiques liés aux nouvelles activités pour le territoire (capacité à accueillir des commerces en pied d'immeubles qui seront pérennes...)
- Les indicateurs environnementaux liés au gain de quelques degrés par la création d'un maximum d'espaces ombragés, à la réorganisation du stationnement, meilleure organisation des trafics, cheminements piétons effectivement utilisés

8 –ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PRESERVATION ET MISE EN VALUER DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENDES ATTENDUS

Les nouvelles orientations d'aménagement renforcent l'idée maîtresse d'offrir un îlot de fraîcheur au centre de la reconquête du site de l'ancien Marché de Gros.

L'objectif enfin est donc de mettre l'arbre au centre du projet en tant qu'élément clef du lien social, moyen fédérateur qui permettra de constituer la nouvelle identité du quartier.

En effet, le grand espace bétonné est à ce jour un véritable îlot de chaleur, qui s'intensifie avec les canicules et le changement climatique. Notons de plus, qu'aujourd'hui il est difficile de trouver des espaces publics de nature, alors que la population exprime de plus en plus son désir d'un tel cadre de vie.

Il apparaissait donc très important de créer un lieu planté et désimperméabilisé, lieu de régulation thermique qui va permettre à terme de réduire la température par évapotranspiration des plantes. Le développement de la végétalisation va également augmenter les capacités de stockage du carbone dans cet écosystème qui va se créer, ce qui sera également un facteur d'atténuation du changement climatique.

Outre les bénéfices pour le cadre de vie liés au côté « poumon vert » et espace de détente, le projet est donc vu comme un véritable outil de régulation thermique.

Ce futur parc végétalisé s'inscrit parfaitement dans un vaste projet de rénovation de ce secteur pour grande partie en friche, et vient renforcer le grand projet initié en 2011. Une modification a toutefois été apportée puisqu'une circulation a été dessinée tout autour, pour accompagner ce parc. La possibilité d'y prévoir

une piste de sécurité routière s'inscrit quant à elle, dans l'idée d'y renforcer la notion d'espaces ludiques ou espaces de jeux, pour en faire un véritable lieu agréable fréquenté par les illibériens.

L'objectif serait aussi d'y voir revenir des espèces animales qui viendraient nicher dans cet espace vert. La désimperméabilisation des sols, devrait à terme permettre de réintroduire une certaine biodiversité.

La Commune qui s'est engagée dans le dispositif « intégrer la nature en ville » a bénéficié d'un soutien technique a pris attache auprès du département qui a réalisé une préconisation paysagère assortie de recommandation concernant la valorisation de l'ancien Marché de Gros. cette note accompagnée d'un trame végétale et de principes d'organisation du site est annexée au présent dossier (annexe n° 2)

Au titre de ce qui vient d'être sus exposé, il est donc indéniable que l'impact du projet par la qualité du traitement de la partie centrale peut être positif pour l'environnement et le cadre de vie.

9- L'ARTICULATION DU PROJET DE MODIFICATION n°9 DU PLU AVEC LE SCOT ET LE PLH

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

Il constitue désormais un « document unique » pour les PLU qui devront lui être compatibles.

La Commune d'ELNE est concernée par le SCOT littoral Sud et son Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

La révision n°1 du SCOT a été approuvée le 2 mars 2020 et est rentrée en vigueur le 18 août 2020. La révision de ce document a notamment permis d'y intégrer la Commune d'ELNE.

A l'occasion de cette révision, la Commune d'ELNE a été reconnue en tant que pôle structurant avec un objectif de consommation économe de l'espace fixé à **16 hectares** pour la période allant jusqu'à 2028, des objectifs de construction de logements fixés à 556 à répartir selon les projets de la ville. Compte tenu des projets autorisés en 2019/2020, ce potentiel est désormais de **520 logements à répartir** entre la future tranche 3 de la ZAC et la reconquête des dents creuses et du centre-bourg.

Le SCOT fixe des orientations et objectifs en faveur de la qualité des paysages, notamment :

- En préservant des espaces de respiration au sein des villes, à structurer avec les éléments forts du paysage ;
- En favorisant la création d'espaces publics et leur mise en réseau dans la trame urbaine.

☞ La réponse apportée au SCOT :

Le présent projet de modification des orientations d'aménagement répond à ces objectifs par l'aménagement d'un espace végétal ombragé qui viendra contrebalancer et atténuer la prégnance du bâti industriel qui vient jusqu'en limite du site. La plantation prévue à court terme (100 arbres en 2022), offrira une nouvelle image, assimilable à une « rambla », à cet espace public du quartier. Destiné à devenir un point d'attractivité de la ville il s'inscrit dans une trame de voies primaires de la ville puisqu'il est directement desservi par l'avenue Narcisse Planas (ex RN 114) épine dorsale du tissu urbain, ainsi que l'avenue Maréchal Juin (ancienne route d'Alenya). Au nord la rue Camille Cabana sera aménagée pour mener jusqu'au boulevard Jacques Albert, artère principale de la zone commerciale de la ZAE d'ELNE.

Enfin des boxes seront conservés en guise de mémoire du riche passé agricole des lieux.

Le SCOT fixe des orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat.

Les projets d'habitat sur le territoire du SCOT devront répondre à l'installation des nouveaux arrivants, des besoins des ménages déjà présents ainsi que du renouvellement du parc immobilier obsolète. Le SCOT poursuit pour cela une double ambition : satisfaire l'accueil de population tout en réduisant relativement la consommation des terres agricoles ou naturelles que cela engendre. Il préconise un développement dans le tissu existant qui sera complété par une offre nouvelle en extension.

La restructuration en profondeur engendre la densification des espaces urbains faiblement urbanisés et incite à la reconquête de friches urbaines et de locaux à usage autres qu'habitation.

L'objectif sera également de garantir une offre diversifiée en proposant des solutions d'habitat adaptés au revenu et à la taille des ménages. Plus précisément, le SCOT affiche des objectifs de construction de logements en collectif et sur des productions locatives sociales.

Sur la Commune d'ELNE, l'objectif minimum de construction de logements en dents creuses est fixé à 22% de la production totale, dans le DOO du SCOT.

En tant que pôle structurant elle doit atteindre 30 % de collectif dans la construction communale et 20 % de logements locatifs sociaux.

☞ La réponse apportée au SCOT :

La Commune souhaite être pleinement actrice au niveau du territoire du SCOT dans la participation à la dynamique démographique. Elle connaît, par sa position géographique privilégiée, une attirance particulière de toutes les catégories de populations dont notamment les jeunes. Face à cette pression démographique, elle souhaite mener une politique d'accueil en adéquation avec les préconisations du SCOT.

La reconquête du site de l'ancien Marché de Gros constitue le fer de lance de la production de logements dans un souci d'économie de la consommation d'espace. Ce site représente un potentiel idéal depuis déjà quelques temps, avec le déplacement de l'ancien supermarché, la démolition partielle des boxes et aujourd'hui avec le départ du Centre Technique Municipal dans la ZAE. Très peu soumis à la contrainte du risque inondation, il peut faire l'objet de programmes de densité.

Ainsi il est prévu trois nouvelles zones de programmes d'habitations :

- une en fond de site qui permettra d'accueillir 85 logements collectifs (dont 27 logements sociaux)
- une deuxième en avant-scène, en front de l'avenue Narcisse Planas qui pourra accueillir environ 67 logements collectifs et des commerces (dont 16 logements sociaux)
- une troisième sur une partie de l'actuel boulodrome amené à être déplacé au Sud de la Ville qui permettrait à terme, des nouveaux logements collectifs (nombre non défini à ce jour).

Enfin, la zone de services publics maintenue dans les anciens entrepôts du CTM pourrait aussi à long terme (au-delà de 2028), accueillir quelques logements.

Ainsi avec une programmation prévue d'environ 150 logements collectifs (à l'horizon 2028), qui sera complétée à long terme par d'autres programmes (non définis à ce jour, sur le boulodrome et une partie de l'ancien CTM), le projet de reconquête du site de l'ancien marché de gros représentera plus de 30 % de la production totale et ce, sans consommer de nouveaux espaces ni au détriment des zones agricoles. De même, la totalité des programmes étant prévue en collectif, l'objectif de 30 % sera également atteint.

Enfin, sur l'ensemble des programmes, 43 logements sociaux seront prévus soit environ 30 % (27+ 16 logements)

Une fois la modification n°9 du PLU approuvée, les premiers permis de construire pourront être déposés voire obtenus afin de permettre des démarrages de travaux de constructions dès 2022.

Enfin, en parallèle de la présente procédure, il est prévu une Déclaration de Projet n°3 valant mise en compatibilité du PLU, qui permettra d'ouvrir la tranche 3 de la ZAC avec une programmation qui dépendra des possibilités de la prise en compte de l'aléa inondation. Cette ZAC permettra de créer 290 logements supplémentaires d'ici 2028.

En conclusion, l'opération d'aménagement sur le site de l'ancien marché de gros constituera la phase essentielle de la reconquête urbaine et préservera la singularité de la ville d'ELNE fortement marquée par son passé agricole.

EN CONCLUSION au regard du SCOT, sur une production possible de 520 logements, la tendance de répartition à l'horizon 2028 serait la suivante :

Programme sur ancien CTM : 85 logements soit environ 170 habitants

Ouverture de la tranche 3 de la ZAC : 290 logements soit environ 620 habitants

Lotissement « les portes d'illibérus » : 60 logements (avec une parcelle destinée à un collectif) soit environ 145 habitants – sous réserve de la relance du projet -

Projet sur ancienne parcelle Weldon : 16 logements, soit environ 32 habitants

Projet sur rue Beltrame : 51 logements, soit environ 102 habitants.

Ce qui donnerait un potentiel de programmation de 502 logements lié à du foncier communal, soit environ 1069 habitants à l'horizon 2028 (moyenne de 2 hab. par logement collectif et 2,5 hab. par logement individuel) à laquelle pourrait se rajouter des projets issus du foncier privé.

La prise en compte du PLH (Programme Local de l'Habitat)

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).

Un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) est venu 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. Il s'agit de la deuxième intercommunalité des P. O.

Un nouveau programme doit couvrir la période 2021-2026. Sur la Commune d'ELNE, la programmation idéale entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2024 serait de 334 logements.

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 site de l'ancien Marché de Gros correspond à un **secteur identifié dans le PLH 1** et se poursuivra dans le PLH 2 à l'étude.

Ainsi sur une surface totale de 6,5 hectares (secteur 4AU) ont déjà été réalisés depuis 2015 :

- 41 logements locatifs aidés en résidence (opération Bouygues -Marcou)
- 16 logements privés en résidence en accession aidée (opération Bouygues – Marcou)
- 17 logements privés pavillonnaires (logements des gendarmes)

- 75 logements locatifs aidés en résidence « adapté 3^{ème} âge »
- 70 logements privés en résidences principales (Résidence OXYGEN sur le site des friches commerciales) ;

En 2022 et jusqu'en 2024 seront réalisés (prévisions qui seront officielles à l'obtention des permis de construire purgés) :

- 85 logements collectifs en résidence principale sur le fond du marché de gros (dont 27 en locatif social)
- 16 logements collectifs sociaux sur la parcelle « ancien Weldom » , contre la résidence OXYGEN
- 51 logements collectifs en résidence principale devant la résidence OXYGEN et en vitrine du boulevard urbain
- Environ 20 logements (à confirmer) sur le site de l'ancien boulodrome (prévision au-delà de 2028)

Soit un total de 390 logements depuis 2015 ce qui représentera en 2028, une densité de 60 logements à l'hectare sur le site de l'ancien marché de gros.

Par ailleurs, outre les 502 logements sus-évoqués, des projets « non maîtrisés » par la Commune, provenant de promoteurs privés, pourraient voir le jour d'ici 2024 ou 2028. Ils sont repris dans la carte de programmation des logements jointe en annexe. Ils pourraient concerner d'autres dents creuses ou reconquête de friches par la démolition/reconstruction, tels que :

- Une emprise située entre l'avenue du général de Gaulle et la rue du Four à Chaux (entre 15 et 20 logements)
- Une parcelle longeant l'avenue Narcisse Planas (nombre de logements à définir)
- La requalification de l'ancienne entreprise Frutipack sur l'avenue du Général de Gaulle (logements non définis à ce jour)

La Commune sera donc particulièrement attentive afin de bien programmer les opérations dans le temps en fonction de l'objectif du SCOT.

Enfin, en matière d'habitat, il est également à l'étude, la création de terrains familiaux en dehors du tissu urbain (sous réserve d'une révision générale du PLU non programmée)

10– AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES AVANT LANCEMENT DE L'ENQUETE :

PPA	Date de consultation	Date de réponse	AVIS
Préfecture des P.O Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales, 24, quai Sadi- Carnot – BP 951- 66951 PERPIGNAN Cedex	12 NOVEMBRE 2021		
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des P.O Monsieur le Directeur Départemental, 2 Rue Jean Richepin, 66000 Perpignan	12 NOVEMBRE 2021		
Région Occitanie Madame la Présidente, 201 avenue de la Pompignane, 34064 MONTPELLIER CEDEX 2	12 NOVEMBRE 2021		
Département des P.O Madame la Présidente 24, quai Sadi Carnot 66009 PERPIGNAN Cedex	12 NOVEMBRE 2021		
Chambre d'Agriculture Monsieur le Président, 19 avenue de Grande-Bretagne 66025 PERPIGNAN CEDEX	12 NOVEMBRE 2021		

Chambre de Commerce et d'Industrie Monsieur le Président, Quai De Lattre De Tassigny BP 10941 66020 PERPIGNAN CEDEX	12 NOVEMBRE 2021		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, 9, rue Alfred Sauvy 66 600 RIVESALTES	12 NOVEMBRE 2021		
SCOT Littoral Sud Monsieur le Président du syndicat mixte SCOT LITTORAL SUD 3, avenue de Charlemagne 66 700 ARGELES SUR MER	12 NOVEMBRE 2021		
INOQ (INAO) Monsieur le Directeur Rue du Pont de l'Avenir 11 100 NARBONNE	12 NOVEMBRE 2021	24 NOVEMBRE 2021	PAS DE REMARQUE
Direction Départementale de la Cohésion Sociale des P.O Monsieur le Directeur Départemental, 16 bis cours Lazare Escarguel, BP 80930, 66020 PERPIGNAN	12 NOVEMBRE 2021		
Direction Départementale de la Protection des Populations des P. O Madame la Directrice Départemental, 1, bd J.F Kennedy Immeuble Espadon Voilier - BP 30988, 66020 Perpignan Cedex	12 NOVEMBRE 2021		

Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé des P.O Monsieur le Délégué Départemental, 53, avenue Jean Giraudoux, CS 60928 Perpignan Cedex	12 NOVEMBRE 2021		
DREAL – Autorité Environnementale DREAL Occitanie, Direction énergie connaissance, Département Autorité Environnementale, Division Est, 520, allée Henri II de Montmorency, CS 69007, 34064 Montpellier Cedex.	12 NOVEMBRE 2021		
Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin d'Elne Monsieur le Président Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin d'ELNE Mairie de Latour Bas Elne 66200 LATOUR BAS ELNE	12 NOVEMBRE 2021		
CC ACVI Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris 3 Impasse de Charlemagne BP 90103 66704 Argelès-sur-Mer Cedex	12 NOVEMBRE 2021		
COMMUNES LIMITROPHES			
Monsieur le Maire Commune de Corneilla del Vercol Hôtel de Ville 66 200 CORNEILLA DEL VERCOL	12 NOVEMBRE 2021		

Monsieur le Maire Commune d'Alenya Hôtel de Ville 66 200 ALENYA	12 NOVEMBRE 2021		
Monsieur le Maire Commune de Saint Cyprien Hôtel de Ville 66 750 SAINT CYPRIEN	12 NOVEMBRE 2021		
Monsieur le Maire Commune de Palau del Vidre Hôtel de Ville 66 690 PALAU DEL VIDRE	12 NOVEMBRE 2021		
Monsieur le Maire Commune d'Ortaffa Hôtel de Ville 66 560 ORTAFFA	12 NOVEMBRE 2021		
Madame le Maire Commune de Bages Hôtel de Ville 66 670 BAGES	12 NOVEMBRE 2021		
Monsieur le Maire Commune d'ARGELES/MER Hôtel de Ville 66 700 ARGELES SUR MER	12 NOVEMBRE 2021		
Monsieur le Maire Commune de LATOUR BAS ELNE Hôtel de Ville 66 200 LATOUR BAS ELNE	12 NOVEMBRE 2021		
Monsieur le Maire Commune de Montescot Hôtel de Ville 66 200 MONTECOT	12 NOVEMBRE 2021		

AUTRES			
Section Locale Régionale de Conchyliculture B.P. 23 Quai Guitard 34 140 MEZE	12 NOVEMBRE 2021		
Centre Régional de la Propriété Forestière CRPF 19, avenue de Grande Bretagne 66 000 PERPIGNAN	12 NOVEMBRE 2021		
Communauté de Communes Sud Roussillon 16, rue Jean et Jérôme Tharaud B.P. 34 66 750 SAINT CYPRIEN	12 NOVEMBRE 2021		

ANNEXES :

Annexe n°1 : le projet de schéma des pistes cyclables

Annexe n°2 : le schéma des sens de circulation dans la ville

Annexe n°3 : note du département 66, fiche conseil sur la valorisation de l'ancien marché de gros

Annexe n°4 : la prévision des productions de logements à l'horizon 2024 et au-delà sur l'ensemble de la Commune

Annexe 5 : Prise de vue du site de l'ancien Marché de Gros (vue en plan)