

PLAN LOCAL D'URBANISME

ALENYA

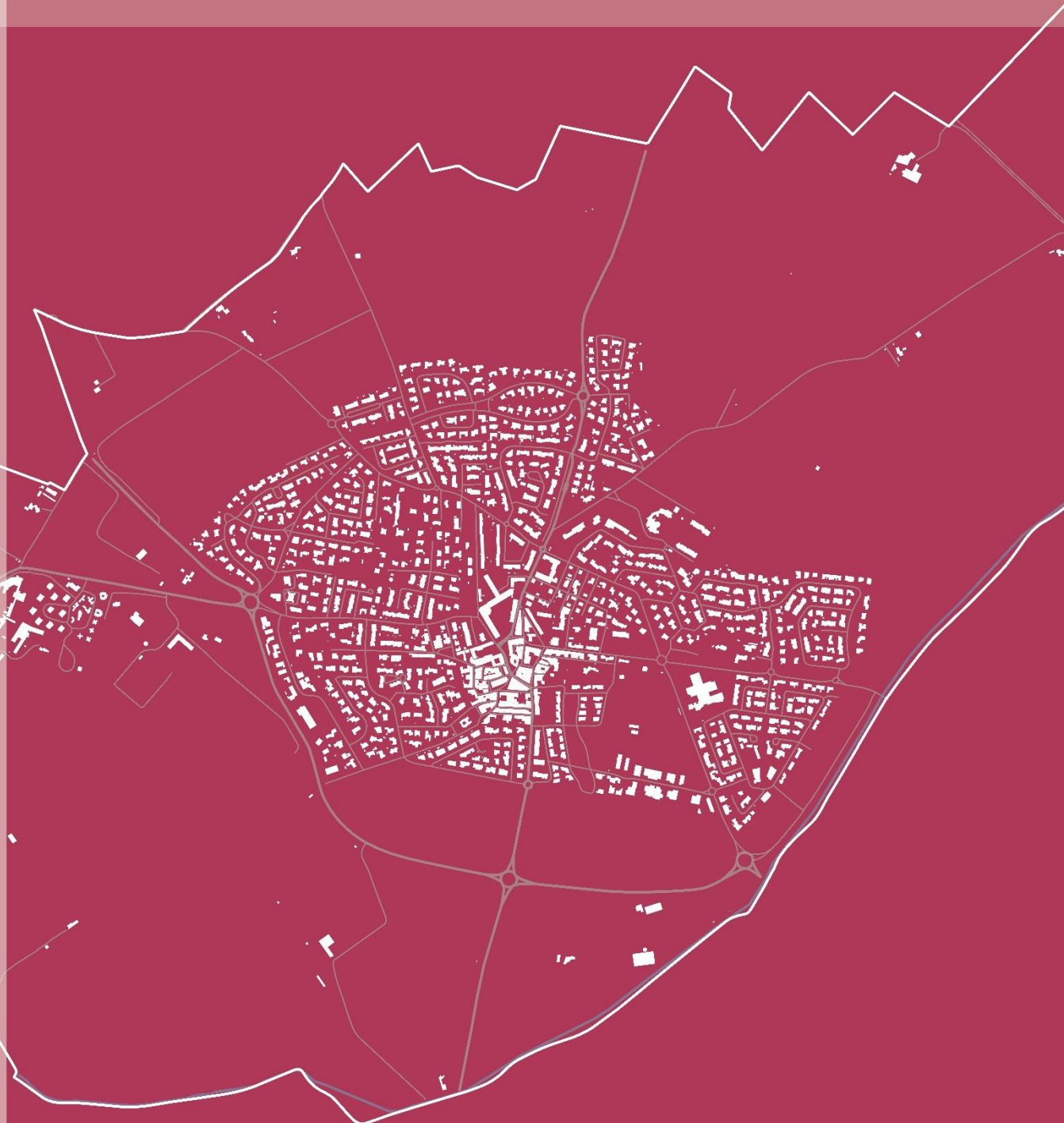
Recusé de réception en préfecture
06/03/2025
Date de réélaboration : 04/11/2025
Date de réception en préfecture : 04/11/2025



M3. RAPPORT DE PRESENTATION

COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

MODIFICATION 3
APPROBATION – 03.11.2025



HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

PLU approuvé le 10.11.2009

Modification n°1 approuvée le 01.10.2013

Modification Simplifiée n°2 approuvée le 02.12.2019

Modification n°3 approuvée le 03.11.2025

SOMMAIRE

I] PREAMBULE	4
1. L'encadrement législatif de la procédure	4
2. Le PLU en vigueur et le projet de modification	7
3. Evaluation environnementale et présente modification	10
II] EXPLICATION DES CHANGEMENTS APPORTES	11
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU	11
2. Résumé et justification des changements apportés au PLU	14
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU	23
III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU	26
1. Le règlement graphique	26
2. Le règlement écrit	28
3. Les Orientations d'Aménagement	29
4. Le rapport de présentation	30
IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	31
V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	32
1. Le SCoT Plaine du Roussillon	33
2. Le PCAET Sud Roussillon	34
VI] ANNEXES	37

I] PREAMBULE

1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

- I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 - 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
 - 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.
- Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- III. Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de

l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du I. du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi :

« Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article L153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1

Créé par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE MODIFICATION

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Alénia s'inscrit dans l'histoire de ce document approuvé en 2009, et qui a depuis fait l'objet :

- D'une procédure de modification (modification n°1 approuvée en 2013) ;
- D'une procédure de modification simplifiée (modification simplifiée n°2 approuvée en 2019) ;
- D'une procédure de révision générale (*en cours*¹).

La présente modification porte uniquement sur des **évolutions réglementaires** tendant à préciser la politique urbanistique sur le territoire communal, en suivant des principes de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit notamment :

- D'accompagner qualitativement une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas ;
- D'intégrer dans le PLU des règlements de lotissements devenus caducs ;
- D'effectuer un « toilettage » du règlement du PLU et de l'améliorer pour impulser un développement plus vertueux et durable.

Ces éléments sont développés dans la partie suivante (II.).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :

➤ Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification n°3 du PLU d'Alénia s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), structuré autour des 4 grandes orientations suivantes :

1. Accentuer l'image de « petite ville dynamique » d'Alénia au cœur de la Plaine du Roussillon
 - Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénia
 - Préserver l'espace agricole pour son rôle encore important dans l'économie locale
 - Permettre le renforcement de l'activité touristique
2. Maîtriser les conditions du développement urbain
 - Protéger la population et les intérêts humains vis-à-vis du risque inondation avéré
 - Préserver l'identité de village d'Alénia

¹ L'objectif de la présente procédure n'est pas de venir empiéter sur la procédure de révision générale du PLU qui est en cours, mais de pallier les difficultés rencontrées, en attendant l'aboutissement de cette procédure structurante

- Permettre la création de nouveaux quartiers fondés sur la mixité urbaine et la diversité de l'habitat
 - Poursuivre la politique volontariste engagée en matière de maîtrise du foncier
3. Anticiper les besoins en équipements et services publics et renforcer la richesse de la vie sociale locale
- Prendre en compte le projet de déviation du Conseil Général
 - Répondre à des besoins de plus en plus diversifiés en équipements publics
 - Réfléchir aux problématiques de desserte, de liaisons inter-quartier et de stationnement et assurer ainsi l'intégration des futures extensions au reste de la ville
4. Préserver un cadre de vie de qualité et répondre aux grandes orientations environnementales
- Favoriser l'utilisation des modes doux et limiter ainsi l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité et de loisirs
 - Préserver l'espace agricole pour son rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, l'entretien des espaces et la protection contre les inondations
 - Entretenir l'important caractère végétalisé d'Alénia
 - Protéger et mettre en valeur les espaces présentant un intérêt patrimonial

De manière plus précise, le projet de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas participe directement à la préservation de l'espace agricole, ainsi que la maîtrise du foncier, tout en agissant sur la diversification du parc de logements en lien avec les besoins de la population.

Au-delà, certaines évolutions plus ponctuelles viennent renforcer la philosophie générale du document d'urbanisme tendant à un développement vertueux et durable, avec :

- La valorisation de la qualité et du cadre de vie (végétalisation, traitement des interfaces, intégration paysagère des constructions, fonctionnement villageois et mobilité,...) ;
- L'organisation d'un territoire plus résilient (prise en compte des risques et caractéristiques des aménagements : revêtement des sols, végétalisation,...) ;
- La rationalisation de la ressource en eau ;
- L'accompagnement de la rénovation énergétique des constructions et du développement des énergies renouvelables ;
- ...

Notons que cela est développé ci-après dans la partie II.3.

► Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le projet de modification ne remet pas en cause les Espaces Boisés Classés existants. Il n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière.

► Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

La présente modification n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme, mais tend au contraire à renforcer l'engagement vers un développement urbain qualitatif et durable.

➤ Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

➤ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Les modifications projetées n'ouvrent aucune zone à l'urbanisation.

➤ Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Les modifications projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Ainsi dans ce contexte, le choix de la procédure de modification est donc adapté aux évolutions envisagées.

La commune d'Alénia a décidé, par arrêtés du Maire en date du 15/04/2025 et du 26/06/2025, d'engager une procédure de modification de son PLU.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE MODIFICATION

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40*) prévoit que « **sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme (*modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6*) prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, **après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées, une **demande d'examen au cas par cas a été transmise le 30 avril 2025 à la MRAe**.

La MRAe a établi que la procédure ne contenait pas d'évolutions susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ni sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Elle a donc rendu un avis conforme le 23 mai 2025 et a dispensé la procédure de modification n° 3 d'évaluation environnementale.

Le dossier de cas par cas est annexé au présent rapport de présentation.

II] EXPLICATION DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Conformément à l'article R151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La présente modification du PLU s'intègre dans un contexte marqué par :

- Une prise de recul quant à l'application du document d'urbanisme en lien notamment avec l'instruction des autorisations d'urbanisme et la réflexion relative aux besoins, aux pratiques et aux problématiques rencontrées sur le territoire communal, nécessitant des ajustements / précisions / actualisations de certains paramètres réglementaires ;
- Une volonté de rendre le document plus opérant et de préciser la politique urbanistique sur le territoire communal.

Notons que l'objectif n'est pas de venir empiéter sur la procédure de révision générale du PLU qui est en cours, mais de pallier les difficultés rencontrées, en attendant l'aboutissement de cette procédure structurante.

De manière plus précise et comme évoqué précédemment (I.2.), la modification n°3 du PLU d'Alénia prend corps autour des trois paramètres suivants, impliquant uniquement des évolutions réglementaires :

- L'accompagnement qualitatif d'une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas.

Cette démarche résulte notamment du croisement des considérations suivantes :

- L'appropriation du contexte ZAN² par la valorisation du potentiel d'un espace stratégique en lien avec les besoins du territoire

Situé au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité de la centralité, la partie Sud du site de Las Motas est directement greffée à la RD11, traversant le village sur l'axe Nord-Sud, via le Chemin de Las Ribas.

² *Zéro Artificialisation Nette*

Au-delà de cette localisation optimale en termes d'accessibilité, de proximité et de fonctionnalité, le site en lui-même est intéressant en ce qu'il présente une superficie d'environ 2ha sur laquelle sont implantées des structures d'hébergement. Ces dernières étant en partie vieillissantes et leurs caractéristiques correspondant de moins en moins aux attentes de la clientèle, une réappropriation est apparue pertinente.

Les travaux menés dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours, ont révélés des besoins spécifiques en matière de logements. Les analyses sociodémographiques mettent en exergue deux enjeux principaux : une production de petits logements permettant de répondre aux évolutions de la structure des ménages, en lien notamment avec le vieillissement de la population, et une production de logements abordables permettant aux ménages les plus modestes de pouvoir se loger malgré l'envolée des prix du foncier.

Aussi, le projet de renouvellement urbain envisagé présente un triple rôle :

- Permettre une évolution de la ville sur la ville, anticipant dès lors les exigences ZAN et limitant l'étalement urbain, ainsi que la consommation d'ENAF³ vierges de toute urbanisation ;
- Mobiliser le potentiel d'un espace stratégique aujourd'hui peu valorisé touristiquement ;
- Participer à la satisfaction qualitative des besoins résidentiels de la population.

Il s'agit ainsi de réorienter le champ des possibles (destination de la zone) afin d'être plus en phase avec les impératifs et besoins du territoire et de ses habitants.

- L'affirmation d'un développement plus durable

Au-delà du renouvellement urbain en tant que tel et de la programmation associée, le présent projet est l'occasion pour la commune d'impulser une vision plus durable de l'aménagement envisagé.

Il s'agit notamment :

- De mieux prendre en compte le dérèglement climatique et les risques naturels, avec : une rationalisation de l'utilisation de la ressource en eau, une limitation de l'impact du ruissellement, des revêtements perméables,...
- D'accompagner le développement des énergies renouvelables (encadrement du photovoltaïque, installation de bornes de recharge,...) ;
- De favoriser l'intégration des constructions au paysage (traitement des interfaces et des clôtures,...) ;
- ...

³ *Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*

- L'intégration dans le PLU des règlements de lotissements devenus caducs.

Plusieurs règlements de lotissements étant devenus caducs, il s'agit d'intégrer leurs dispositions au sein du règlement écrit du PLU.

Les lotissements suivants sont concernés :

- La zone d'habitat de la Colomine dont le règlement est caduc depuis le 03.05.2021 ;
- La zone d'activités de la Colomine dont le règlement est caduc depuis le 21.04.2018 ;
- La zone d'habitat de la Llose dont le règlement est caduc depuis le 29.08.2023.

Cette intégration tend à assurer une certaine continuité dans l'encadrement des zones, garantissant notamment le respect des partis d'aménagement initialement impulsés.

Notons toutefois que des ajustements ont pu être apportés afin de corriger certains dysfonctionnements / dérives. Il s'agit notamment d'affirmer la vocation des zones et leur vitalité, de limiter les conflits d'usages (stationnement,...),...

- Le « **toiletage** » du règlement du PLU et son **amélioration** en faveur d'un développement plus vertueux

Etant relativement ancien, le règlement écrit du PLU d'Alénia contient certaines dispositions devenues obsolètes qu'il convient de supprimer pour plus de lisibilité et pour ne pas induire en erreur les pétitionnaires (suppression du COS, remplacement de la notion de SHON par la surface de plancher,...).

Au-delà, des actualisations se sont avérées nécessaires afin de limiter les redondances, de prévenir d'éventuelles mauvaises interprétations et de rendre le document plus digeste et cohérent.

Ce « toilettage » a également été l'occasion, complémentairement à la philosophie ayant guidé l'encadrement du renouvellement urbain envisagé sur le site de Las Motas (Sud), d'impulser une démarche plus durable sur la commune, avec notamment des précisions tendant à :

- Rendre le territoire plus résilient (prise en compte des risques, limitation de l'impact du ruissellement,...) ;
- Rationaliser l'utilisation de la ressource en eau ;
- Permettre une meilleure intégration paysagère des constructions ;
- Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Encourager le développement des énergies renouvelables ;
- ...

2. RESUME ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Résumé des changements apportés au PLU (Ceux-ci sont détaillés dans le chapitre suivant : III.)		
OBJECTIFS POURSUIVIS	PIECES CONCERNEES PAR LES EVOLUTIONS	PRINCIPES JUSTIFICATIFS DES EVOLUTIONS
<p>1 Accompagner une opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas</p> <p>Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration</p> <p>Intégrer au PLU les règlements de lotissements devenus caducs (Règlement de la zone d'habitat de la Colomine devenu caduc depuis le 03/05/2021)</p>	<p>Règlement graphique / Ajustement de la limite entre les zones U2 et U4 et création du secteur U2b avec mise en place d'une OAP</p> <p>Règlement écrit / Zone U2 : Qualification de la zone U2</p> <p>OAP / Mise en place d'une OAP sur le secteur U2b – Las Motas (Sud)</p>	<p>La commune d'Alénia souhaite rendre possible l'évolution d'une partie du site touristique de Las Motas, qui est actuellement constituée de structures d'hébergement en partie vieillissantes dont les caractéristiques correspondent de moins en moins aux attentes de la clientèle.</p> <p>Afin d'encadrer cette évolution, un secteur spécifique est créé au sein de la zone U4 et rattaché à la zone U2 : zone dense à vocation d'habitat, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales. Il s'agit du secteur U2b dont le règlement est précisé et sur lequel une OAP est mise en place.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U2 : Article 1</p>	<p>Afin de rationaliser l'utilisation de la ressource en eau, la création de nouvelles piscines est interdite dans le secteur U2b.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U2 : Article 2 point 3</p>	<p>Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours sur la commune, des besoins spécifiques en matière de logements ont été révélés.</p> <p>Les analyses socio démographiques mettent en exergue deux besoins dominants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une production de petits logements permettant de répondre aux évolutions de la structure des ménages, en lien notamment avec le vieillissement de la population ; - Une production de logements abordables permettant aux ménages les plus modestes de pouvoir se loger malgré l'envolée des prix du foncier.

			<p>La commune conditionne ainsi les possibilités de renouvellement urbain sur le site de Las Motas à la production de petits logements et de logements abordables.</p> <p>Elle est également attentive à la qualité des logements produits et impose la réalisation d'un espace extérieur d'une superficie minimale de 8m² pour chaque logement.</p> <p>Les règles encadrant les annexes sont également précisées dans le secteur U2b notamment pour faciliter la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs.</p>
		<p>Règlement écrit / Zone U2 : Article 2 point 9</p>	<p>Il est précisé que la côte indiquée pour les garages est une côte minimale.</p> <p>Il est par ailleurs imposée une surface minimale pour les garages afin de garantir leur capacité à permettre le stationnement d'un véhicule.</p>
		<p>Règlement écrit / Zone U2 : Article 4</p>	<p>Le dérèglement climatique accentue les épisodes de sécheresse dans le département. En Occitanie, le Réseau d'Expertise sur les Changements Climatiques anticipe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des précipitations plus faibles en été et plus fortes/fréquentes en automne et en hiver ; - Des déficits de recharge des aquifères de plus en plus importants ; - Des inondations par ruissellement plus conséquentes et accentuées par l'artificialisation des sols. <p>Afin de prendre en compte ces évolutions, la commune impose à l'évolution du site de Las Motas plusieurs mesures permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De rationaliser la ressource (captation des eaux de ruissellement et réutilisation des eaux grises notamment) ; - De limiter l'impact du ruissellement (stockage à la parcelle des eaux de toiture).

		Règlement écrit / Zone U2 : Article 4	Il est précisé que les réseaux nouvellement créés doivent être conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 6	Afin de respecter la forme urbaine initiée le long du Chemin de Las Ribas, il est imposé un recul minimal de 10m par rapport à cet axe. Pour les autres voies, ce recul est réduit à 4m. Le long des voies internes de l'opération, les balcons sont également autorisés dans les prospects afin de faciliter la création d'espaces extérieurs.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 6	Les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public sont adaptées pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement (introduction de la notion d'ordonnancement de fait). De plus, afin d'encourager et de rendre possible la rénovation énergétique des constructions, l'isolation par l'extérieure est autorisée pour les constructions existantes dans les marges de recul, sans toutefois empiéter sur le domaine public.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 6	Le règlement du lotissement la Colomine étant devenu caduc le 3 mai 2021, il convient d'intégrer ses dispositions au sein du règlement du PLU afin de garantir le respect du parti d'aménagement initialement impulsé. Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et les règles de hauteur sont ainsi ajustées.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 7	Dans le secteur U2b, les distances vis-à-vis des limites séparatives sont ajustées pour tenir compte de la typologie collective des constructions attendues sur ce site.

			Les ouvertures sur murs pignons sont par ailleurs conditionnées à la prise en compte du vis-à-vis.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 8	Dans le secteur U2b, les distances entre constructions sont ajustées et visent à garantir la bonne circulation des personnes et des véhicules, le respect des conditions de sécurité, de salubrité et de confort d'usages, ainsi qu'un niveau satisfaisant d'ensoleillement, de ventilation et d'intimité entre les constructions.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 10	La hauteur des constructions collectives est ajustée pour tenir compte de la volumétrie des constructions déjà présentes sur le secteur. Elle est toutefois limitée au R+3.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 10	Le règlement du lotissement la Colomine étant devenu caduc le 3 mai 2021, il convient d'intégrer ses dispositions au sein du règlement du PLU afin de garantir le respect du parti d'aménagement initialement impulsé. Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et les règles de hauteur sont ainsi ajustées.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 11	Les règles encadrant l'aspect architectural des constructions sont adaptées dans le secteur U2b afin de faciliter l'émergence d'un projet de renouvellement urbain intégré au site. Des exigences spécifiques en matière de production d'énergies renouvelables sont également imposées. Notons que les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques sont également précisées à l'échelle de la zone U2.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point 2	La couleur des tuiles canal autorisées est précisée pour parfaire l'intégration paysagère des constructions.

Page 18 sur 38

de la zone d'activités de la Colomine devenu caduc depuis le 21/04/2018)		Les caves et locaux en sous-sol sont interdits notamment au regard du risque inondation.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 2 point 4	La possibilité de créer de nouveaux logements dans les zones d'activités est supprimée en raison des conflits d'usage et de la perte progressive de foncier économique au profit de l'habitat. Par ailleurs, l'activité bureau est limitée à 40m ² de surface de plancher, permettant de maintenir la vocation initiale de la zone.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 2 point 6	Il est précisé que la côte indiquée pour les garages est une côte minimale. Il est également imposé une surface minimale pour les garages afin de garantir leur capacité à permettre le stationnement effectif d'un véhicule.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 3	Les conditions d'implantation des portails en retrait de l'alignement sont précisées dans le PLU de manière à maintenir la règle mise en œuvre initialement.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 4	Compte tenu du phénomène de sécheresse auquel est confronté le département, plusieurs règles sont mises en œuvre afin de rationaliser l'utilisation de la ressource en eau. Un traitement qualitatif des eaux est imposé en cas de pollutions avant rejet dans le réseau public.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 6	Les conditions d'implantations des constructions sont uniformisées sur les 2 zones d'activités communales.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 10	En secteur U3a, la hauteur des annexes est limitée à 3.00m afin de respecter les

			gabarits de constructions prévus lors de la création du lotissement.
		Règlement écrit / Zone U3 : Article 11	<p>L'aspect des toitures est ajusté pour éviter l'effet de hangar.</p> <p>L'aspect des façades et des menuiseries est revu pour correspondre au parti pris architectural impulsé lors de la création du lotissement.</p> <p>La réglementation des annexes est également ajustée dans cette même logique.</p> <p>Enfin, les règles encadrant la production d'énergies renouvelables sont précisées pour satisfaire les enjeux d'intégration paysagère tout en soutenant l'enjeu de production.</p>
		Règlement graphique / Création du secteur U3b Règlement écrit / Zone U3 : Qualification de la zone U2 et article 12	<p>Le nombre de place de stationnement exigé par destination de construction est ajusté pour reprendre les ratios imposés lors de la création du lotissement.</p> <p>Des précisions sont apportées dans la Rue des Compagnons sur un périmètre délimité par le secteur U3b nouvellement créé pour limiter les conflits d'usages entre les activités sur les emplacements de stationnement.</p>
		Règlement écrit / Zone U3 : Article 13	Afin de conserver les spécificités réglementaires issues de la création du lotissement, des règles de végétalisation spécifiques dans la zone U3a sont reprises.
		Règlement écrit / Zone U3 : Article 14	Il s'agit de supprimer une règle devenue obsolète.
3	Intégrer au PLU les règlements de lotissements devenus caducs (Règlement de la zone d'habitat de la Llose devenu	Règlement écrit / Zone AU1 : Article 2	<p>Le règlement du lotissement la Llose étant devenu caduc le 29 août 2023, il convient d'intégrer ses dispositions au sein du règlement du PLU afin de garantir le respect du parti d'aménagement initialement impulsé.</p> <p>Sont ainsi adaptés les articles : 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 14.</p>
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 3	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 6	

	caduc depuis le 29/08/2023)	Règlement écrit / Zone AU1 : Article 7	<p>Il s'agit de respecter et préciser les gabarits de constructions prévues (hauteur, implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives), les accès autorisés aux axes structurants de la commune, ainsi que le traitement architectural des constructions.</p> <p>Par ailleurs, l'encadrement des annexes au sein de l'article 2 est également harmonisé avec le reste du règlement.</p> <p>Enfin, le COS est supprimé dans la mesure où cette règle n'est plus applicable.</p>
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 10	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 11	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 14	
4	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Zone U1)	Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 1.	La mention « mais sans restitution pastiche ou hasardeuse » est supprimée car cette formulation est redondante vis-à-vis de la suite du règlement.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 2.	Les typologies de toitures auxquelles s'appliquent les prescriptions de pente sont précisées, et les dérogations et prescriptions liées au photovoltaïque sont supprimées étant donné que ce type d'installation est réglementé au paragraphe c). Il est également précisé l'interdiction des acrotères masquant les tuiles.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 4.	Les règles applicables aux ouvrages en saillie sont clarifiées notamment en distinguant les ouvrages sur domaine public et les ouvrages sur domaine privé.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 5.	Les couleurs autorisées pour les menuiseries sont ajustées.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point c)	L'encadrement des toitures photovoltaïques est précisé de manière à faciliter leur intégration paysagère tout en soutenant le développement des énergies renouvelables.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point d)	L'encadrement des clôtures est ajusté pour prendre en compte le caractère inondable de la commune et la nécessité de qualifier l'interface public/privé.

		Règlement écrit / Zone U1 : Article 12 point 1.	Il s'agit de supprimer une règle devenue obsolète.
5	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Toutes les zones)	Règlement écrit / Toutes les zones	La notion de SHON est remplacée par la notion de surface de plancher. La notion de SHON a en effet disparu au bénéfice de la surface de plancher.
6	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Zone AU3)	Règlement écrit / Zone AU3 : Article 11	L'encadrement des toitures est précisé afin de parfaire leur intégration architecturale tout en limitant le risque d'interprétation.
7	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Zone A)	Règlement écrit / Zone A : Article 1	Les constructions mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs sont interdites pour éviter les dérives et le logement non décent.
		Règlement écrit / Zone A : Article 11	L'encadrement de l'aspect des façades est ajusté en supprimant les redondances. Les dérogations et prescriptions introduites pour le photovoltaïque sont supprimées étant donné que ce type d'installation est réglementé au paragraphe c). Les prescriptions réglementaires encadrant le photovoltaïque sont ajustées pour favoriser leur intégration paysagère tout en soutenant l'effort de production d'énergie national.

3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (I.2.), la modification n°3 du PLU d'Alénia s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), structuré autour des 4 grandes orientations suivantes :

1. Accentuer l'image de « petite ville dynamique » d'Alénia au cœur de la Plaine du Roussillon
 - Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénia
L'intégration de plusieurs règlements de lotissements devenus caducs au sein du règlement écrit du PLU tend à garantir le respect des partis d'aménagement initialement impulsés et à corriger certains dysfonctionnements / dérives constatés. Il s'agit notamment d'affirmer la vocation des zones et leur vitalité, ainsi que de limiter les conflits d'usages (stationnement,...).
Ces évolutions concourent notamment à la pérennité des activités sur le territoire (Zone U3 – Zone d'activités de la Colomine).
 - Préserver l'espace agricole pour son rôle encore important dans l'économie locale
L'accompagnement qualitatif d'une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas participe à la préservation de l'espace agricole en ce qu'il révèle le potentiel d'un espace déjà artificialisé et intégré au sein de l'enveloppe urbaine, plutôt que d'envisager un secteur extensif de développement. Cette démarche s'inscrit dans la lutte engagée contre l'étalement urbain et la consommation d'ENAF.
 - Permettre le renforcement de l'activité touristique
Les changements envisagés ne remettent pas en cause le secteur de développement Nord-Est dédié au renforcement de l'activité touristique. Ils permettent une réappropriation du secteur d'hébergements existant dans la mesure où ce dernier propose des structures vieillissantes, ne répondant plus aux attentes de la clientèle. L'objectif est ainsi de mobiliser le secteur pour qu'il participe aux besoins effectifs du territoire, sans nuire à son image et à sa réputation avec une offre touristique en décalage avec les ambitions de la collectivité et le niveau d'exigences des visiteurs.
2. Maîtriser les conditions du développement urbain
 - Protéger la population et les intérêts humains vis-à-vis du risque inondation avéré
Certains ajustements réglementaires envisagés tendent à mieux prendre en compte les risques naturels dans le document d'urbanisme et à rendre le territoire plus résilient, avec par exemples : une limitation de l'impact du ruissellement, des revêtements perméables, une interdiction des caves et locaux en sous-sol au regard du risque inondation,...
 - Préserver l'identité de village d'Alénia

Les mesures tendant à permettre une meilleure intégration paysagère des constructions sont de nature à préserver l'identité de village d'Alénia.

- Permettre la création de nouveaux quartiers fondés sur la mixité urbaine et la diversité de l'habitat

L'opération de renouvellement urbain projetée sur la partie Sud du secteur de Las Motas et son encadrement (programmation) tendent à répondre aux besoins de la population avec notamment une production qualitative et diversifiée de logements : logements locatifs sociaux, petits logements (T2/T3), logements disposant d'un espace extérieur privatif,...

- Poursuivre la politique volontariste engagée en matière de maîtrise du foncier
Comme évoqué précédemment concernant la préservation de l'espace agricole, le projet de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas valorise un espace déjà artificialisé, intégré au sein de l'enveloppe urbaine. Aucun développement extensif n'est envisagé. Cette démarche s'inscrit dans la lutte engagée contre l'étalement urbain et la consommation d'ENAF.

3. Anticiper les besoins en équipements et services publics et renforcer la richesse de la vie sociale locale

- Prendre en compte le projet de déviation du Conseil Général
La présente procédure de modification n'est pas directement concernée par ce point.

- Répondre à des besoins de plus en plus diversifiés en équipements publics
La présente procédure de modification n'est pas directement concernée par ce point, mais certaines évolutions participent à la pérennité des équipements publics et/ou à la réduction de la pression pesant sur eux, ainsi qu'à la qualité des espaces publics au sens large.
Citons en ce sens les mesures liées à la gestion de l'eau (limitation de l'impact du ruissellement, revêtements perméables,...) ou au traitement des interfaces (clôtures,...).

- Réfléchir aux problématiques de desserte, de liaisons inter-quartier et de stationnement et assurer ainsi l'intégration des futures extensions au reste de la ville

L'encadrement quantitatif et qualitatif du stationnement est précisé dans le cadre de la modification n°3.

Cela se traduit notamment par des mesures facilitant la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs, incitant au stationnement des véhicules dans les garages prévus à cet effet, encourageant à la réalisation de places extérieures dont le revêtement est perméable, limitant les éventuels conflits d'usages,...

Notons par ailleurs que l'OAP mise en place sur le secteur de renouvellement urbain de Las Motas – Sud prévoit une connexion sécurisée depuis le Chemin de Las Ribas, et organise, en son sein, une mobilité pour tous les modes de déplacements.

4. Préserver un cadre de vie de qualité et répondre aux grandes orientations environnementales

- Favoriser l'utilisation des modes doux et limiter ainsi l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité et de loisirs
Au-delà de la localisation du projet de renouvellement urbain, à proximité de la centralité, qui favorise l'utilisation des modes doux et de l'OAP associée qui organise, en son sein, une mobilité pour tous les modes de déplacements, les règles encadrant les annexes sont précisées dans le secteur U2b afin de faciliter la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs.
- Préserver l'espace agricole pour son rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, l'entretien des espaces et la protection contre les inondations
Comme évoqué précédemment, la présente procédure tend à préserver l'espace agricole en se concentrant sur un projet de renouvellement urbain. Elle intègre également une meilleure prise en compte du risque inondation, avec par exemples : une limitation de l'impact du ruissellement, des revêtements perméables, une interdiction des caves et locaux en sous-sol au regard du risque inondation, ...
- Entretenir l'important caractère végétalisé d'Alénia
Afin notamment de garantir la valorisation paysagère des sites, les règles de végétalisation sont précisées dans les secteurs U2b et U3a.
- Protéger et mettre en valeur les espaces présentant un intérêt patrimonial
De manière indirecte, les mesures tendant à permettre une meilleure intégration paysagère des constructions sont de nature à protéger les espaces présentant un intérêt patrimonial.

Au-delà de cette traduction stricte, certaines évolutions viennent se greffer à la philosophie générale d'un développement vertueux et durable portée dans le document d'urbanisme.

Citons en ce sens les précisions pour :

- Rendre le territoire plus résilient (prise en compte des risques, limitation de l'impact du ruissellement, ...);
- Rationaliser l'utilisation de la ressource en eau ;
- Permettre une meilleure intégration paysagère des constructions ;
- Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Encourager le développement des énergies renouvelables ;
- ...

Ainsi, les différents changements apportés au PLU d'Alénia, via la présente procédure de modification, ne remettent pas en cause les orientations du PADD et viennent même les conforter.

III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU

La présente procédure de modification emporte des évolutions touchant au règlement graphique (III.1.), au règlement écrit (III.2.), ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement (III.3.).

Notons que le présent document vient compléter le rapport de présentation du PLU (III.4.).

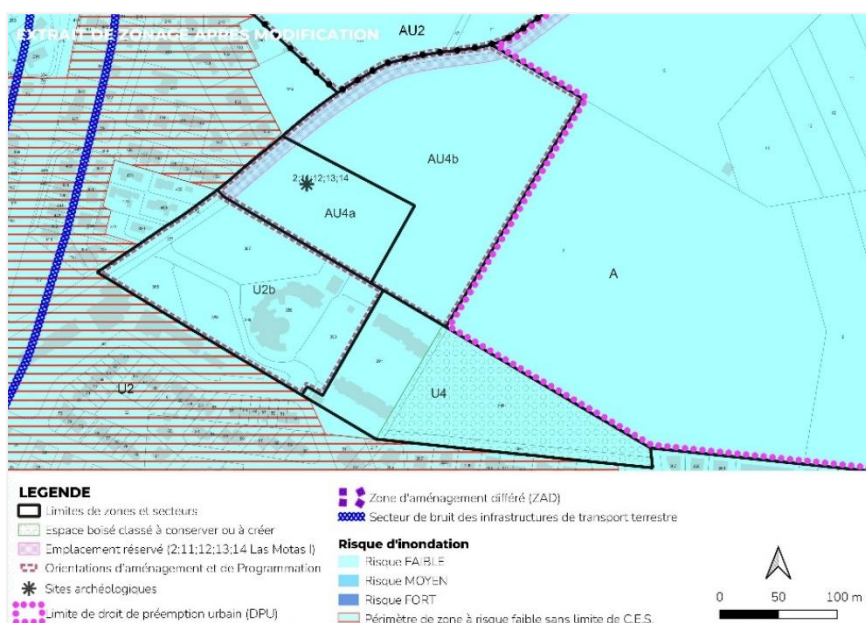
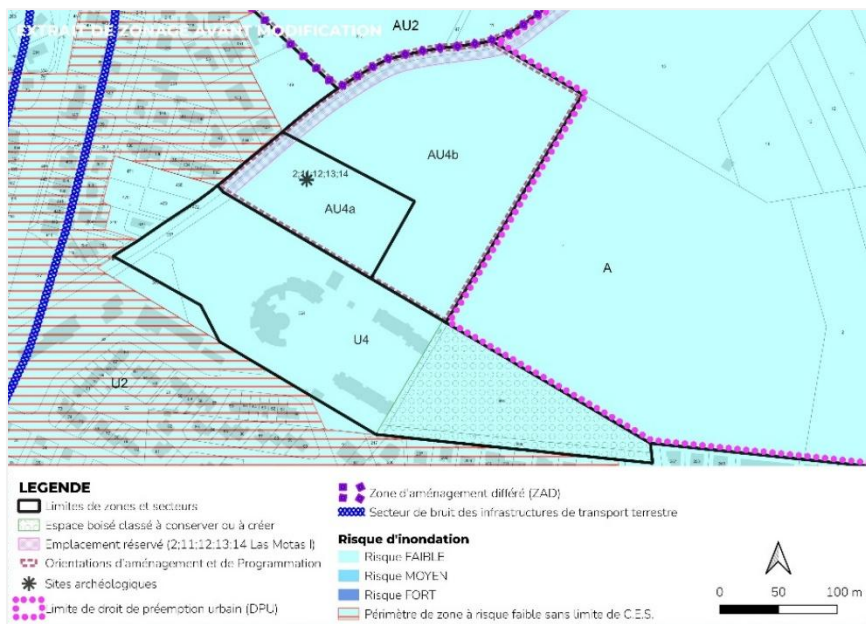
1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les évolutions portées au règlement graphique, ou plan de zonage, concernent les deux sites suivants.

a. Le secteur U2b : Las Motas (Sud)

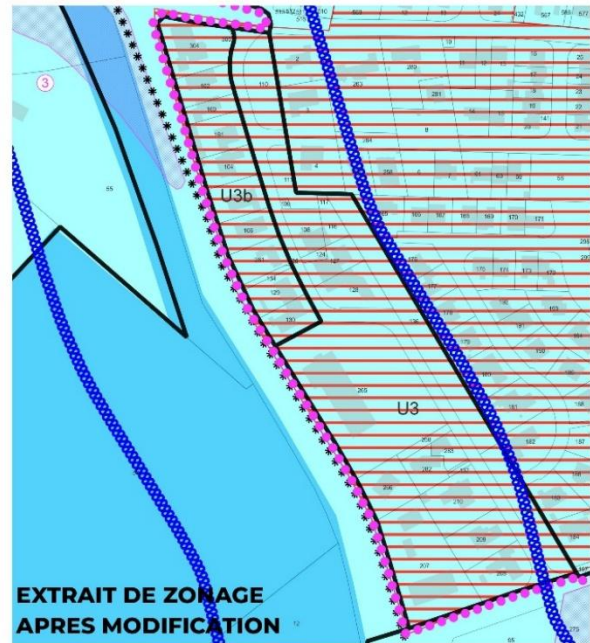
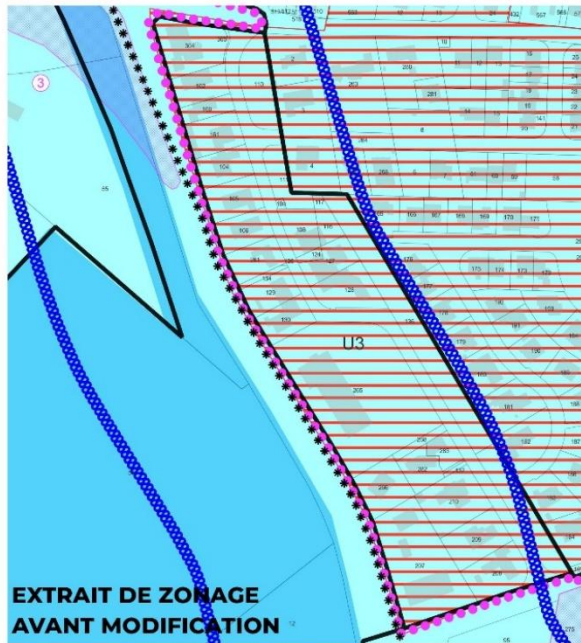
La limite entre les zones U2 et U4 est ajustée via la **création du secteur U2b** sur lequel une **OAP est mise en place**.

Il s'agit de poser un encadrement adapté pour le renouvellement urbain du Sud du site de Las Motas.



b. Le secteur U3b : Rue des Compagnons

Le **secteur U3b** est créé au sein de la zone U3 afin de permettre une gestion adaptée du stationnement, limitant ainsi les conflits d'usages.



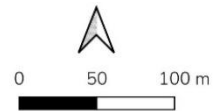
LEGENDE

- Limites de zones et secteurs
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé (2;11;12;13;14 Las Motas I)
- Orientations d'aménagement et de Programmation
- Sites archéologiques
- Limite de droit de préemption urbain (DPU)

- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre

Risque d'inondation

- Risque FAIBLE
- Risque MOYEN
- Risque FORT
- Périmètre de zone à risque faible sans limite de C.E.S.



2. LE REGLEMENT ECRIT

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : Modification du règlement par suppression
- **En vert** : Modification du règlement par ajout

Cf. REGLEMENT ECRIT Avec suivi des modifications annexé au présent rapport de présentation

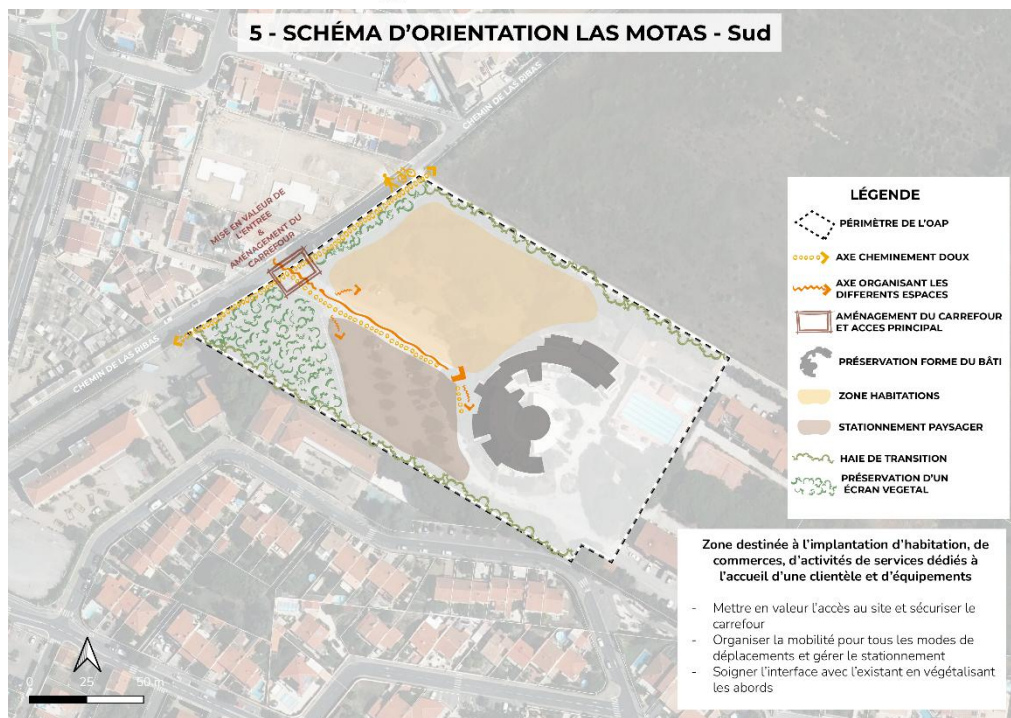
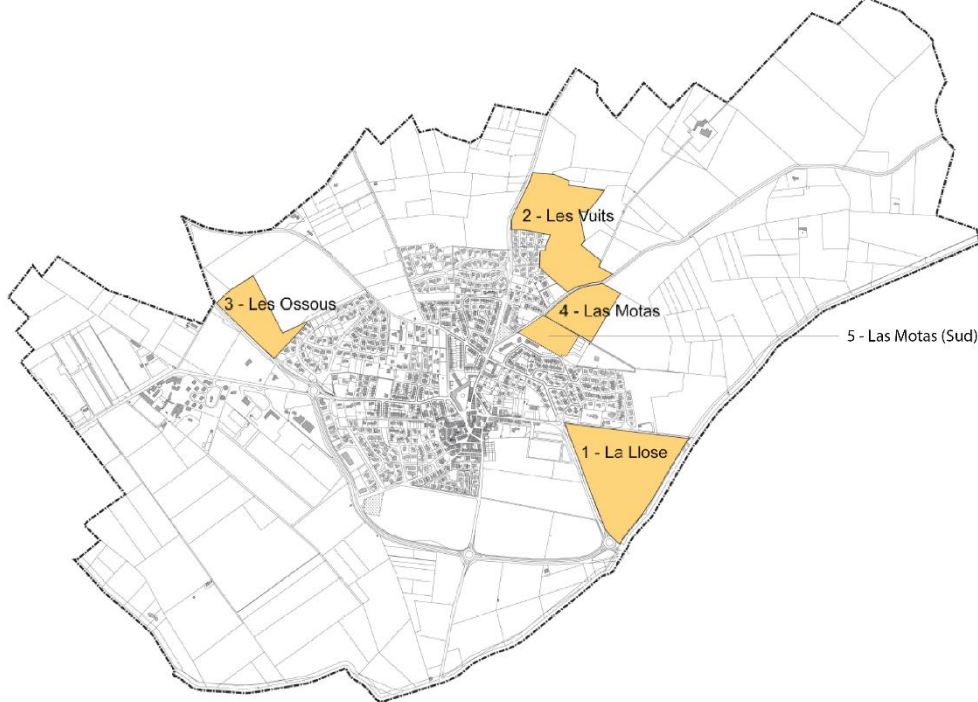
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est mise en place sur le secteur U2b nouvellement créé : **OAP 5 – Las Motas (Sud)**.

En lien avec les autres pièces réglementaires, il s'agit de poser un encadrement adapté pour le renouvellement urbain du Sud du site de Las Motas.

Les éléments suivants sont intégrés aux Orientations d'Aménagement du PLU d'Alénia :

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



4. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Comme évoqué précédemment, le présent document vient compléter le rapport de présentation du PLU d'Alénia.

Il expose les motifs des changements apportés dans le cadre de la procédure de Modification n°3, les explique et les justifie.

IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (I.3.), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

Toutefois, eu égard à leur nature, les évolutions envisagées ne semblent pas avoir d'effets notables sur l'environnement, ou des effets positifs le cas échéant. Il s'agit en effet principalement d'ajuster l'encadrement de zones urbanisées et/ou à urbaniser (réalisées) et d'impulser une démarche plus durable sur la commune.

Comme évoqué précédemment, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées, une **demande d'examen au cas par cas a été transmise le 30 avril 2025 à la MRAe.**

La MRAe a établi que la procédure ne contenait pas d'évolutions susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ni sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Elle a donc rendu un avis conforme le 23 mai 2025 et a dispensé la procédure de modification n° 3 d'évaluation environnementale.

Le dossier de cas par cas est annexé au présent rapport de présentation.

V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETÉES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU (hiérarchie des normes).

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNÉS	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT de la Plaine du Roussillon – Version révisée approuvée le 02.07.2024
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan Local de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET Sud Roussillon approuvé le 13.03 2024

La commune d'Alénia intègre le périmètre du SCoT de la Plaine du Roussillon, dont la version révisée a été approuvée le 02 juillet 2024.

Etant très récent, ce document intégrateur s'est chargé d'assurer le rapport de compatibilité / prise en compte avec les autres documents / dispositions cadres existants, et notamment :

- SRADDET de la Région Occitanie ;
- SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- PGRI Rhône-Méditerranée ;
- ...

Le présent dossier s'emploie à démontrer la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la modification n°3 du PLU avec le SCoT opposable, et s'intéresse également à la relation avec les autres documents d'ordre supérieur évoqués aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme.

Notons qu'il reviendra à la révision générale du PLU en cours de mettre le document d'urbanisme local en conformité avec le SCoT révisé.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de compatibilité (non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guider toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.

Citons en ce sens :

1. LE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

L'accompagnement qualitatif du projet de renouvellement urbain de la partie Sud du site de Las Motas, ainsi que la transposition « améliorée » des règles de lotissements dans le règlement du PLU (affirmer la vocation des zones et leur vitalité, limiter les conflits d'usages,...), s'inscrivent pleinement dans cet objectif de renouvellement et de valorisation de l'espace urbanisé existant.



ACCUEILLIR ET VALORISER

Espace urbanisé à renouveler et valoriser

Extrait – Carte de synthèse du DOO / SCoT Plaine du Roussillon

Notons par ailleurs que les évolutions réglementaires développées précédemment participent :

- A la construction d'une ville plus durable (aménagements végétalisés et perméables,...) ;
- Au renouvellement de la ville plutôt qu'à son extension (projet de réinvestissement urbain, lutte contre l'étalement urbain, protection des espaces naturels et agricoles,...) ;
- A une densification des espaces déjà urbanisés ;
- A l'évolution qualitative de la trame urbaine en rapport avec son contexte ;
- Au maintien et au développement de la proximité ;
- A l'attractivité du village (accessibilité, stationnement,...) ;
- A l'articulation entre urbanisme et transports ;

- A la préservation du cadre de vie et à la bonne intégration des constructions et aménagements (traitement des espaces libres et des clôtures,...) ;
- A la production d'une offre en logements plus diversifiée cohérente vis-à-vis des besoins de la population (logements sociaux, petits logements,...) ;
- A l'intensification de la transition énergétique (développement des énergies renouvelables, installation de bornes de recharge,...) ;
- A la préservation de la ressource en eau ;
- A l'intégration des risques dans les perspectives de développement ;
- ...

.... Autant d'éléments venant conforter la démarche animée par le SCoT de la Plaine du Roussillon.

Charte communautaire de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les membres de la Communauté de Communes Sud Roussillon ont élaboré une stratégie globale de développement ayant donné lieu à une « Charte communautaire de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Elle vise à répartir de façon équitable les surfaces à construire en réponse aux dispositions relatives à la réglementation sur la consommation d'espace présente dans le SCoT. La commune d'Alénia dispose d'une surface proche de 9ha et s'est engagée à décliner celle-ci dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de Las Motas ne générant pas de consommation d'espace au titre de la Loi Climat et Résilience, le projet de modification n°3 du PLU est donc compatible avec cette charte.

2. LE PCAET SUD ROUSSILLON

La Communauté de Communes Sud Roussillon est dotée d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) depuis le 13 mars 2024. Il couvre la période 2024-2029.

La stratégie mise en place s'articule autour de 7 ambitions déclinées en 41 objectifs stratégiques :

- Réunir les conditions de mobilités sobres, efficaces et durables pour chacun
 - Muscler les solutions de mobilités alternatives de commune à commune, et vers Perpignan, Argelès-sur-Mer et Canet-en-Roussillon
 - Apaiser les centres-bourgs au service de la vie de proximité
 - Maîtriser le trafic routier des habitants et des touristes
 - Accompagner la mutation du parc automobile des sud-roussillonnais
 - Inciter les entreprises du territoire à montrer l'exemple sur la mobilité durable en complémentarité de la CCSR et des communes
 - Mieux articuler transports et urbanisme
 - Développer des solutions de mobilités alternatives à destination des touristes
- Garantir la sobriété énergétique et le confort thermique du bâti
 - Lutter contre la précarité énergétique
 - Promouvoir la sobriété dans les usages quotidiens
 - Œuvrer pour la rénovation énergétique du parc de logements
 - Réduire les émissions de GES et des polluants
 - Faire du patrimoine public une vitrine d'exemplarité
 - Construire de nouveaux quartiers durables
 - Accompagner les acteurs

- Accompagner l'agriculture locale vers un moindre impact carbone
 - Optimiser la consommation énergétique des serres agricoles en jouant sur leur efficacité énergétique
 - Réduire les émissions de GES en substituant les énergies carbonées par des énergies moins carbonées ou non carbonées
 - Accompagner les serristes pour une moindre consommation d'énergie, en jouant sur les cultures
 - Produire des énergies renouvelables
- Poursuivre l'amélioration des pratiques agricoles pour réduire les GES et les polluants atmosphériques
- Innover dans les productions biosourcées pour remplacer le recours à des productions carbonées ou polluantes
- Réduire l'empreinte carbone de l'alimentation
 - Réduire le gaspillage alimentaire
 - Réduire l'empreinte carbone de l'alimentation des populations
 - Développer et structurer les circuits courts et les circuits de proximité
- Améliorer le mix énergétique en développant les ENR localement
 - Mieux connaître les potentiels et la faisabilité des projets ENR
 - Être acteur du développement des ENR et encadrer les projets en devenant
 - Sensibiliser et accompagner les particuliers et les entreprises du territoire au développement des ENR
 - Faire du patrimoine de la collectivité un exemple à suivre en matière de production d'ENR et d'autoconsommation
 - Favoriser l'émergence d'initiatives de production d'ENR citoyenne et participative
- Réduire la vulnérabilité de Sud Roussillon aux effets du changement climatique
 - Préserver la ressource en eau
 - Prévenir et limiter les risques naturels et sanitaires liés au changement climatique
 - Penser les bâtiments et l'urbanisation à l'aune du climat futur
 - Sensibiliser au changement climatique
 - Accompagner les filières agricoles pour qu'elles s'adaptent au changement climatique
 - Penser le tourisme à l'aune du climat futur
- Faire de la CCSR une collectivité exemplaire
 - Piloter et mettre en œuvre, suivre et évaluer le PCAET
 - Articuler politique énergétique et climatique et aménagement du territoire
 - Poursuivre les efforts engagés pour limiter les consommations du patrimoine public
 - Engager des actions pilotes et innovantes

Si toutes les évolutions portées au PLU dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à faire écho aux dispositions du PCAET, certaines s'inscrivent directement dans la stratégie impulsée au niveau communautaire, avec par exemples :

- Les caractéristiques du développement projeté (proximité, accessibilité, réinvestissement urbain,...) ;
- Les ajustements liés à la mobilité (stationnement, partage modal,...) ;
- L'accompagnement du développement des ENR (encadrement du photovoltaïque, installation de bornes de recharges,...) ;
- La préservation des ressources (rationalisation de l'utilisation de l'eau, lutte contre l'étalement urbain,...) ;
- L'intégration des risques et des effets du changement climatique (limitation de l'impact du ruissellement, végétalisation des espaces, revêtements perméables,...) ;
- ...

VI] ANNEXES

Annexe 1 /

Dossier de cas par cas

Annexe 2 /

Règlement écrit avec suivi des modifications



Accusé de réception en préfecture
066-218600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

