



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service conseils et aménagement des territoires
Unité aménagement durable
Affaire suivie par : Christelle Dias de Almeida
Tél : 04 68 38 12 97
Mél : christelle.dias-de-almeida@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 28 juillet 2025

Monsieur le Maire,

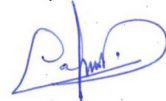
Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Alénya notifié à mes services le 2 juin 2025.

Après analyse du dossier, il ressort que plusieurs points de la procédure appellent de ma part des observations.

Ces éléments sont détaillés dans l'annexe jointe au présent courrier. Sous réserve de leur prise en compte, j'émet un avis favorable à votre procédure de modification n°3 du PLU d'Alénya.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour le préfet et par suppléance,
le sous-préfet de Prades



Didier CARPONCIN

Monsieur Jean-André Magdalou
Maire d'Alénya
Place de la République
66200 Alénya



Annexe à l'avis sur la procédure de modification n°3 du PLU d'Alénya

Opération de renouvellement urbain sur la partie Sud de Las Motas

Le PLU dans sa version en vigueur classe le secteur Las Motas en zone dédiée au tourisme et aux loisirs. Le dossier indique que les structures d'hébergement sont vieillissantes et ne répondent plus aux standards de la clientèle.

L'un des objets de la modification du PLU prévoit le changement de vocation de cette zone par une requalification en secteur résidentiel en permettant sa densification (construction de 122 logements), ce qui entraînera un accroissement de la population.

Il ressort de l'analyse du dossier que le rapport de présentation du PLU ne traite pas de deux impacts notables de cette évolution.

Premièrement, les incidences sur la ressource en eau et sur les réseaux d'assainissement ne sont pas explicitées. Or, ces éléments, bien que transmis à la MRAe dans le cadre de l'évaluation environnementale, devront être intégrés au rapport de présentation du PLU et portés à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

Deuxièmement, les incidences du projet au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces ne sont pas abordées, alors que la charte portant traduction communale des objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, élaborée à l'échelle de la communauté de communes Sud Roussillon, fixe une enveloppe de 9 ha pour le développement urbain résidentiel sur votre commune.

Conformément à la définition de la consommation d'espaces donnée par la loi Climat et résilience, le développement effectif d'espace naturel en espace urbanisé sur la partie Sud de Las Motas devra être déduit de cette enveloppe foncière. Il conviendra également de démontrer la compatibilité du projet avec les objectifs de la charte intercommunale.

Par ailleurs, dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée pour le secteur Las Motas, le volet mobilités douces n'est développé qu'en périphérie du secteur. Cette pièce du PLU devra être complétée par des dispositions relatives aux déplacements au sein de la zone résidentielle créée.

Prise en compte du risque inondation

Bien que le règlement écrit du PLU fasse référence au Plan de Prévention des Risques inondation (PPR) approuvé le 19 avril 2000, la connaissance actualisée du risque, enrichie par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et le porter à connaissance du 11 juillet 2019 (PAC 2019), nécessite de compléter certaines dispositions du règlement pour assurer la protection des personnes, des biens et du champ d'expansion des crues.

Selon les zones d'aléas, les dispositions contenues dans le PLU concernant le calage de plancher des garages ou les conditions d'autorisation des annexes sont insuffisantes.

Il conviendra de solliciter le service eau et risque de la DDTM afin d'amender le règlement du PLU conformément aux éléments d'actualisation de la connaissance du risque inondation.

Evolution du cadre réglementaire

Depuis votre envoi, la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements a modifié le Code de l'urbanisme. Sans incidence directe sur la présente procédure, le premier chapitre du rapport de présentation devra néanmoins être amendé pour en tenir compte.