

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ILLE SUR TET

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3



1

NOTICE

Prescription par délibération du Conseil municipal n°2019/87 du 12/12/2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OBJET DE LA MODIFICATION.....	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	4
LE PROJET DE MODIFICATION	6
RESPECT DE LA PROCEDURE	14
INCIDENCES SUR NATURA 2000	15

1.OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée n°3 du PLU porte sur les objets suivants :

- L'instauration d'un secteur dans la partie règlementaire, en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver ou développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité. Renforçant l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de pérenniser les commerces de proximité dans le centre.

- L'instauration d'un secteur dans la partie règlementaire, en application de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

- La modification du règlement du PLU pour préciser les obligations en matière d'intégration des blocs de climatisation et autres éléments rajoutés en superstructure, afin de préserver la qualité architecturale du centre ancien.

- La levée d'emplacements réservés au PLU qui n'ont plus lieu d'être compte tenu, soit de leur acquisition, soit de la non-nécessité de leur objet.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.1 HISTORIQUE ET EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ille sur Tet s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ille sur Tet a été approuvé le 14 janvier 2011 par délibération du Conseil Municipal.

Une déclaration de projet, dont l'objet portait sur la réalisation d'une plateforme multimodale incluant une déchetterie avec la création d'une zone Ab, a été approuvée le 27 octobre 2016.

La modification simplifiée n°1, dont l'objet portait sur l'assouplissement du règlement de la zone UE, a été approuvée le 26 janvier 2017 par délibération du Conseil Municipal.

La modification simplifiée n°2, dont l'objet portait sur la réduction du périmètre de la zone UB au bénéfice de la zone UE, a été approuvée le 20 décembre 2018 par délibération du Conseil Municipal.

2.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

Le projet peut être adapté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - 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,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme (Dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise

au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dispositions en faveur du logement locatif social - Dispositions favorisant les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale - Dispositions favorisant le logement locatif intermédiaire).

- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée du de la commune d'Ille sur Tet, qui a été prescrite par délibération du maire le 12 décembre 2019, est adaptée pour instaurer un secteur pour préserver les commerces et services, d'instaurer un secteur régulant les divisions des habitations, de préciser l'aspect extérieur de la zone UA et de mettre à jour les emplacements réservés.

3. LE PROJET DE MODIFICATION

3.1 LES DOCUMENTS MODIFIES

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme modifie :

- Les plans de zonage ;
- Le règlement ;
- La liste des emplacements réservés.
-

3.2 INSTAURATION D'UN SECTEUR DE PROTECTION DES COMMERCES ET D'UN SECTEUR REGULANT LES DIVISIONS DES HABITATIONS

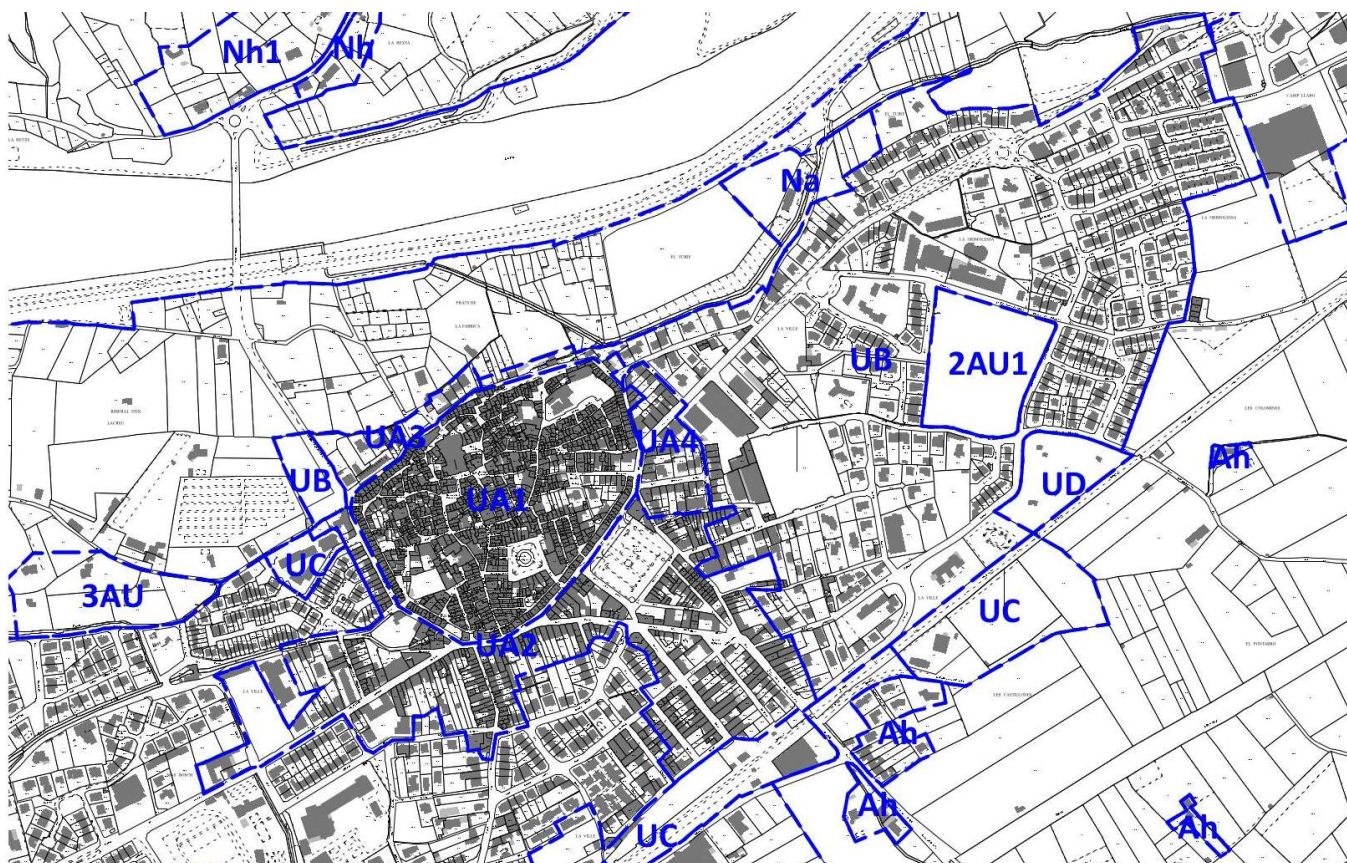
Le PADD du PLU de la commune d'Ille sur Tet présente une orientation qui vise à pérenniser les activités économiques et permettre l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et touristiques. Afin de renforcer cet objectif dans le centre ancien, la commune souhaite instaurer un secteur, en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver ou développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité en limitant le changement de destination des surfaces en rez-de-chaussée.

Le PADD du PLU présente également une orientation qui vise à préserver le centre-ancien et favoriser la mixité sociale. Dans le centre ancien l'évolution du tissu urbain est encouragée à travers une politique d'amélioration et de réhabilitation des constructions pour valoriser le bâti et créer des logements. Cependant, la division excessive des logements, notamment de petites tailles, dans le centre ancien conduit à des difficultés urbaine et favorise les logements indignes.

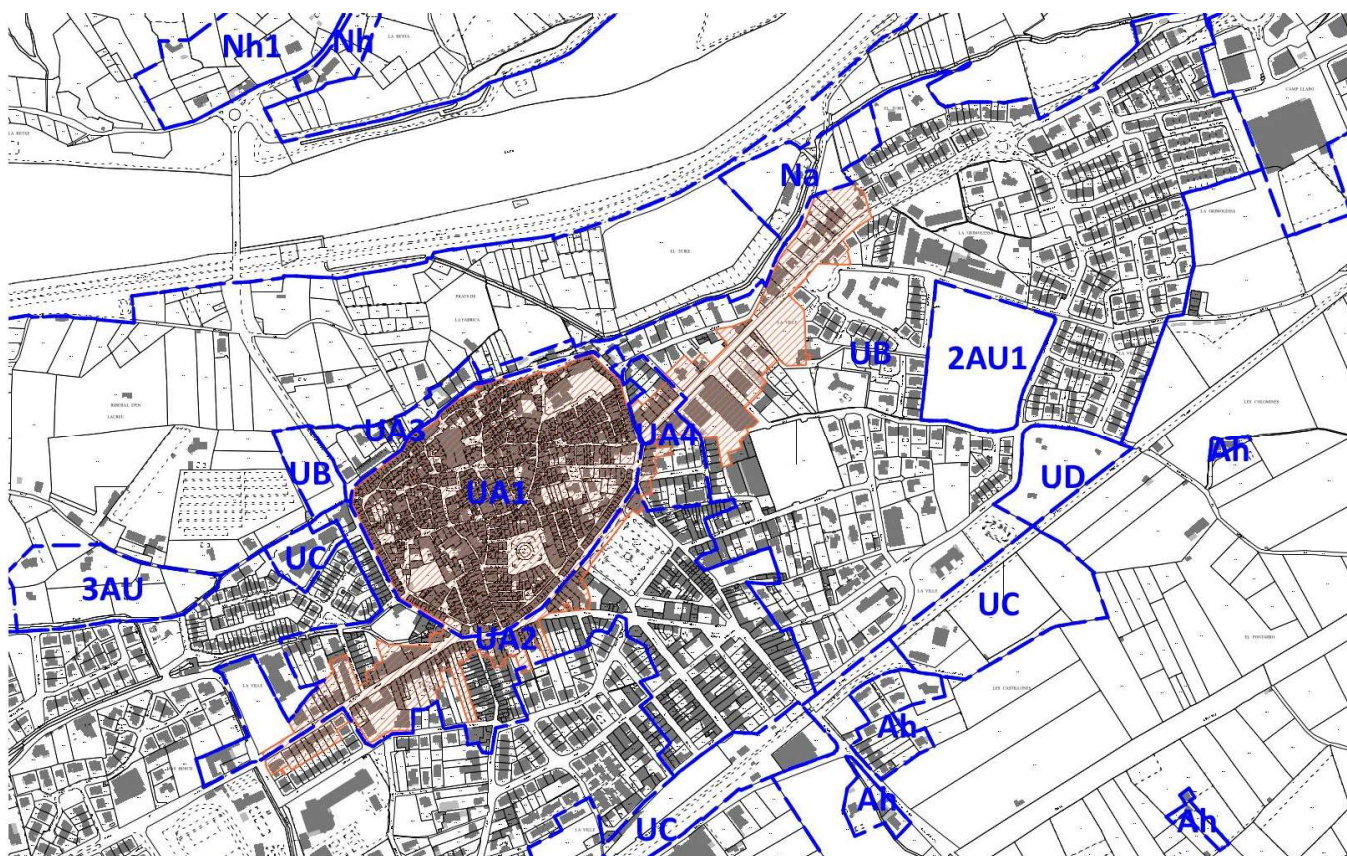
Pour lutter contre cette tendance, la commune souhaite instaurer un secteur, en application de l'article R. 151-14 du Code de l'Urbanisme, dans lequel les programmes de logements comporteront une proportion de logements d'une taille minimale de 18 m².

Ces deux secteurs couvriront le centre ville de la commune d'Ille sur Tet, soit le centre-ancien et une partie de l'avenue Pasteur. Ce périmètre est également celui en vigueur pour l'application du Permis de Louer, mis en place par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2018.

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



Modification du règlement de la zone UA : (les modifications apportées au règlement sont en rouge)

Caractère de la zone UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

Elle comprend 4 sous-secteurs :

- UA1 : correspondant au centre historique de la commune à l'intérieur des anciens remparts.
- UA2 : correspondant au centre-ville de la commune.
- UA3 : secteur dans lequel des prescriptions particulières découlant du règlement de la ZPPAUP sont applicables.
- UA4 : secteur non repéré par la ZPPAUP, mais qui correspond en terme de densité et de hauteur des bâtiments au type d'urbanisation du secteur UA

Les trois sous-secteurs (UA1, UA2 et UA3) correspondent à différents secteurs de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager instaurée sur le territoire communal, répondant ainsi à l'objectif de préserver le centre-ancien déterminé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La zone est en partie concernée par un secteur, en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver et développer la diversité commerciale et par un secteur, en application de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.

Article UA-2 – Les occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation.
5. Le secteur UA3 étant soumis au risque inondation, seule les extensions limitées sont admises.
6. *Dans le secteur délimité au plan de zonage, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des surfaces en rez-de-chaussée seront autorisés que pour des destinations d'artisanat, commerce de*

détail, restauration ou activités de services.

7. Dans le secteur délimité au plan de zonage, en application de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme, pour toutes opérations comprenant plus de 2 logements, collectifs ou individuels, 100% des logements présenteront une surface de plancher minimale de 18 m².

Modification du règlement de la zone UB : (les modifications apportées au règlement sont en rouge)

Caractère de la zone UB

Il s'agit de l'extension du centre-ville, à l'Est et à l'Ouest. Ces zones sont essentiellement destinées à l'habitat. Elles sont également destinées à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

La zone est en partie concernée par un secteur, en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver et développer la diversité commerciale et par un secteur, en application de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.

Article UB-2 – Les occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les aires de stationnement.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m² de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
 - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50 mètres de hauteur.
6. Dans le secteur délimité au plan de zonage, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des surfaces en rez-de-chaussée seront autorisés que pour des destinations d'artisanat, commerce de détail, restauration ou activités de services.
7. Dans le secteur délimité au plan de zonage, en application de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme, pour toutes opérations comprenant plus de 2 logements,

collectifs ou individuels, 100% des logements présenteront une surface de plancher minimale de 18 m².

3.3 PRECISION DES REGLES DE L'ASPECT EXTERIEUR EN ZONE UA

Le PADD du PLU de la commune d'Ille sur Tet présente une orientation qui vise à préserver la qualité architecturale du centre-ancien et mettre en valeur les monuments historiques identifiés en renforçant leur protection. La commune s'est déjà munie d'un outil fort en réalisant une ZPPAUP régie par un règlement. Cependant, la commune rencontre des problèmes d'intégration d'éléments en superstructure et notamment les blocs de climatiseur, afin de mieux intégrer ces dispositifs la commune souhaite préciser l'article UA-11 du règlement de la zone UA.

Modification du règlement de la zone UA : (les modifications apportées au règlement sont en rouge)

Article UA-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions édictées dans le règlement de la ZPPAUP en vigueur sur le territoire communal.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire ou de lotir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autres éléments rajoutés en superstructure sont interdits sur les façades sur rue. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

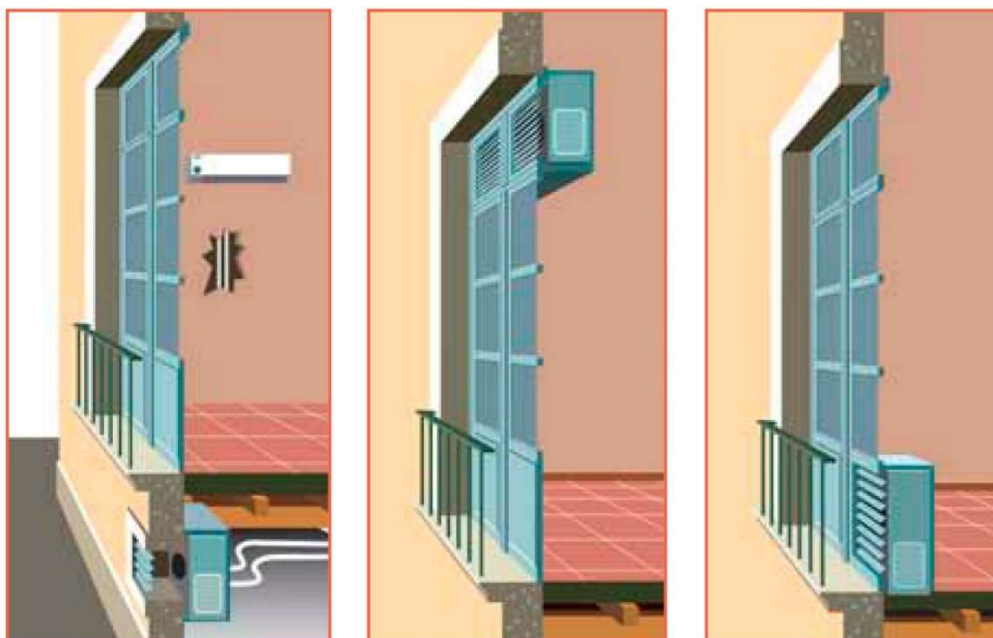
INTÉGRER UN CLIMATISEUR DANS UNE MENUISERIE

Le climatiseur se place dans la baie, à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

Il ne peut pas dépasser en saillie de la façade.

Il est installé :

- dans une niche existante, par exemple le soupirail de la cave ;
- dans une fenêtre condamnée dissimulée par des ventelles ou des volets persiennés fermés ;
- dans une nouvelle ouverture créée dans le mur de façade et en respectant la composition de celle-ci, en partie haute ou basse de la fenêtre ;
- dans un local technique dédié en sous-sol ou en comble du local à climatiser par exemple.



Installation d'un climatiseur dans une menuiserie

1- Dans la totalité de la baie
(soupirail)

2- En imposte

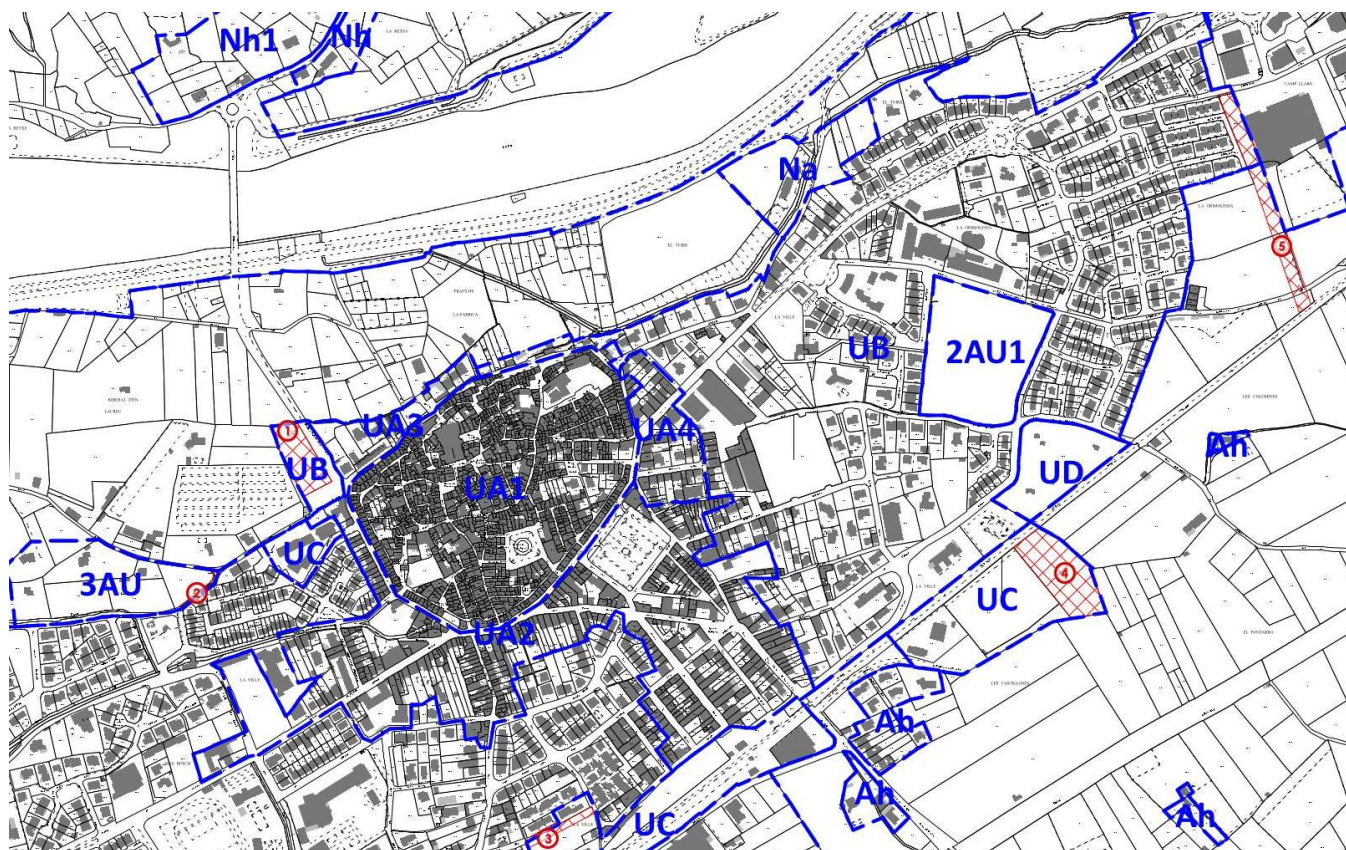
3- En soubassement

3.4 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVER

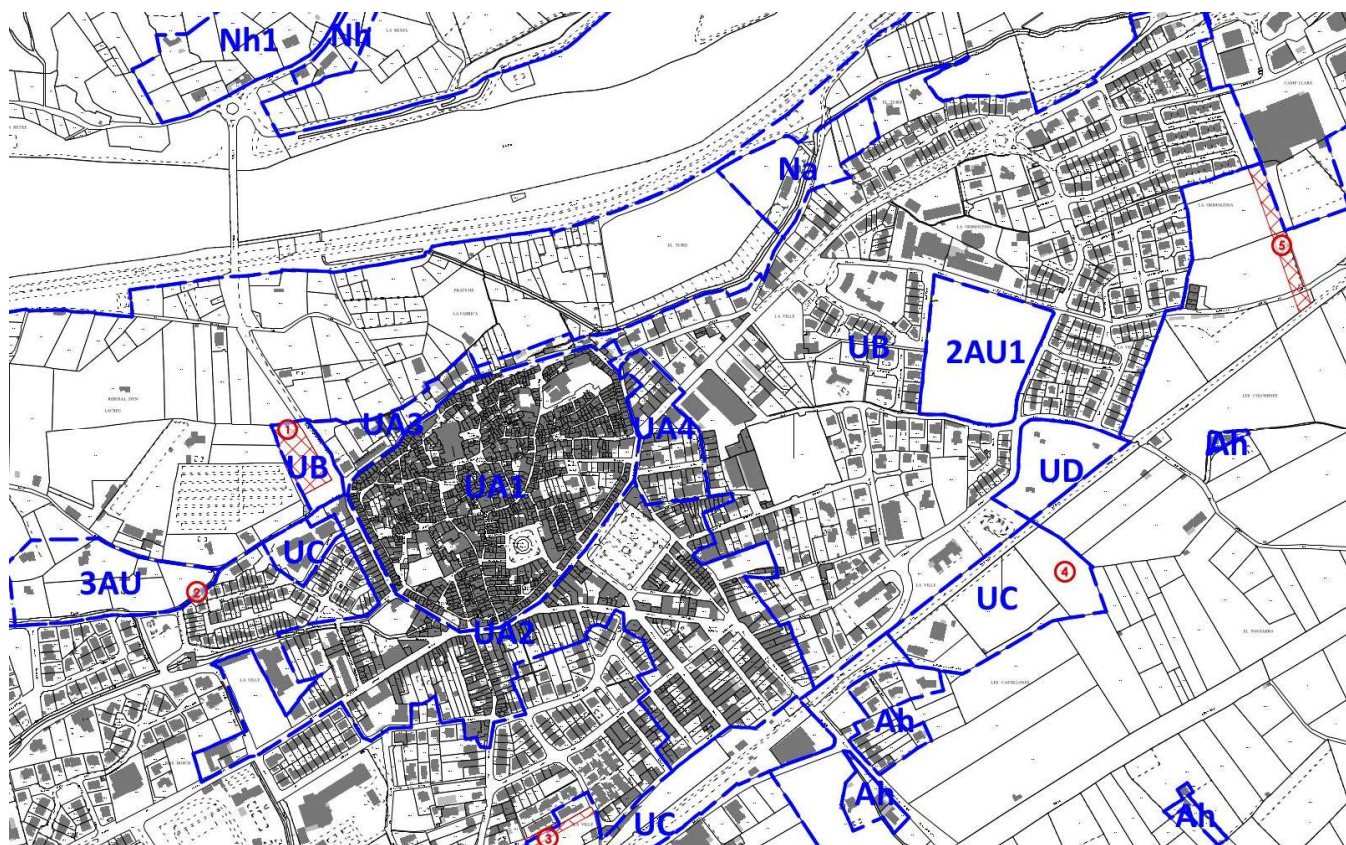
La commune ayant acquis des emplacements réservés (ER), elle souhaite mettre à jour le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés. Trois ER ont été acquis ou partiellement acquis :

- ER n°2 pour l'élargissement et sécurisation de la voie,
- ER n°4 pour l'extension du cimetière,
- ER n°5 en partie pour la réalisation d'un réseau pluvial.

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



Liste des emplacements réservés avant modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une aire de stationnement	Commune	4 100 m ²
2	Elargissement et sécurisation de la voie	Commune	510 m ²
3	Liaison viaire et piétonne – impasse Ille Fruits	Commune	1 165 m ²
4	Extension du cimetière	Commune	7 810 m ²
5	Destiné au réseau pluvial	Commune	5 840 m ²
6	Déviation routière	Conseil Général	3 170 m ²

Liste des emplacements réservés après modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une aire de stationnement	Commune	4 100 m ²
3	Liaison viaire et piétonne – impasse Ille Fruits	Commune	1 165 m ²
5	Destiné au réseau pluvial	Commune	4 110 m ²
6	Déviation routière	Conseil Général	3 170 m ²

4. RESPECT DE LA PROCEDURE

4.1 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD du PLU d'Ille sur Tet s'est développé selon les axes suivants :

1. Préserver le centre-ancien en respectant la qualité architecturale des habitations et favoriser la mixité sociale.
2. Accueillir de nouveaux habitants par une urbanisation maîtrisée et équilibrée en pensant ces extensions pour offrir une diversité en logements, renforcer les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs, et conserver une image unitaire de la ville.
3. Réorganiser les déplacements dans la ville en hiérarchisant les axes de communication et en créant des liaisons fortes entre les quartiers existants et futurs, et sécuriser les traversées de la ville.
4. Pérenniser les activités touristiques et permettre l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et touristiques.
5. Préserver et améliorer le cadre de vie en mettant en avant la qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal.
6. Promouvoir le développement durable, les énergies renouvelables (solaires, photovoltaïque...)

4.2 ABSENCE DE REDUCTION D'UN ESPACE BOISE CLASSE, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Ces ajustements n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé ni une zone agricole, naturelle ou forestière.

4.3 ABSENCE DE REDUCTION D'UNE PROTECTION EDICTEE EN RAISON DES RISQUES DE NUISANCE, DE LA QUALITE DES SITES, DES PAYSAGES OU DES MILIEUX NATURELS, OU D'UNE EVOLUTION DE NATURE A INDUIRE DE GRAVES RISQUES DE NUISANCE

Le projet de modification ne compromet aucune règle édictée pour la protection 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.

5. INCIDENCES SUR NATURA 2000

5.1 RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIERE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le rapport de présentation d'un PLU comporte obligatoire un état initial de l'environnement et une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Toutefois, les exigences relatives au contenu du rapport de présentation du PLU ont été renforcées pour certains PLU à la suite de la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE par l'ordonnance du 3 juin 2004 qui a rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation des incidences sur l'environnement de la plupart des documents d'urbanisme français. Son décret d'application du 27 mai 2005 précise la liste les documents concernés et les conditions d'entrée en vigueur de cette obligation.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est organisée par le code de l'urbanisme. Parallèlement, le code de l'environnement prévoit un autre type d'évaluation permettant de mesurer les incidences d'un projet ou d'un document sur les sites Natura 2000. Concernant les PLU, cette évaluation est actuellement intégrée dans le rapport de présentation.

Les exigences concernant l'évaluation Natura 2000 ont été renforcées par la loi relative à la responsabilité environnementale du 1er août 2008 et son décret d'application du 9 avril 2010 afin d'améliorer la transposition de la directive « Habitats » et de rendre le régime d'évaluation des incidences Natura 2000 conforme aux exigences européennes. Cette réforme concerne les documents de planification approuvés à compter du 2 mai 2011.

Elle prévoit que les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme sont également soumis à évaluation de leurs incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000, en application de l'article L. 414-4, III, 1° du code de l'environnement. Toutefois, afin d'éviter les doublons de procédure, il est prévu que l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions du nouvel article R. 414-23 du code de l'environnement. En vertu de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le préfet peut s'opposer à tout document de planification si l'évaluation n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou si elle s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé par les articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016. L'article L. 104-3 du code 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 ».

Ces dispositions sont reprises dans la partie réglementaire du code, l'article R. 104-8 disposant que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° de leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

2° de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lors qu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée (...) ».

A la lecture des dispositions précitées du code de l'urbanisme, la modification du PLU envisagée n'entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale que si l'on constate qu'elle permet la réalisation de travaux, d'aménagements d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000.

5.2 LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le territoire de la commune d'Ille sur Tet n'est pas concerné par des sites retenus au titre de la directive Natura 2000. Des sites Natura 2000 se situant à proximité des limites communales, notamment le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) des Fenouillèdes et le SIC des sites à Chiroptères des Pyrénées-Orientales.

5.3 ABSENCE D'INCIDENCE DE LA MODIFICATIN SUR NATURA 2000

Aucun changement d'affectation n'est prévu et aucun secteur, touché par la modification, n'est couvert par la Natura 2000. Aucune incidence sur les milieux naturels et leurs évolutions.