

## MODIFICATION n°9 du PLU

### NOTE DE SYNTHÈSE

#### A – Identification du Maître d’Ouvrage, responsable du projet

Commune d’ELNE – Monsieur Nicolas GARCIA, Maire  
Hôtel de Ville 14, boulevard Voltaire – 66200 ELNE

PRÉFECTURE  
PYRÉNÉES-ORIENTALES

31 MARS 2022

COURRIER

#### B - Objet de la procédure de modification n°9

La modification n°9 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) s’inscrit dans l’évolution du document d’urbanisme approuvé le 28 juillet 2005.

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 comprenant des friches et des terrains abandonnés 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 ».**

**La volonté sera de donner** une ambiance de parc résidentiel arboré au milieu duquel se trouvera un îlot de fraîcheur qui viendra créer une nouvelle centralité. Enfin, il répondra sans discrimination à une forte demande de logements sociaux que le parc communal actuel n’arrive pas à absorber (290 demandes actuellement). De surcroît, ce projet sera une réponse à la crise sanitaire et économique car il va permettre de relancer la construction dans un souci de sobriété foncière. A ce titre, il présentera des retombées économiques positives sur les entreprises locales.

Ceci conduit à décider de modifier le Plan Local d'Urbanisme. Les modifications proposées concernent :

- 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 donnant des possibilités de logements dans les anciens ateliers bâtis contre le complexe industriel,
  - ✓ en réduisant le grand mail au profit de voies de circulations destinées à desservir la ceinture de la zone centrale, futur espace public écologique (îlot de fraîcheur),
  - ✓ en supprimant des poches de stationnement au profit de zones de parking linéaires intégrées dans le végétal et longeant les voies.
  - ✓ en permettant des commerces dans les zones d'habitations 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 du règlement 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

### **C - Pièces du dossier de PLU concernées**

- **Le rapport de présentation** : par le complément exposant les motifs des changements apportés par la présente modification
- **Le règlement** pour tenir compte des changements apportés sur la zone 4AU
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur le site de l'ancien Marché de Gros.

**Les autres pièces du dossier PLU ne sont pas modifiées.**