PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 5.2

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

COMMUNE D'ELNE







RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par DCM - 28 juillet 2005
Modification n°1 et Révision simplifiée n°1 approuvées par DCM - 26 octobre 2006
Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM - 20 décembre 2007
Modification n°2 et Révision simplifiée n°3 approuvées par DCM - 31 juillet 2008
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM - 27 octobre 2010
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM - 2 mars 2011
Modification n°3 approuvée par DCM - 13 avril 2011
Modification n°4 approuvée par DCM - 3 août 2011
Modification n°5 approuvée par DCM - 25 juillet 2012
Modification n°6 approuvée par DCM - 11 mars 2014
Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM - 22 juillet 2015
Modification simplifiée n°4 approuvée par DCM - 15 décembre 2015
Modification n°7 et 8 approuvée par DCM - 20 juillet 2016
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 approuvée par DCM - 6 février 2019
Modification simplifée n°5 approuvée par DCM - 5 juin 2019
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°2 approuvée par DCM - 11 septembre 2019
Modification simplifiée n°6 approuvée par DCM - 11 décembre 2019
Modification n°9 approuvée par DCM - 30 mars 2022
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 approuvée par DCM - 14 décembre 2022
Modification simplifiée n°7 approuvée par DCM - 10 juillet 2024
Modification n°10 approuvée par DCM - 17 septembre 2025
Révision allégée n°1 approuvée par DCM - 4 mars 2026

ARCHI concept

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
1. PROPOS INTRODUCTIFS 3
1.1. L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 3
1.2. LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE 3
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE 5
2.1. SITUATION DU SECTEUR 5
2.2. DESSERTE DE LA ZONE 7
2.3. OCCUPATION DES SOLS 9
3. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION ALLEGEE 10
4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME 12
4.1. LA COHERENCE DU PROJET AU REGARD DU PLU D'ELNE 12
4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT LITTORAL SUD 14
5. LA NATURE DES MODIFICATIONS SUR LE PLU 18
5.1. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 18
5.2. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT 20

1. PROPOS INTRODUCTIFS

1.1. L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

La commune d'Elne envisage de permettre l'extension du secteur Nb de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), accueillant, aujourd'hui, la station d'épuration, l'unité de traitement des boues, le centre de tri et de traitement des déchets et l'unité de concassage des matériaux de chantier de voirie.

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif s'inscrivant dans une logique de développement durable. La société Tubert Environnement y est implantée.

La société Tubert exerce depuis 2013 une activité de regroupement et de tri de déchets non dangereux en vue d'améliorer leur valorisation au sein de son centre, au lieu-dit Els Mossellons, au Nord-Est de la commune d'Elne. Depuis juin 2019, la société est également autorisée à y effectuer les opérations de démantèlement de bateaux hors d'usage.

Un flux de 72 000 tonnes de déchets non dangereux transite chaque année au sein de l'établissement. L'amélioration de la valorisation de ces déchets est un enjeu qui fait l'objet d'objectifs fixés à l'échelle nationale. En cohérence avec ces objectifs, la société mécanise ses opérations de tri et de préparation à la valorisation des déchets ; ces opérations étant jusqu'à présent principalement manuelles.

La société Tubert souhaite aujourd'hui étendre son exploitation sur les parcelles AL n° 40, 41, 42, 51, 52 et 173. Ces parcelles sont classées en zone Agricole du PLU. Ce classement ne permet pas le développement de cette activité.

L'extension de la zone Nb intégrant les parcelles sus mentionnées, par le biais d'une procédure de Révision allégée est donc nécessaire. Cette procédure est choisie car il s'agit de réduire une zone agricole, sans que cela ne porte atteinte aux orientations du PADD.

1.2. LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

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

- Modification n°1 et Révision simplifiée n°1 approuvées le 26 octobre 2006
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2007
- Modification n°2 et Révision simplifiée n°3 approuvées le 31 juillet 2008
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 octobre 2010
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 2 mars 2011
- Modification n°3 approuvée le 13 avril 2011
- Modification n°4 approuvée le 3 août 2011
- Modification n°5 approuvée le 25 juillet 2012
- Modification n°6 approuvée le 11 mars 2014
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 22 juillet 2015
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 15 décembre 2015

- Modification n°7 et 8 approuvées le 20 juillet 2016
- Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 approuvée le 6 février 2019
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 5 juin 2019
- Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°2 approuvée le 11 septembre 2019
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 11 décembre 2019
- Modification n°9 approuvée le 30 mars 2022
- Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 approuvée le 14 décembre 2022
- Modification simplifiée n°7 approuvée le 10 juillet 2024

Conformément à l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 153-31, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables. Il s'agit d'une procédure de révision dite « allégée ».

La Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est prescrite par délibération du Conseil Municipal, qui fixe également les modalités de la concertation, qui devra s'effectuer tout au long de l'élaboration du projet.

La présente procédure est soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où elle réduit une zone agricole. Un simple examen au cas par cas aurait été possible si cette réduction avait concerné moins de 1 ‰ du territoire dans la limite de 5 ha, or la réduction de la zone agricole représente environ 1,8 ‰ du territoire.

Après l'arrêt du projet, la Révision allégée fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées, qui peuvent alors émettre un avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.

La Révision allégée fait l'objet d'une enquête publique, avant d'être finalement approuvée par délibération du Conseil Municipal.

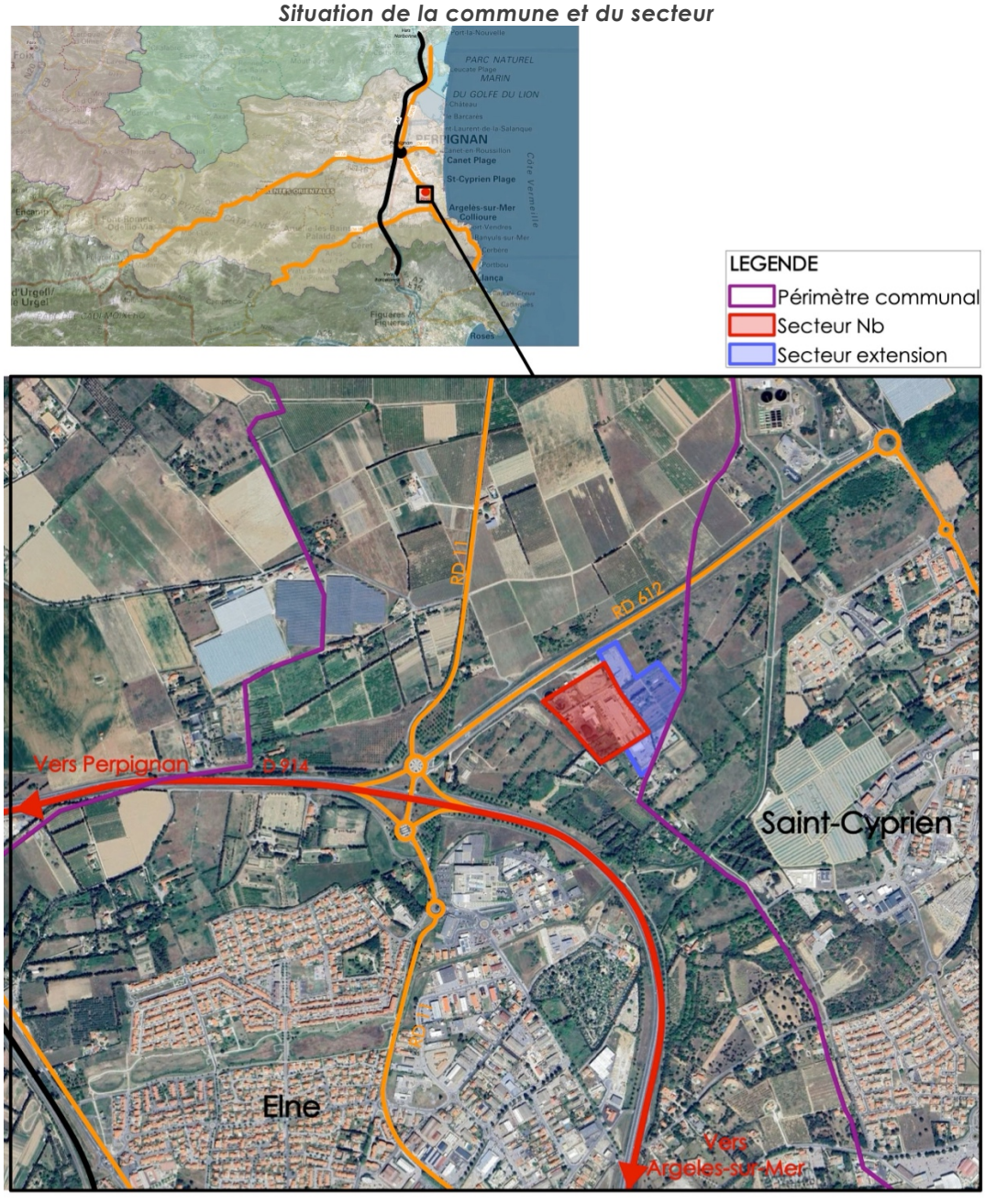
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE

2.1. SITUATION DU SECTEUR

La commune d'Elne constitue un des pôles de développement structurant à l'échelle de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris, du SCOT Littoral Sud et du département des Pyrénées-Orientales.

Le secteur objet de la Révision allégée se situe au Nord-Est de la commune d'Elne, en limite avec la commune voisine de Saint-Cyprien.

Situation de la commune et du secteur



Le secteur Nb, correspondant notamment à des équipements publics existants, est occupé aujourd'hui par la station d'épuration, l'unité de traitement des boues, le centre de tri et de traitement des déchets et l'unité de concassage des matériaux de chantier de voirie. Son emprise est de 4,55 ha.

Les parcelles AL n°40, 41, 42, 51, 52 et 173 sont concernées par l'extension du secteur Nb. Leur emprise globale est de 3,8 ha.

Plan cadastral



Plan de situation



2.2. DESSERTE DE LA ZONE

Le secteur d'étude est desservi depuis le chemin de Charlemagne qui est accessible depuis le giratoire reliant Elne à Alenya et Saint-Cyprien.

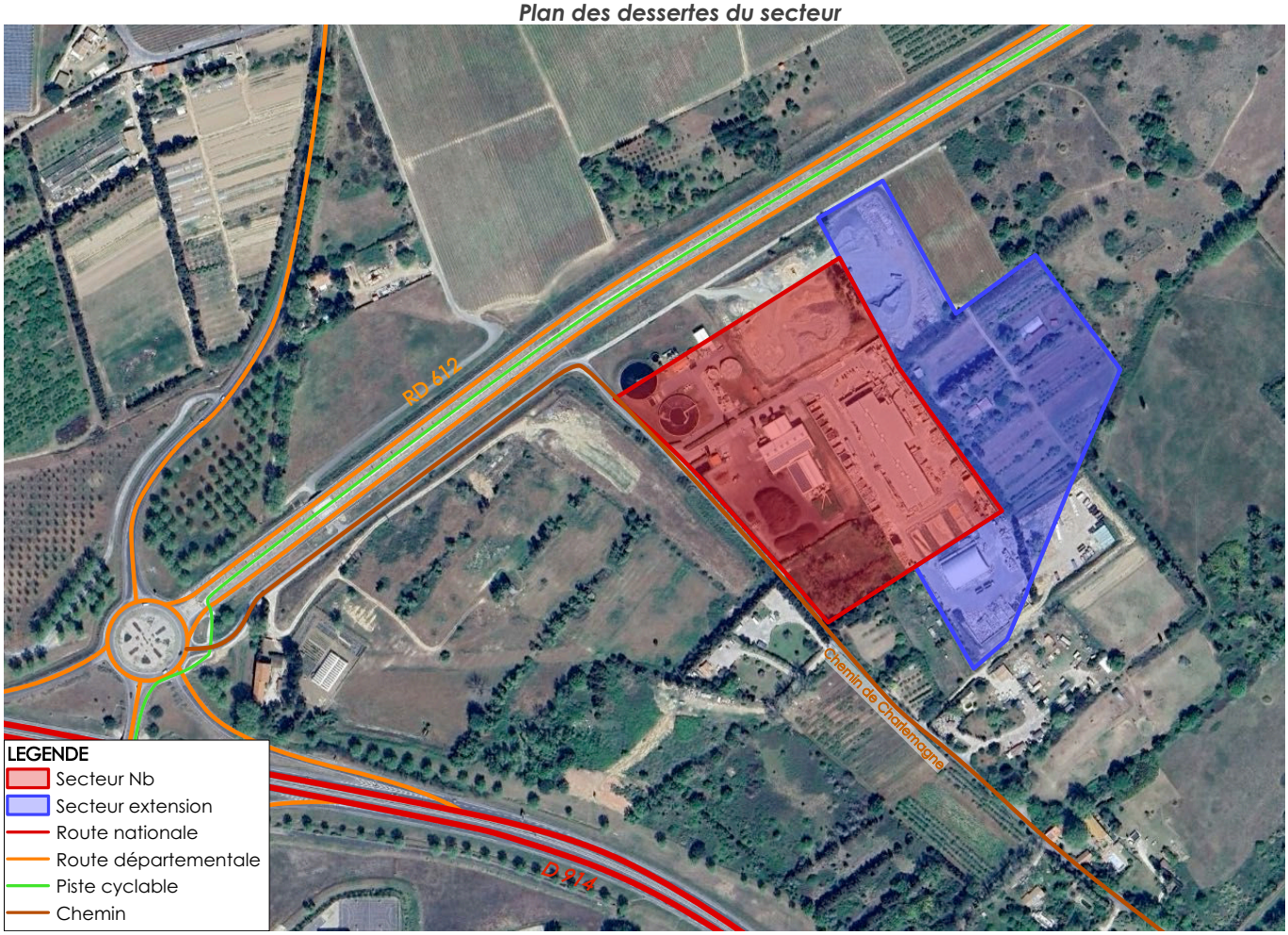
Vue depuis le giratoire vers le chemin de Charlemagne



Vue du chemin de Charlemagne

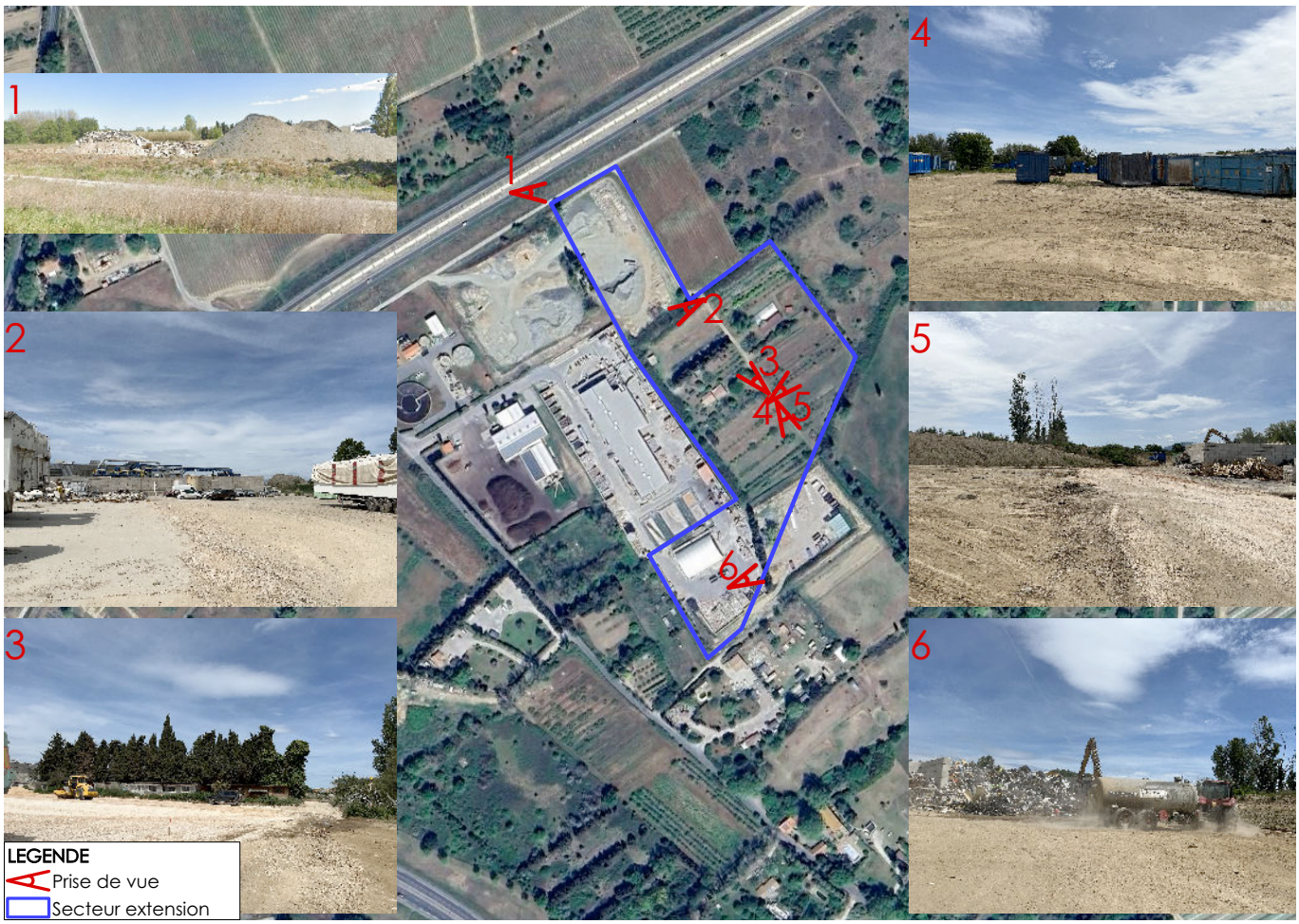


Plan des dessertes du secteur



2.3. OCCUPATION DES SOLS

Le secteur d'extension est aujourd'hui déjà fortement anthropisé. La partie Nord (parcelle AL 173) est occupée par le concassage de matériaux. Quant à la partie Sud, elle est déjà en activité.



3. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION ALLEGEE

La société Tubert Environnement, située en zone Nb et implantée sur les parcelles AL n°191 et 193, est aujourd'hui à l'étroit et pour continuer son exploitation est contrainte à s'agrandir. Elle a déjà commencé à s'étendre au Sud sur les parcelles AL n°41, 51 et 52.

L'agrandissement du centre de tri se justifie à plusieurs égards : social, économique et écologique.

- **Le volet social**

La société Tubert est très active dans les questions d'insertion sociale.

Elle emploie 7 personnes non qualifiées avec une évolution ensuite vers un emploi qualifiant avec formation CACES (Certificat d'aptitude à la conduite en sécurité), etc.

L'insertion sociale est aussi réalisée par l'activité économique. Elle compte actuellement 14 personnes concernées par cette démarche. En effet, elle emploie des jeunes, des séniors, des travailleurs handicapés, ainsi que des personnes sans aucun diplôme, ni expérience professionnelle.

La société Tubert est également un lieu d'insertion au niveau local. Le site emploie actuellement 75 personnes dont 12 demeurants à Elne. Le centre de tri, à lui seul, emploie 20 personnes dont 6 demeurants à Elne.

La société est particulièrement attentive à la santé de ses employés. Une chaîne de tri mécanisée a été mise en place pour améliorer les conditions de travail des salariés.

La mise en place de la responsabilité élargie du producteur imposant un tri sur cinq flux (papier-carton, bois, métal, plastique, verre) a récemment évolué. En effet, celle-ci impose maintenant d'effectuer un tri sur sept flux (les cinq flux précités, ainsi que le textile et la fraction minérale). Par conséquent, cela implique plus de personnel et donc davantage de surfaces du fait des prescriptions réglementaires.

- **Le volet économique**

Actuellement, le site est le seul du département à produire du combustible solide de récupération. Il s'agit d'une technologie complexe et innovante qui permet de produire de l'énergie à partir de déchets.

L'entreprise réalise des économies d'énergie grâce à la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la structure.

De façon globale, l'activité de l'entreprise est en lien étroit avec la politique de développement durable.

L'entreprise trie des déchets difficilement mobilisables mais à forte valeur ajoutée.

A l'échelle du territoire, le développement du site permet de conserver de l'activité sur la commune d'Elne.

- **Le volet écologique**

L'entreprise est située dans une zone de gestion de déchets. Outre le centre de tri de déchets, sont également présents la station d'épuration, la plateforme de co-compostage de boues et de concassage de déchets.

La société met en place une unité permettant également de piéger du CO_2 afin d'éviter son rejet dans l'atmosphère. Il s'agit du procédé Néolithe qui permet de limiter les émissions de CO_2 par une meilleure gestion des déchets.

Dans cette même logique, le fait de trouver tous les process sur la même unité permet l'optimisation des transports et donc la réduction des consommations de carburant et la réduction des rejets de CO_2.

L'entreprise recherche la valorisation de la matière privilégiée. Plus de matières sont remises dans le circuit de fabrication et le tri de plus de catégorie de plastique en vue de leur recyclage.

L'évolution et l'agrandissement de l'entreprise Tubert sont la conséquence des directives européennes et des nouvelles lois. Pour recycler un maximum de déchets, encore faut-il avoir les structures nécessaires qui le permettent.

4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1. LA COHERENCE DU PROJET AU REGARD DU PLU D'ELNE

4.1.1. La cohérence du projet par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet est en cohérence avec le PADD et l'orientation 4 « Renforcer l'attractivité et la vitalité économique et touristique de la ville et permettre l'accueil d'activités plus diversifiées ».

L'objectif est de permettre aux habitants actuels et futurs d'accéder à des emplois sur la commune, de limiter aussi les migrations pendulaires et donc de leur offrir une meilleure qualité de vie. Tubert emploie 75 personnes dont 12 habitants d'Elne. Ce chiffre est amené à augmenter avec l'extension de l'entreprise.

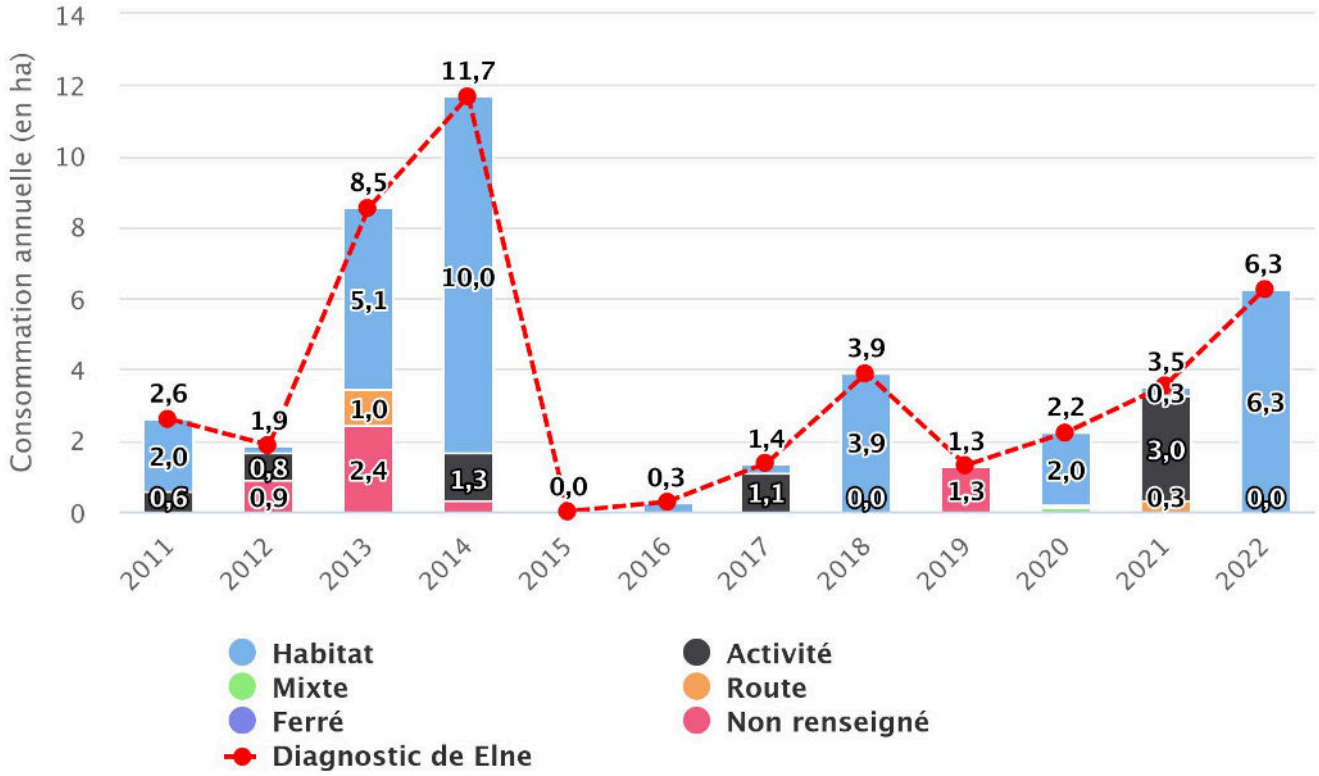
Le projet ne va pas à l'encontre de l'orientation 5 « Préserver et valoriser l'environnement naturel, agricole et urbain ». En effet, les parcelles sur lesquelles l'extension du secteur Nb sont envisagées ne sont plus en exploitation et sont anthropisées.

4.1.2. La consommation d'espaces

L'article 191 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 dispose : *« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »*

Les informations issues des plateformes « Portail de l'artificialisation » et « Mon Diagnostic Artificialisation » font état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 33,8 ha sur la période 2011-2021. La projection à 2031 est de 16,9 ha, auxquels il faut déduire les 9,8 ha déjà consommés depuis 2021. Cela signifie que la commune d'Elne dispose d'une enveloppe de 7,1 ha d'ici 2031.

Destinations de la consommation d'espaces par an



Afin de vérifier les chiffres issus de ces plateformes, une analyse par photo-interprétation a été réalisée.

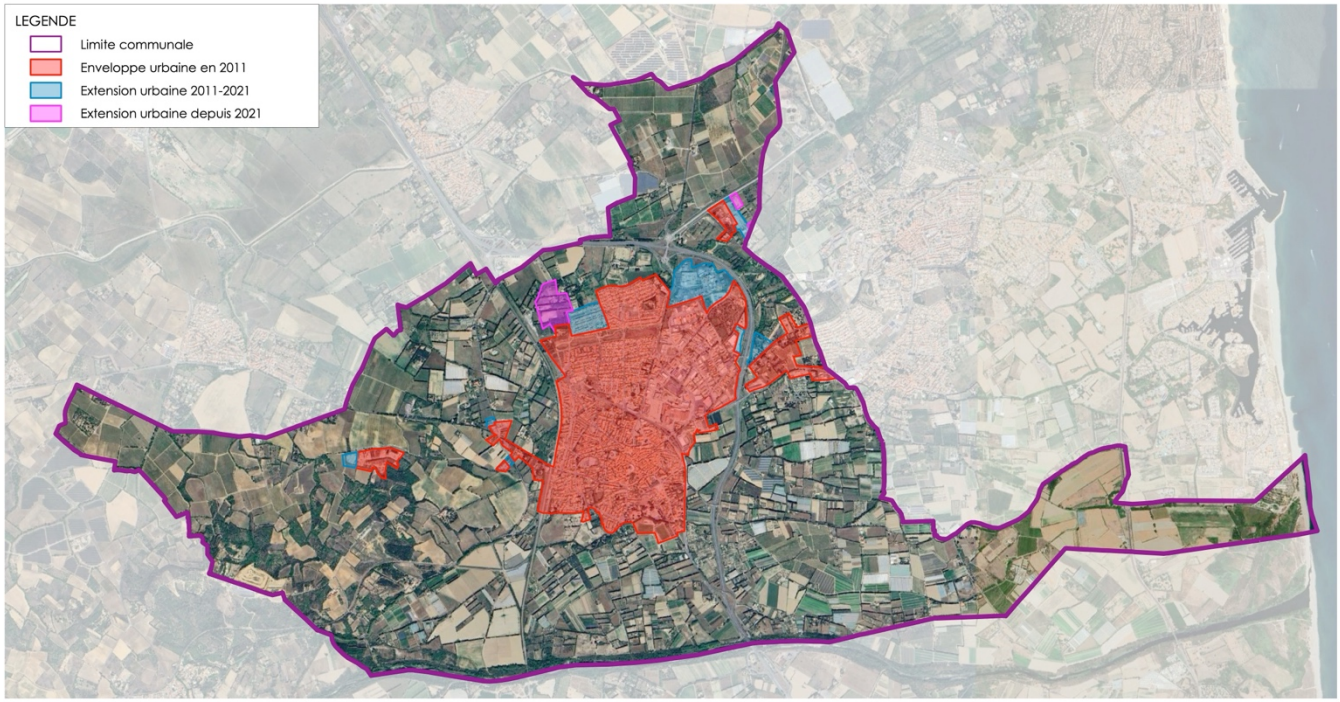
La consommation d'espace a été analysée en comparant la photographie aérienne de l'IGN de 2021 et l'enveloppe urbaine prédéfinie sur la photographie aérienne de 2011, soit une période de 10 ans.

Pour calculer la consommation d'espace, les nouveaux secteurs construits entre les deux dates ont été identifiés par rapport à ceux constatés en 2011. Une superposition des surfaces urbanisées de 2011 par rapport à celle de 2021 a ainsi permis d'identifier l'espace consommé au cours de la période.

Le cadastre a également été consulté en parallèle de l'utilisation de la photo aérienne et a servi d'indicateur supplémentaire pour vérifier les espaces urbanisés en 2021.

La carte ci-dessous localise les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers avant 2021, sur la période 2011-2021 et depuis 2021.

Localisation des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés



Les parcelles AL n°51 et 52 ont été consommées avant 2021 et sont donc prises en compte dans les extensions urbaines 2011-2021. Les parcelles AL n°41 et 173 sont prises en compte dans les 9,8 ha consommés depuis 2021.

Par conséquent, les parcelles AL n°40 et 42, d'une surface totale de 2,07 ha devront être déduites de l'enveloppe dédiée à la commune d'Elne de consommation d'ici 2031, à savoir 7,1 ha.

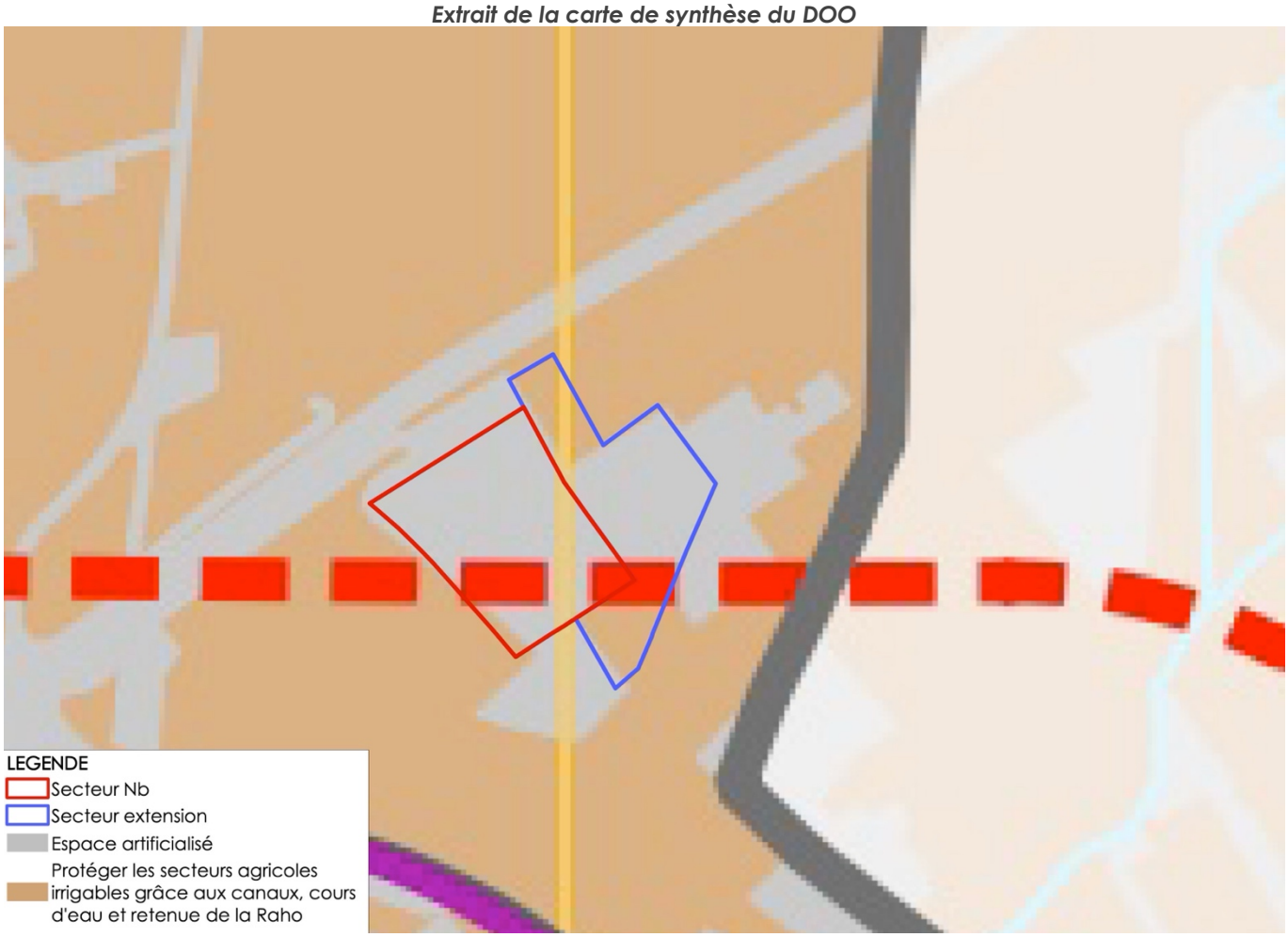
4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT LITTORAL SUD

Le SCOT est un document de planification territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Il mutualise les connaissances dans un diagnostic du territoire et définit les orientations par secteurs dans la logique d'un développement harmonieux et cohérent des territoires. Il intervient dans des domaines tels que le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'environnement, l'équilibre social et l'habitat, les transports et les services. Il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.

La Révision du SCOT Littoral Sud a été approuvée le 2 mars 2020. Cette partie a pour objectif de justifier de la compatibilité du projet au regard du SCOT Littoral Sud.

La carte de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) identifie le secteur d'extension en majeure partie comme un espace artificialisé mais également en parties Nord et Sud comme un secteur agricole irrigable grâce aux canaux, cours d'eau et retenue de la Raho.

Extrait de la carte de synthèse du DOO



Or, il apparait au regard de l'état des lieux que ces secteurs agricoles irrigables grâce aux canaux, cours d'eau et retenue de la Raho sont anthropisés et artificialisés. Le plan de situation le montre bien.

Plan de situation du secteur d'étude



Le projet objet de la Révision allégée, conformément au PADD du SCOT, confirme le rôle de pôle économique structurant d'Elne.

Surtout l'extension de la société Tubert répond à plusieurs objectifs et enjeux définis dans le DOO. Le projet participe à la préservation des ressources naturelles et contribue à la transition énergétique. En effet, la gestion et le traitement des déchets sont évoqués à plusieurs reprises dans le SCOT :

- Gérer durablement les ressources minérales : en encourageant et facilitant le recyclage des déchets du BTP, notamment en permettant la mise en place de filières de recyclage ou de réception de granulats
- Articuler la prévention et la gestion des déchets et l'aménagement du territoire :
    - En anticipant la hausse éventuelle des gisements de déchets, ménagers et assimilés mais également du bâtiment et des travaux publics (construction, rénovation, démolition, infrastructures…), générée par les projets de développement de l'urbanisation à venir et en l'accompagnant par une politique de prévention assortie d'une politique d'implantation et/ou de redimensionnement des équipements de valorisation,
    - En identifiant des espaces dédiés à la collecte des déchets et à leur traitement, qu'il s'agisse d'emplacements individuels, de locaux mutualisés, d'aires de compostage des déchets organiques ou encore de zones de déballage dans les zones commerciales,

- En réhabilitant les anciennes décharges et les sites de dépôts sauvages, en particulier lorsqu'ils sont situés sur des secteurs sensibles (zones inondables, zones humides…),
- En encourageant et en facilitant la collecte sélective et la valorisation des déchets organiques des collectivités, des entreprises et des ménages,
- En permettant voire en encourageant l'emploi de matériaux recyclés ou facilement recyclables dans les constructions.

5. LA NATURE DES MODIFICATIONS SUR LE PLU

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de la procédure de révision allégée sont :

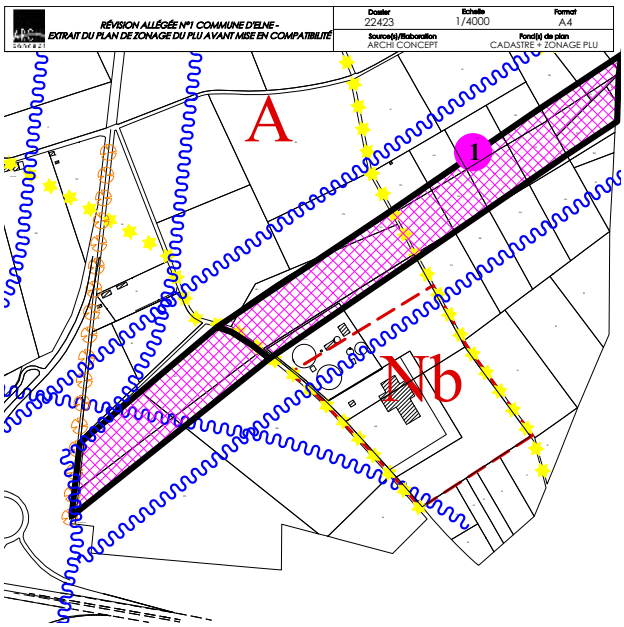
- **Le règlement graphique et écrit** : L'extension objet de la présente procédure est classée en zone Nb2 qui est destinée à accueillir uniquement des installations classée pour la protection de l'environnement sans réalisation de construction.
- **L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU.**

5.1. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

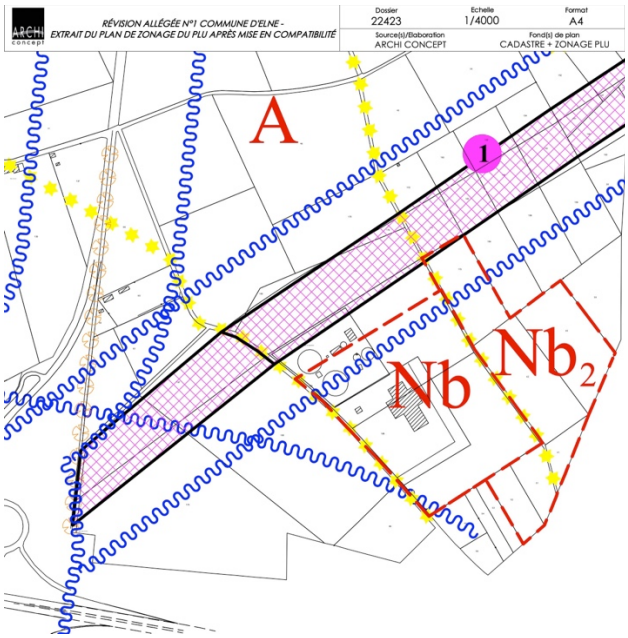
La révision allégée du PLU consiste donc à adapter le plan de zonage en créant un sous-secteur Nb2 au secteur Nb.

Il est destiné à accueillir uniquement des installations classée pour la protection de l'environnement sans réalisation de construction.

Zonage PLU en vigueur



Zonage après la révision allégée



Ainsi, la surface créée du sous-secteur Nb2 est de 3,80ha, tandis que la zone agricole diminue de 446,34 ha à 442,53 ha. De manière globale, les zones naturelles augmentent de 298,61 ha à 302,41 ha (+ 1,27 %) et les zones agricoles diminuent de 1529,21 ha à 1525,41 ha (-0,25 %).

Zonage PLU en vigueur

Zones urbaines	
UA	9,41
UA2	3,95
UB	17,35
UB2	7,99
UC	32,93
UC2	69,22
UCa2	1,61
UCb	1,61
UCc2	3,5
UD1	40,2
Uda2	1,94
UDbx1	2,64
UDc1	0,93
UDx1	2,09
UE	14,96
UE1	4,71
UE2	62,16
UEa1	0,46
UEb1	0,22
UEc1	0,18
UEd	0,19
UEe	0,92
	279,14

Zones à urbaniser	
1AU	0,96
1AU2	0,88
2AU2	2,91
2AUa2	19,63
2AUb2	7,25
2AUc	7,9
2AUc2	7,41
3AU	18,29
3AU2	7,03
4AU	11,42
	83,69

Zones agricoles	
A	446,34
A1	958,88
A2	0,61
A3	123,38
	1529,21

Zones naturelles	
N	2,05
N1	11,12

Zonage après la révision allégée

Zones urbaines	
UA	9,41
UA2	3,95
UB	17,35
UB2	7,99
UC	32,93
UC2	69,22
UCa2	1,61
UCb	1,61
UCc2	3,5
UD1	40,2
Uda2	1,94
UDbx1	2,64
UDc1	0,93
UDx1	2,09
UE	14,96
UE1	4,71
UE2	62,16
UEa1	0,46
UEb1	0,22
UEc1	0,18
UEd	0,19
UEe	0,92
	279,14

Zones à urbaniser	
1AU	0,96
1AU2	0,88
2AU2	2,91
2AUa2	19,63
2AUb2	7,25
2AUc	7,9
2AUc2	7,41
3AU	18,29
3AU2	7,03
4AU	11,42
	83,69

Zones agricoles	
A	442,53
A1	958,88
A2	0,61
A3	123,38
	1525,41

Zones naturelles	
N	2,05
N1	11,12

Na	3,46
Na3	14,09
Nb	4,55
Nb1	2,08
Nc	49,1
Nc1	29,32
Nc3	76,58
Nx1	81,76
Nxl1	24,48
	298,61

Na	3,46
Na3	14,09
Nb	4,55
Nb1	2,08
Nb2	3,80
Nc	49,1
Nc1	29,32
Nc3	76,58
Nx1	81,76
Nxl1	24,48
	302,41

5.2. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement de la zone N est complété par la création d'un sous-secteur Nb2.

Les modifications vont donc portées sur le règlement de la zone N avec la création d'un sous-secteur Nb2. Des ajouts seront donc apportés au règlement et plus particulièrement sur la qualification de la zone ainsi que sur les article N2, N4 et N11. Le règlement projeté de la zone N est le suivant :

Complément en rouge

ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle est composée de différents secteurs :
- les secteurs Na correspondant à des activités existantes (auto-cross, casse-autos et camping non raccordé aux réseaux),
- les secteurs Nb correspondant à des équipements publics existants et à des équipements d'intérêt collectif s'inscrivant dans une logique de développement durable. Il comprend un sous-secteur Nb2 destinée à accueillir uniquement des installations classée pour la protection de l'environnement sans réalisation de construction.
- le secteur Nc correspondant à la colline Saint-Martin en référence au repérage d'un secteur sensible,
- le secteur Nx correspondant à la ripisylve du Tech et à une coupure d'urbanisation (article L.146-2 du Code de l'urbanisme),
- le secteur Nxl correspondant à une coupure d'urbanisation et à des espaces remarquables au sens des articles L.146-2 et L.146-6 du Code de l'urbanisme,
- les secteurs N* correspondant à la protection particulière de sites archéologiques majeurs identifiés par la DRAC.

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

La zone ou une partie de la zone est également concernée :
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 612.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques :
> par l'indice * Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes"
> ou encore zonés N* pour l'identification particulière des sites majeurs.

[…]

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques "inondation" et mouvement de terrain-érosion figurant en annexe au présent règlement et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des zones agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les bassins de rétention et les affouillements liés à l'urbanisation de la zone 2AU, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclable, aménagements d'espaces verts, cheminement piétonniers …..les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

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

- Dans les secteurs Na :
les travaux de restauration et d'aménagement et d'extension liés au fonctionnement des activités existantes.

- Dans les secteurs Nb,:
les constructions, agrandissements et aménagements liés aux équipements publics existants ou nécessités par le fonctionnement de la commune, les équipements d'intérêt collectif s'inscrivant dans une logique de développement durable.

- Dans le sous-secteur Nb2 ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, sans réalisation de construction.

- Dans le secteur Nc correspondant à la colline Saint-Martin :
les travaux de restauration et d'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, les aménagements légers de loisirs tels les parcours de santé.

- Dans le secteur Nx correspondant à la ripisylve du Tech :
les travaux liés à l'hydraulique, la sécurité, l'aménagement, l'entretien ou la préservation du site.

- Dans le secteur Nxl, :
les aménagements et équipements figurant à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs N*:
les travaux de restauration et d'aménagement des constructions existantes après avis et autorisation de la DRAC.

[…]

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

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

En sous-secteur Nb2, il est rendu obligatoire l'intégration des mesures de protection liées aux champs captant d'eau potable (Servitude AS1) ;

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

3 - Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En sous-secteur Nb2, dans le cadre de nouveaux aménagement, obligation de réalisation de bassins de rétention étanches et sans exutoire (vidange par pompage) pour éviter tout rejet vers la nappe phréatique (captage Las Hortes) ou vers l'aval (risque inondation Saint-Cyprien) ;

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

5 - Forages privés
- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

[…]

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité….

En sous-secteur Nb2, en cas d'extension d'activité :

- mise en œuvre de dispositifs de réduction des nuisances (écrans visuels et acoustiques, filets anti-envols) adaptés à l'absence de bâtiments fermés ;

- mise en place effective des dispositifs de sécurité incendie renforcés et des écrans paysagers/antibruit.

[…]

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
1. PROPOS INTRODUCTIFS 3
1.1. L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 3
1.2. LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE 3
2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE 5
2.1. SITUATION DU SECTEUR 5
2.2. DESSERTE DE LA ZONE 7
2.3. OCCUPATION DES SOLS 9
3. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION ALLEGEE 10
4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME 12
4.1. LA COHERENCE DU PROJET AU REGARD DU PLU D'ELNE 12
4.1.1. La cohérence du projet par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 12
4.1.2. La consommation d'espaces 12
4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT LITTORAL SUD 14
5. LA NATURE DES MODIFICATIONS SUR LE PLU 18
5.1. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 18
5.2. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT 20