

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ILLE SUR TET

MODIFICATION N°4



COMPOSITION DU DOSSIER  
ET ACTES DE PROCEDURE

---

Prescription par arrêté du Maire n°2022/004 du 10/02/2022  
Approbation par délibération du Conseil municipal du

# COMPOSITION DU DOSSIER

## **ACTES DE PROCEDURE**

- Délibération du conseil municipal prescrivant la modification n°4 du 26 novembre 2020
- Arrêté du Maire prescrivant la modification n°4 du 10 février 2022
- Décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE du 17 mars 2022

## **1. NOTICE**

## **3. REGLEMENT**

### **4.1 ZONAGE COMMUNE NORD**

### **4.2 ZONAGE COMMUNE SUD**

### **4.3 ZONAGE VILLAGE**



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
COMMUNE D'ILLE SUR TET  
SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2020**

**Date de convocation :**  
19/11/2020

L'an deux mille vingt et le vingt-six novembre à dix-huit heure trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Ille sur Tet se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. William BURGHOFFER, Maire.

En exercice : 29  
Présents : 28  
Votants : 29

Étaient présents : Mmes Mrs, Françoise CRISTOFOL, Claude AYMERICH, Caroline PAGÈS, Jérôme PARRILLA, Naïma METLAINE, Alain MARGALET, Raphaël LOPEZ, Annabelle ALESSANDRIA **adjoints**, Mmes Mrs, Alain DOMENECH, Armande IGLESIAS, Denis OLIVE, Maryse NOGUÈS, Xavier BERAGUAS, Damien OTON, Caroline MERLE, Jean-Louis LIGAT, Evelyne FUENTES, Thierry COMES, Jade SAVOYE, Yasmine SEBAHOUI Mélissa OBBIH, Jean-Philippe LECOINNET, Danielle POUDADE, Georges LLOBET, Vanessa DENAYRE, Daniel RENOULLEAU, Nicole HERISSON, **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Claudie SERRE (pouvoir à Claude AYMERICH)

Mlle Jade SAVOYE a été désignée comme secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2020/90: PRESCRIPTION D'UNE MODIFICATION N°4 DU PLU D'ILLE SUR TET.**

Monsieur le Maire présente les raisons pour lesquelles une modification du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

La modification s'avère nécessaire afin de procéder à :

- La modification du zonage N et l'adaptation du règlement vers un zonage permettant l'évolution et la création d'exploitation agricole dans le secteur du Plana d'en Condomi Nord.
- Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme et justifier au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère pour s'affranchir des dispositions, de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, relative à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116, afin de permettre le développement de l'activité existante de l'ancien couvent en entrée Ouest du village.
- Elargir le droit au changement de destination pour les Mas patrimoniaux identifiés au titre de l'article L 151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, afin de favoriser leurs mises en valeur.
- Ajuster le règlement afin de faciliter l'implantation des piscines et des locaux techniques dans les zones urbaines ainsi que supprimer la notion de COS dans le règlement.
- Mise à jour de la servitude AS1 par rapport au captage F4 Rosaret suite à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) instaurant des périmètres de protection.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU.

**Considérant que** ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article L.153-36 du code de l'urbanisme) :

« 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 ; »

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ille sur Tet approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2011,

**Vu** les adaptations du PLU : la déclaration de projet n°1 approuvée le 27 octobre 2016 et annulée par jugement du tribunal administratif le 23 octobre 2018, la modification simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2017, la modification simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2018 et la modification simplifiée n°3 approuvée le 10 septembre 2020 ;

**Entendu le rapport, et après en avoir délibéré,**  
*Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,*

**VALIDE** la prescription, par le biais d'un arrêté, de la modification n°4 du PLU.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à ce sujet.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
Fait à Ille sur Tet, le 26 novembre 2020

 **Le Maire,**  
  
**William BURGHOFFER**



DEPARTEMENT  
DES  
PYRENEES-ORIENTALES  
—  
Arrondissement de Prades  
—  
Canton Vallée de la Têt  
—  
Commune d'ILLE SUR TET

**ARRETE PRESCRIVANT LA  
MODIFICATION N°4  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ANNULE ET REMPLACE  
L'ARRETE N°2021/123**

**N° 2022/004**

**LE MAIRE de la commune d'Ille sur Tet,**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivant ;

VU la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;

VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153- 36- L153-40 du code de l'urbanisme ;

VU le Schéma d cohérence territoriale de la Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 ;

VU la délibération du conseil municipal du 14 novembre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU les adaptations du PLU : la déclaration de projet n°1 approuvée le 27 octobre 2016 et annulée par jugement du tribunal administratif le 23 octobre 2018, la modification simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2017, la modification simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2018 et la modification simplifiée n°3 approuvée le 10 septembre 2020 ;

VU la délibération n° 2021/22 prescrivant la modification n°4 du PLU de la commune d'Ille sur Tet du 11 mars 2021 ;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone Nc de l'ancien couvent n'est pas suffisante aux besoins de l'activité existante, que le projet de protection du site classé des Orgues nécessite un emplacement réservé, ainsi que permettre des ajustements du règlement ;

**CONSIDÉRANT QU'**il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points ;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet :

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme et justifier au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère pour s'affranchir des dispositions, de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, relative à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116, afin de permettre le développement de l'activité existante de l'ancien couvent en entrée Ouest du village.
- L'ajustement du règlement afin de : faciliter l'implantation des piscines et des locaux techniques dans les zones urbaines ; intégrer une dérogation aux règles d'implantation dans la zone N pour les constructions nécessaires aux services publics, modifier la taille minimale des logements créer dans le secteur en application de l'article R.151-14 du Code de l'Urbanisme ; ainsi que supprimer la notion de COS dans le règlement.
- Création d'un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille.

**CONSIDÉRANT QUE** ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article L.153-36 du code de l'urbanisme) :

- « 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 ; »

## ARRÊTE

### ARTICLE 1er :

Le présent arrêté remplace le précédent arrêté n°2021-123 prescrivant la modification n°4 du PLU ;

### ARTICLE 2 :

La procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ille sur Tet est prescrite.

### ARTICLE 3 :

Le projet de modification portera notamment sur :

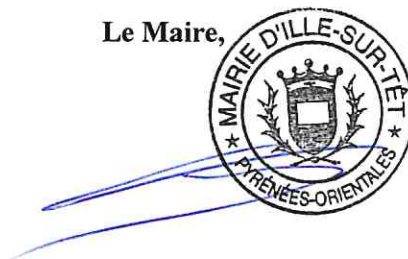
- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme et justifier au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère pour s'affranchir des dispositions, de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, relative à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116, afin de permettre le développement de l'activité existante de l'ancien couvent en entrée Ouest du village.
- L'ajustement du règlement afin de : faciliter l'implantation des piscines et des locaux techniques dans les zones urbaines ; intégrer une dérogation aux règles d'implantation dans la zone N pour les constructions nécessaires aux services publics, modifier la taille minimale des logements créer dans le secteur en application de l'article R.151-14 du Code de l'Urbanisme ; ainsi que supprimer la notion de COS dans le règlement.
- Création d'un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille.

**ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie d'Ille sur Tet pendant toute la durée de la procédure. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Fait à Ille sur Têt, le 10/02/2022

**Le Maire,**



**William BURGHOFFER**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou de la date de de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux mois valant rejet tacite de la demande).



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur la modification n°4 du PLU de la commune d'Ille sur Têt**

n°saisine : 2022 - 10281

n°MRAe : 2022DKO61



La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021 et 24 décembre 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2022 - 10281;**
- **Modification n°4 du PLU de la commune d'Ille sur Têt ;**
- **déposée par la commune d'Ille sur Têt ;**
- **reçue le 17 février 2022 ;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 1<sup>er</sup> mars 2022 ;

**Considérant la nature, la localisation et les impacts des modifications du PLU** qui portent sur plusieurs objets présentés ci-après ;

\*\*\*\*\*

**Considérant la nature de la modification** qui consiste à créer un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) (zoné Ns) et ainsi déroger à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres de part et d'autre d'une voie bruyante pour réaliser un espace de fabrication et de vente de pain (« création d'un moulin à farine » sur une superficie de 0,4 ha) ;

**Considérant la localisation de cette modification :**

- sur l'emplacement d'un ancien couvent médiéval soumis à une servitude (AC4) dans une zone de protection du Patrimoine, architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou nouvellement appelés Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- en haut du talus de la RN 116, dans le périmètre de classement sonore des infrastructures terrestres, donc impacté par la bande de recul des 100 mètres depuis l'axe de la voie à l'intérieur de laquelle les constructions ne sont pas autorisées ;
- dans la ripisylve de la Têt et en bordure de la plaine agricole ;
- dans un secteur en aléas faibles au risque incendie ;
- en limite des périmètres des aléas inondation et rupture de barrage ;

**Considérant que les impacts potentiels du plan pour ce STECAL sont réduits par le règlement écrit qui prévoit de :**

- limiter les extensions et construction à 30 % de l'emprise au sol existante ;
- lever l'interdiction de construction dans la bande de 100 mètres compte tenu de la nature des activités prévues ;
- imposer les constructions neuves dans la continuité du bâti existant et dans un aspect extérieur similaire ;

- imposer que les équipements techniques ne soient pas apparents et que les panneaux solaires soient intégrés aux toitures ;
- interdire le stockage extérieur ;
- soumettre les demandes d'autorisation à l'avis de l'architecte des bâtiments de France ;

\*\*\*\*\*

**Considérant la nature d'autres modifications** qui consistent :

- en zone N, à permettre notamment la construction de services publics et la gestion des reliefs et chemins étroits ;
- en zone U :
  - à permettre la création de piscines et locaux techniques dans la limite de 5m<sup>2</sup> en zones urbaines U et AU ;
  - à permettre la construction de logements de 40 m<sup>2</sup> afin de limiter la création de trop petits logements favorisant la mise sur le marché d'habitats indigènes ;

**Considérant la localisation de ces modifications :**

- en zone U dans des secteurs déjà urbanisés ;

**Considérant que les impacts potentiels du plan sont réduits :**

- en zone U, par la volonté de limiter la consommation d'espace en encourageant la division parcellaire et en encadrant les limites d'emprises publiques ;

\*\*\*\*\*

**Considérant la nature de la modification** qui consiste à créer un emplacement réservé dans le site classé des Orgues de l'Ille sur Têt pour

- réguler la gestion des eaux pluviales et éviter les dégâts d'érosion sur les chemins et à l'entrée du site ;
- préserver et réaménager le site afin de restituer la qualité paysagère du site après dégradation de celui-ci, permettre le contrôle des visites et la régulation de l'accès au domaine ;

**Considérant la localisation du projet :**

- dans le site classé des Orgues ;
- en zone soumise au code forestier et contigu à un environnement hautement sensible au risque incendie, difficilement accessible au service de sécurité en cas de feux ;

**Considérant que les impacts potentiels de la modification** sont réduits par la création de l'emplacement réservé qui vise à améliorer l'état général du site classé et contribuer à le préserver ainsi que son environnement immédiat ;

\*\*\*\*\*

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

**Décide**

**Article 1<sup>er</sup>**

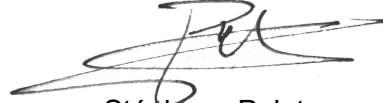
Le projet de la modification n°4 du PLU de la commune d'Ille sur Têt, objet de la demande n° 2022 - 10281 , n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Toulouse, le 17/03/2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
par délégation



Stéphane Pelat  
Membre de la MRAe

### Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

**Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

*par courrier adressé à :*

La présidente de la MRAe Occitanie  
DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*