

COMMUNE D'ILLE SUR TET

MODIFICATION N°4



1

NOTICE

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION	3
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	4
2.1 HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	4
2.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	4
3. LE PROJET DE MODIFICATION	6
3.1 LES DOCUMENTS MODIFIÉS	6
3.2 CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) ET DÉROGATION À LA RÈGLE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DANS LA BANDE DE 100 MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE LA RN116	6
3.3 AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT	21
3.4 CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ	23
4. RESPECT DE LA PROCÉDURE	36
4.1 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	36
4.2 ABSENCE DE RÉDUCTION D'UN ESPACE BOISE CLASSE, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE.....	36
4.3 ABSENCE DE RÉDUCTION D'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.....	36
5. INCIDENCES SUR NATURA 2000.....	37
5.1 RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	37
5.2 LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES	37

1.OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée n°4 du PLU porte sur les objets suivants :

- 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, relatif 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.
- Ajuster le 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 créés 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.
- Créer un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille.

2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2.1 HISTORIQUE ET ÉVOLUTION 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 puis annulée par jugement du tribunal administratif le 23 octobre 2018.

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.

La modification n°3, dont l'objet portait sur l'instauration d'un secteur pour préserver ou développer la diversité commerciale, l'instauration d'un secteur pour réguler les divisions des habitations, la modification du règlement pour préciser l'aspect extérieur dans le centre ancien et la levée d'emplacements réservés.

2.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

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.

Ainsi, la procédure de modification du PLU de la commune d'Ille sur Tet, qui a été prescrite par arrêté municipal du 01 juillet 2021, est adaptée pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et s'affranchir des dispositions relatives à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116, pour ajuster le 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, modifier la taille minimale des logements créés en centre ancien et l'avenue Pasteur, ainsi que supprimer la notion de COS dans le règlement et créer un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille.

3. LE PROJET DE MODIFICATION

3.1 LES DOCUMENTS MODIFIÉS

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

- Les plans de zonage ;
- Le règlement ;

3.2 CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) ET DÉROGATION À LA RÈGLE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DANS LA BANDE DE 100 MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE LA RN116

3.2.1 Étude paysagère du site de l'ancien couvent

3.2.1.1 Contexte historique

Ce couvent des franciscains existe depuis l'époque médiévale, la tour date vraisemblablement de cette époque, tandis que la construction qui la jouxte, aujourd'hui transformée en maison d'habitation, a été réalisée sur les bases de l'ancienne église médiévale dans le courant du XVII^e siècle. Une grande partie des bâtiments conventuels a disparu ou a été récemment réhabilitée.

Son éloignement de 2 kilomètres environ des murs de la ville justifiait qu'on utilise le couvent au Moyen-âge comme léproserie. Il était alors à l'écart des grands axes de communication jusqu'à la création de la voie qui correspond aujourd'hui à la RN 116. Le couvent a été victime de son isolement lors des conflits entre le Royaume d'Espagne et le Royaume de France à la fin du XVI^e et au début du XVII^e siècle, il a alors bénéficié de travaux de réparations.

L'église était dédiée à Nostra Senyora del Remei (Notre Dame du remède), soulignant ainsi la fonction de soins du lieu, soins dispensés par les franciscains qui, en 1462, obtiennent du Pape la transformation de leur couvent des franciscains en couvent des cordeliers de l'ordre de saint François d'Assise.

Les rapports entre la ville et le couvent ont été souvent tendus au cours des siècles, tensions essentiellement causées par les impôts que la ville devait lui verser.

À la fin du XVII^e siècle, la communauté s'élève à 15 frères, elle décline très vite. Elle échappe à sa suppression en 1767 puisqu'il ne restait que 4 frères, il n'y en aura plus qu'un seul en 1787.

Le Père David vend les biens du couvent à la veille de la Révolution Française, notamment el Bosc dels frares (le bois des frères) qui est relié au canal d'irrigation, aux Sabater, une riche famille illoise, tandis que Marty de Prades acquiert les bâtiments conventuels.

Ces derniers se dégradent pendant tout le XIXe siècle jusqu'après la deuxième guerre mondiale et au-delà. Il ne restait à ce moment-là que la tour et quelques murs. Jusqu'à ce que Serge Pagès et sa femme, en 1980, bijoutiers à Ille entreprennent sa restauration. Après de nombreuses années de minutieux travaux, les époux PAGES décident de passer le flambeau en 2008, à un particulier.

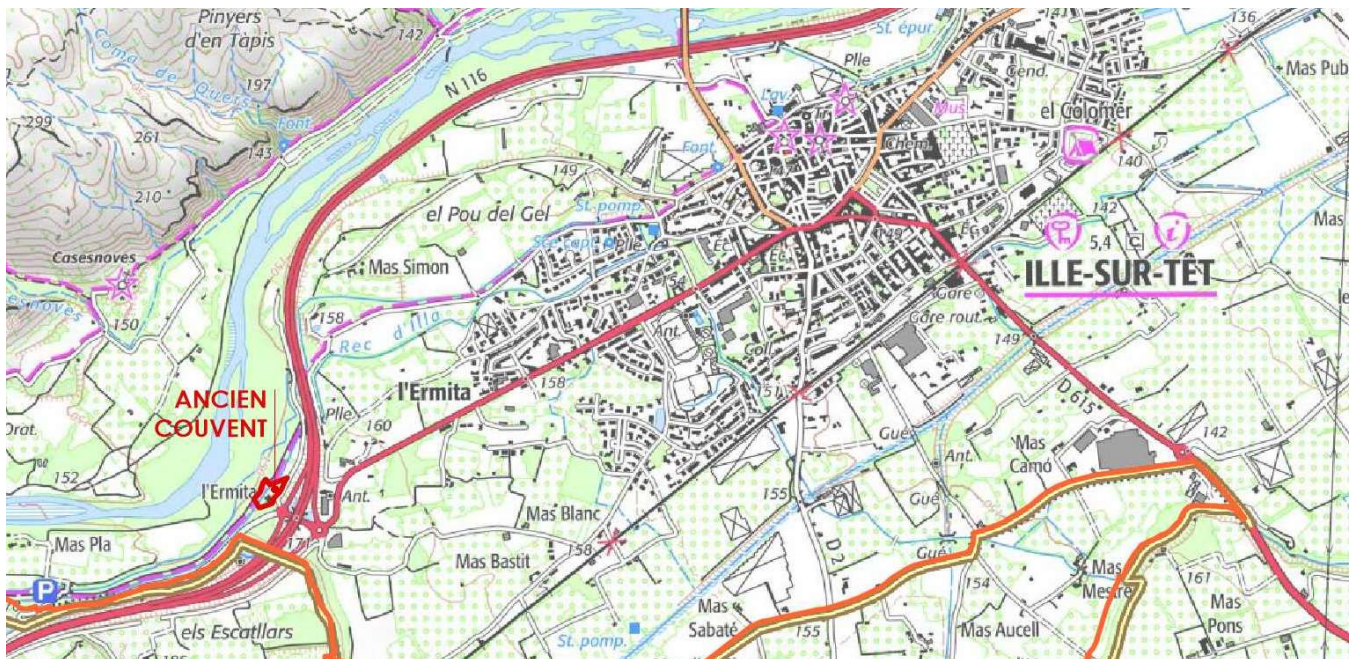
Celui-ci va créer un espace de fabrication et de vente de pains et de pâtisseries artisanales, organisant des séminaires sur la fabrication du pain. Il établira sa maison d'habitation dans le bâtiment principal et construit un nouveau bâtiment, appuyé sur le mur d'enceinte, en respectant les caractéristiques du bâti ancien, pour installer la partie boulangerie.

Les jardins du couvent accueillent souvent des producteurs locaux et de petites animations musicales traditionnelles.

3.2.1.2 Situation et contexte réglementaire

Contexte général

La nationale 116 (RN 116) traverse le territoire de la commune d'Ille sur Tet suivant un axe Nord-Est / Sud-Ouest, le long de la Têt. Cette voie de communication structurante constitue un point d'entrée majeur grâce à deux échangeurs rejoignant ensuite le village d'Ille sur Tet.



Carte de localisation

Cet axe est un lien direct avec le pôle urbain de Perpignan et joue un rôle essentiel du fait de la connexion rapide au réseau départemental et vers l'autoroute A9.

Plusieurs caractéristiques de la RN 116 sont à noter pour mieux appréhender la bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. En effet, la voie rapide ne crée pas de fracture paysagère et spéciale dans le territoire du fait d'être en accompagnement de la rivière la Têt.

Cependant, la RN 116 et la Têt marquent une limite entre deux entités paysagères :

- La partie Nord présente des reliefs marqués par une végétation méditerranéenne avec peu d'urbanisation.
- La partie Sud accueille le tissu urbain de la ville d'Ille sur Tet qui se développe notamment entre la Têt et la voie ferrée le long d'un axe structurant (route de Prades et avenue Pasteur). Le reste du territoire est caractérisé par la plaine agricole.

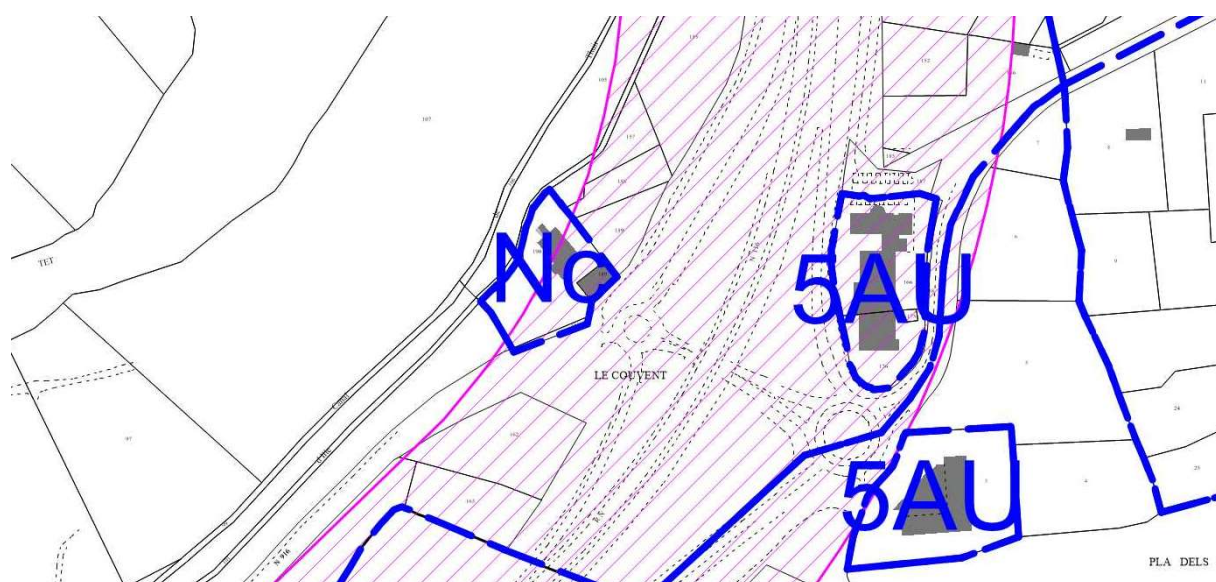
Le secteur concerné par l'étude

Comme présenté dans le chapitre précédant, la commune souhaite permettre l'évolution d'une activité artisanale existante depuis 2007, projet qui vise également à mettre en valeur un patrimoine ancien de la commune.

Suite à la présente modification, le secteur faisant l'objet de l'étude sera couvert par une Zone Naturel STECAL (Ns). Le secteur Ns est une zone destinée à préserver l'activité existante et permettre son évolution, sur une surface de 0,4 hectare.

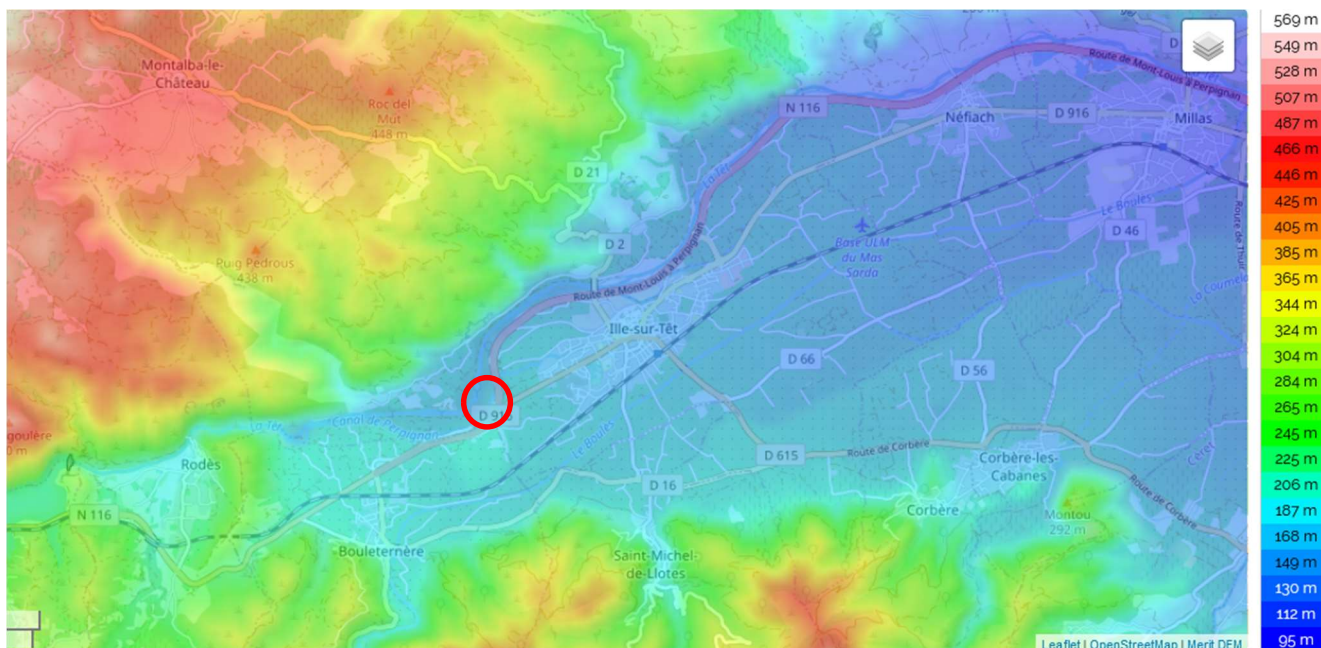
Le secteur est également impacté par le classement sonore des infrastructures terrestres (lié à la RN 116) et par la servitude AC4 Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le secteur est donc impacté par la bande de recul de 100 mètres depuis l'axe de la RN 116, à l'intérieur de laquelle les constructions ne sont pas autorisées.



3.2.1.3 Structure physique du site d'étude

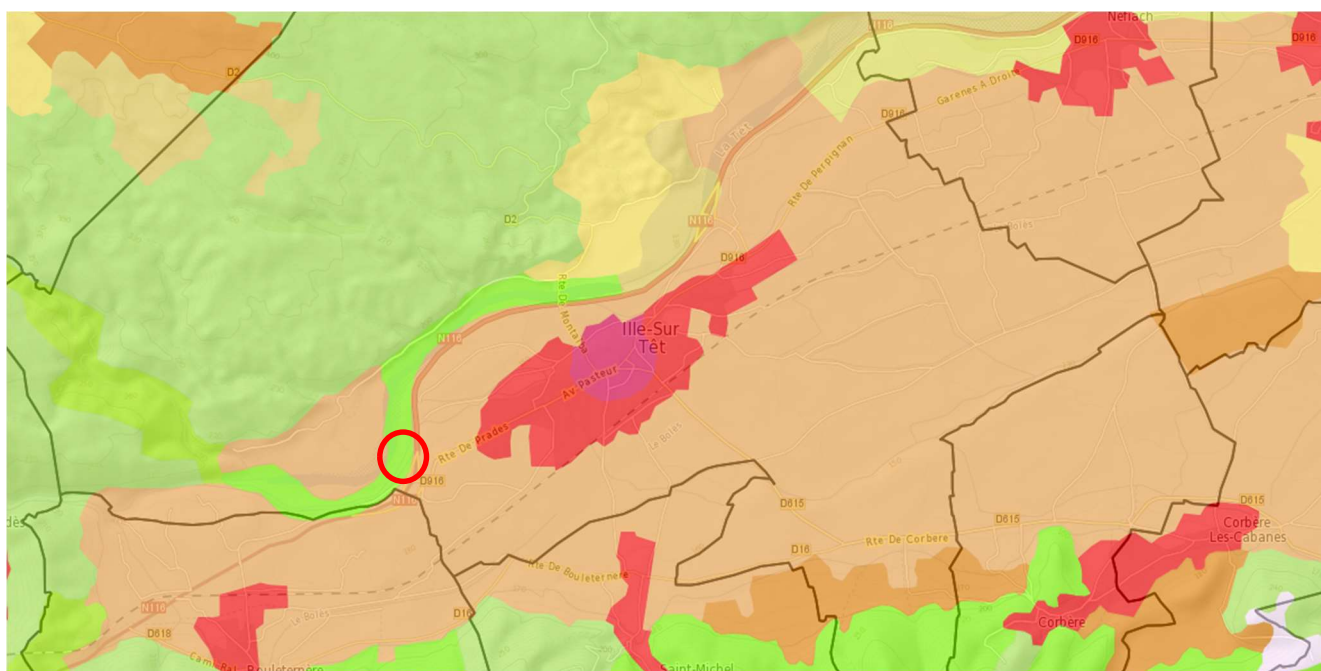
Le relief



La plaine de la Têt sur laquelle s'étend la commune en rive droite contraste avec le relief plus escarpé de la rive gauche.

Le secteur de l'étude se situe dans la plaine entre la Têt et la RN116, au pied des premiers reliefs. Le site est en contrebas du talus de la RN116 et s'insère dans la végétation bordant la Têt.

L'occupation du sol



L'environnement bâti se limite aux constructions du centre de la Direction

Interdépartementale des Routes (DIR) et du centre du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'autre côté de la RN116, en entrée de village d'Ille sur Tet.

Le secteur du couvent présente l'ancien bâtiment en pierre composé d'une tour et d'une chapelle. En 2007, un nouveau bâtiment est construit en respectant les caractéristiques architecturales de l'ancien couvent.

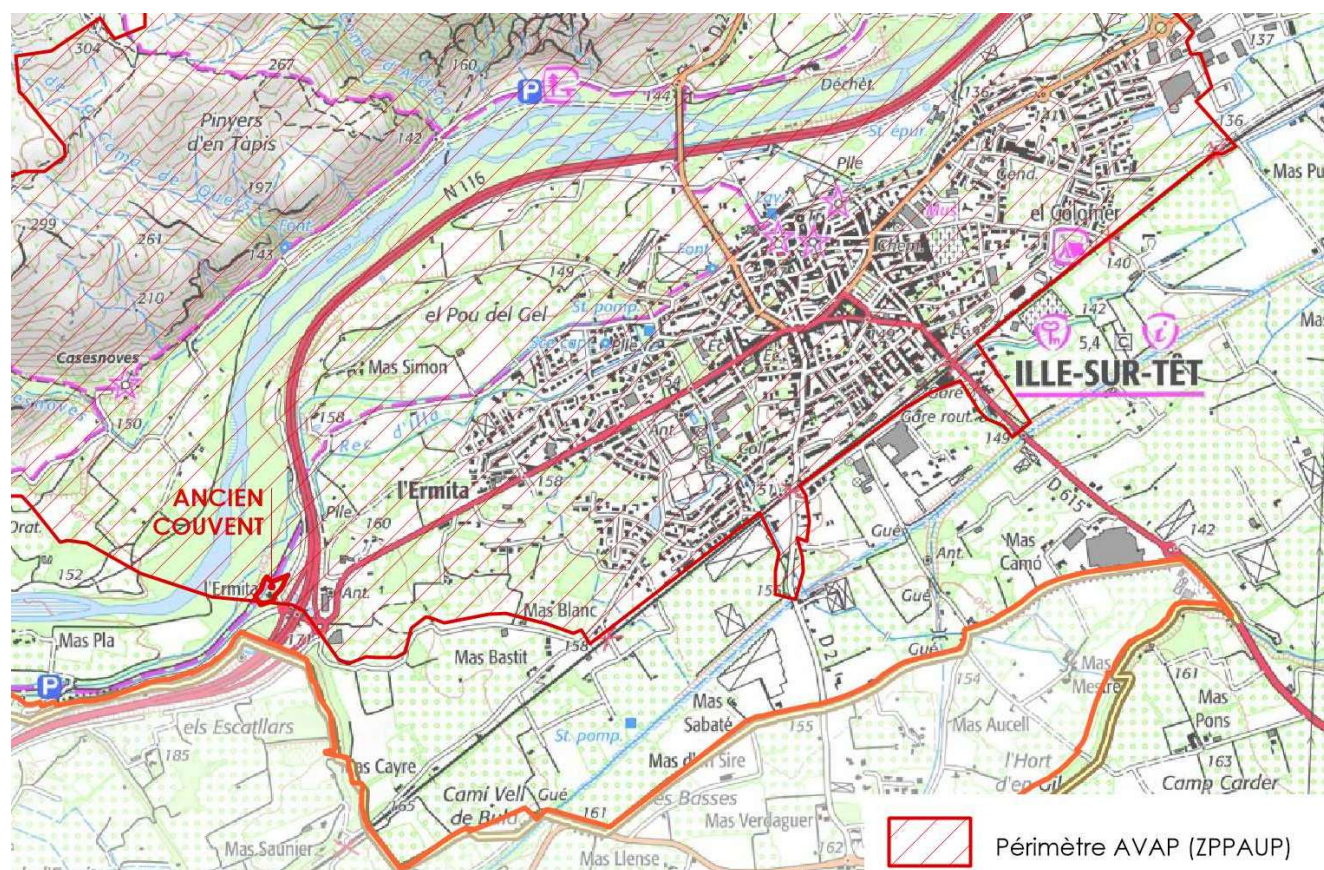
Le site est localisé en dans de la ripisylve de la Têt et en bordure de la plaine agricole. Face au talus de la RN116 qui bloque les vues depuis le couvent.

Depuis la RN116, le couvent est visible et présente un patrimoine de qualité dans un environnement arboré et entretenu.

Le couvent est entouré de hauts murs en pierres, avec un grand portail en bois comme unique accès.

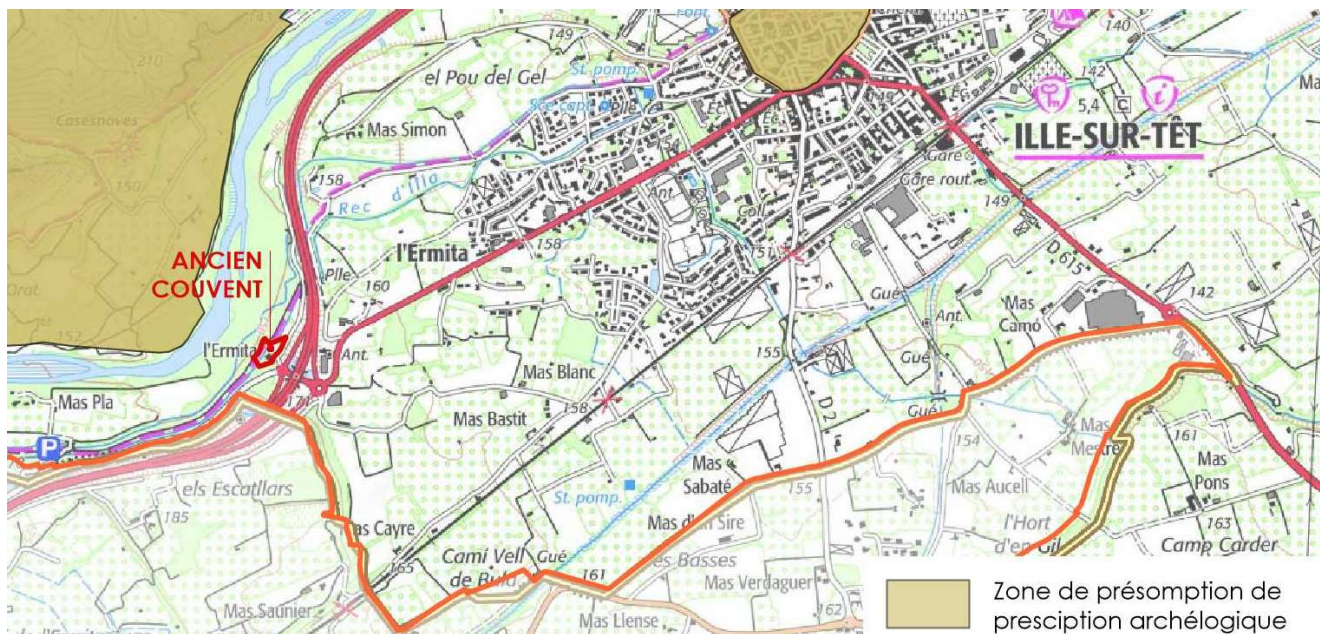
3.2.1.4 Contexte patrimonial

L'AVAP



Le site fait partie du périmètre de l'AVAP (ZPPAUP anciennement) d'Ille sur Tet, toutes demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

L'archéologie

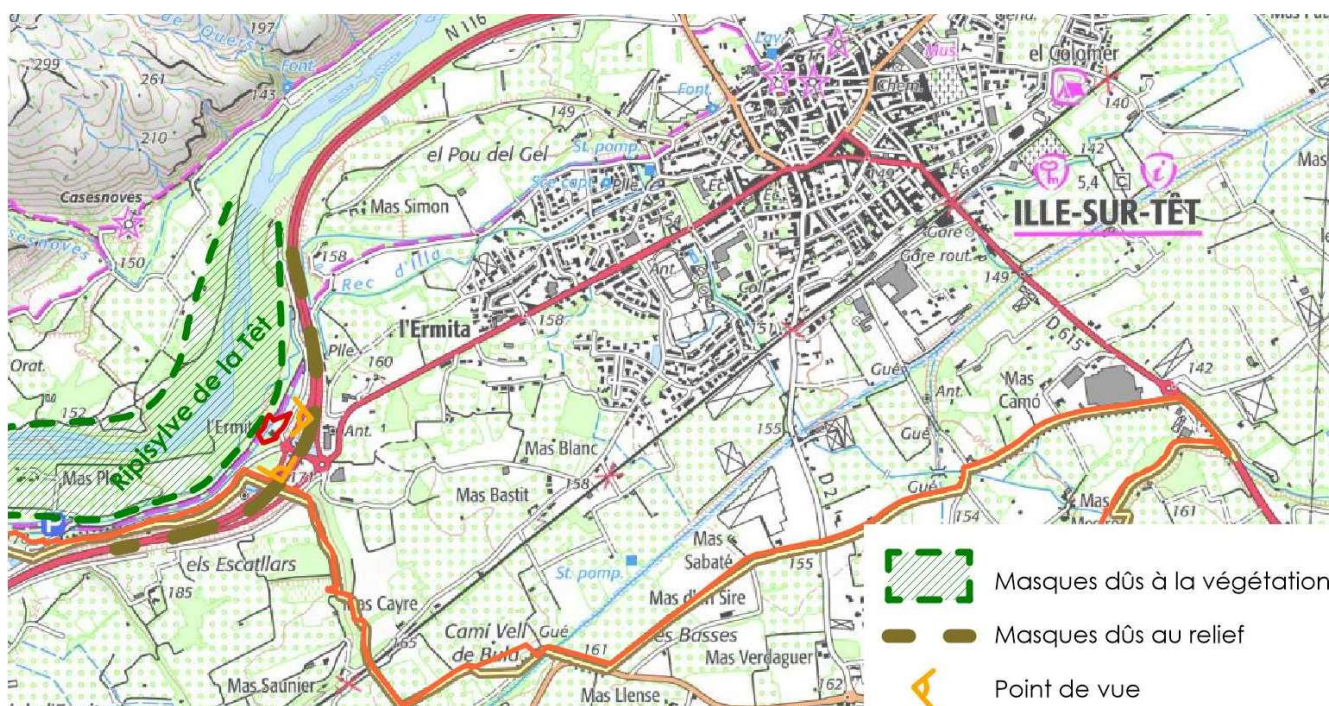


Le site n'est pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique, cependant lors de l'instruction du permis de construire, celui-ci sera transmis à la DRAC pour être examiné au titre de l'archéologie préventive.

3.2.1.5 Contexte paysager

La perception sur le site

Le site se situe entre la ripisylve de la Têt, en contrebas du relief, et le talus de la RN116.



Carte des perceptions

La perception du site dans son environnement proche

Les seules ouvertures visuelles du site sont à proximité immédiate de l'ancien couvent et depuis la RN116.



Vue de la RN116



Vue à proximité immédiate

La perception du site dans son environnement lointain

L'implantation enclavée entre la ripisylve de la Têt et le talus de la RN116 ne permet aucune visibilité lointaine.



Vue depuis le relief

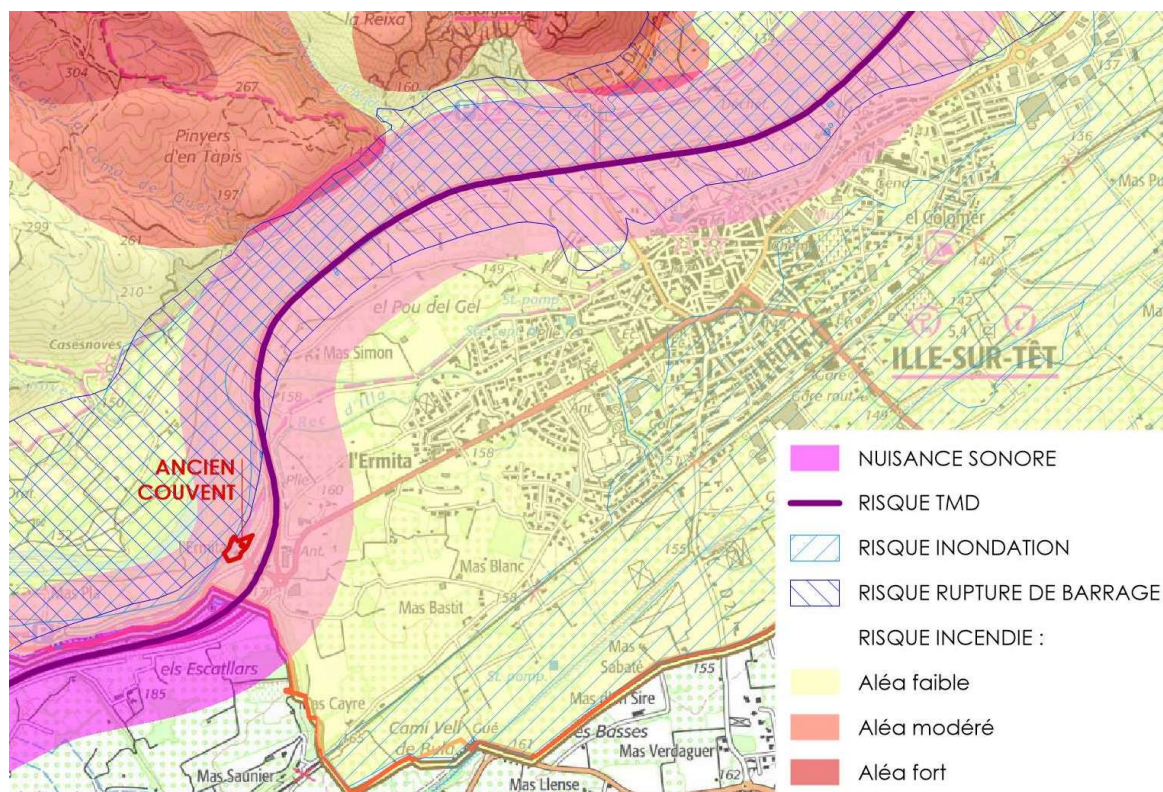
3.2.1.6 Fonctionnement et dysfonctionnement du site

Risque et nuisance

Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation et de rupture de barrage, l'ancien couvent est implanté sur une plateforme au-dessus de la Têt.

La zone inondable, d'après le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) et l'AZI (Atlas des Zone Inondable), s'arrête en bordure du secteur.

Aucun risque lié aux mouvements de terrain n'est présent.



Toutefois, le site est impacté par :

- le risque incendie en aléa faible,
- le risque de sismicité de zone 3, aléa modéré,
- le risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD) lié à la RN 116,
- le risque de retrait et gonflement des argiles en aléa modéré et faible,
- les nuisances sonores liées à la RN 116.

Accessibilité et sécurité

Le site de l'ancien couvent est facilement accessible depuis la RN 116 grâce à l'échangeur situé à proximité immédiate. Le site est également connecté à la route de Prades qui le relie directement au village d'Ille sur Tet.

L'ancien couvent est directement accessible au niveau du rond-point de sortie de la RN 116, cependant il ne possède aucun espace de stationnement. Actuellement, les clients stationnent sur un délaissé des infrastructures routières (domaine communal) et

le long de la RD 916 (ancienne route menant à Bouleternère).
De plus aucun passage piéton n'est aménagé sur la chaussée afin de sécuriser les usagers pour rejoindre la boulangerie.

3.2.2 Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme

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 pérenniser une activité économique existante qui souhaite se développer, la commune souhaite instaurer un STECAL, en application de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

L'ancien couvent est situé entre la Têt et la RN116 en entrée Ouest de la commune. Il est aujourd'hui occupé par une activité de boulangerie depuis 2007. Le gérant, meilleur ouvrier de France en 2000, a développé, sur site, une école de boulangerie avec un laboratoire.



Le projet de développement porte sur la création d'un moulin à farine en continuité de la boulangerie. Le but est d'avoir une production en circuit court avec des producteurs locaux de céréales.

Actuellement, les parcelles d'implantation des bâtiments existants bénéficient de droit

à la construction dans la zone Nc du PLU pour une superficie de 0,3 ha, mais cette zone ne permet pas l'implantation d'un moulin. Le propriétaire possède une autre parcelle en continuité immédiate de la boulangerie où il souhaite implanter l'extension.

La modification consiste à créer un nouveau secteur Ns de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), afin d'encadrer l'implantation et les prescriptions de constructions dans ce secteur.

Justification de l'utilisation d'un STECAL

D'après l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme :

« le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Insertion du projet : L'extension de la boulangerie est prévue sur la parcelle attenante, le bâtiment sera de forme simple et contiguë au bâtiment existant abritant la partie vente et le laboratoire de la boulangerie.

Les matériaux de construction seront similaires et en adéquation avec le corps du bâti de l'ancien couvent. Le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des

bâtiments de France.

Vocation : **Le STECAL sera délimité uniquement pour permettre l'évolution de l'activité existante, commerce et artisanat**, ce qui permettra de conforter son maintien et de pérenniser la mise en valeur du site de l'ancien couvent. Aucun nouveau logement ne sera autorisé.

Densité : La zone représente 0,4 ha, soit 0,01% de la surface communale. **Les extensions seront admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°4.**

Implantation : **Les extensions devront être construites dans le périmètre du STECAL et en continuité d'un bâtiment existant.**

Hauteur : La hauteur maximale des bâtiments existants est d'environ 7 mètres par rapport au terrain naturel, hormis la tour qui culmine à une hauteur d'environ 17 mètres.

La hauteur maximale autorisée pour les extensions dans le STECAL sera de 8 mètres par rapport au terrain naturel.

3.2.3 Dérogation aux dispositions d'inconstructibilité dans la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 116

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier », a introduit des dispositions dans le Code visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 qui a recodifié le Code de l'urbanisme, les dispositions issues de la loi Barnier sont retranscrites dans les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme.

Ces articles stipulent qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites : dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'article L.111-8 définit la possibilité pour un plan local d'urbanisme de fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de

l'urbanisme et des paysages.

Prise en compte des nuisances

Ce secteur est couvert par un périmètre soumis aux nuisances sonores de la RN116. Dans ce secteur la construction de bâtiments destinés à accueillir du public ne sera autorisée que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions en vigueur.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation seront interdites dans la zone.

Prise en compte de la sécurité

L'accès à la zone s'opère par le giratoire et le chemin communal longeant les parcelles de l'ancien couvent.

Il est relevé un manque de sécurité engendré par le stationnement le long de la RD 916 et la traversée des piétons non sécurisés.

Par ailleurs le talus de la RN116 permet de créer une frontière physique entre le site et la voie expresse limitant d'autant plus le franchissement.

Aucun accès depuis la RN116 n'est prévu.

L'aménagement d'un passage piéton sera envisagé par la commune ainsi que l'installation d'un dispositif empêchant le stationnement le long de la RD 916.

Prise en compte de l'urbanisme et du paysage

Situé en lisière de la ripisylve de la Têt et en contrebas du Talus de la RN116, le site est perceptible uniquement depuis son environnement immédiat.

La topographie ainsi que la présence végétale limitent considérablement l'impact du projet sur la RN116. Seules quelques ouvertures visuelles sont possibles.

Le traitement architectural des bâtiments sera particulièrement soigné de manière à garantir de la qualité du paysage.

Prise en compte de l'architecture

Aucun équipement technique ne devra être apparent, les panneaux solaires devront être intégrés à la volumétrie des bâtiments. Les stockages extérieurs visibles depuis le domaine public seront interdits. La hauteur des constructions sera limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Le règlement du secteur intégrera des prescriptions architecturales permettant un traitement de qualité en adéquation avec le caractère du site.

Prise en compte des nuisances sonores

Le site est soumis au bruit de la RN116, cependant l'extension sera implantée au même niveau que les bâtiments existants et présentera des performances d'isolation de meilleure qualité. De plus, **aucun nouveau logement ne sera autorisé sur le site,**

l'extension sera à usage d'activité uniquement.

Prise en compte de la qualité de l'air

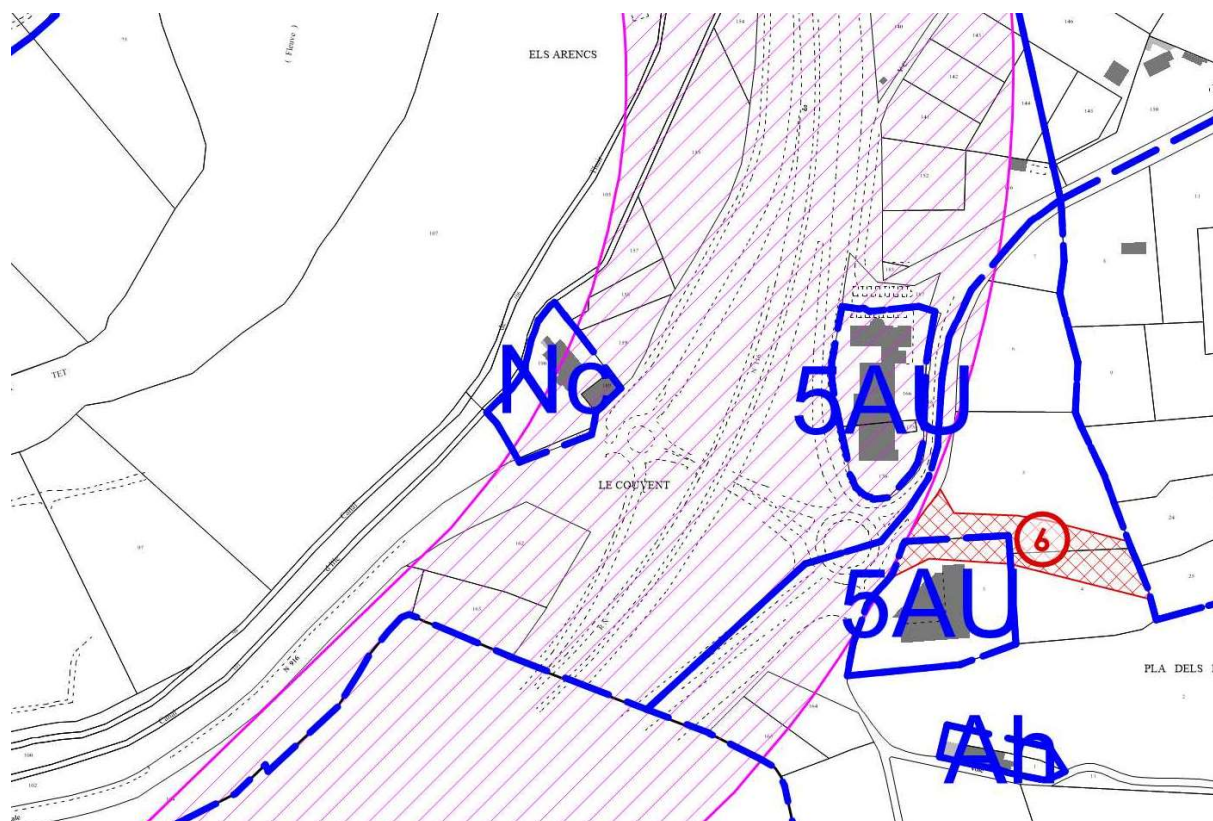
Le projet n'aura aucun impact supplémentaire sur la qualité de l'air. Par ailleurs, l'extension présentera de meilleures performances énergétiques.

Réduction de la bande d'inconstructibilité

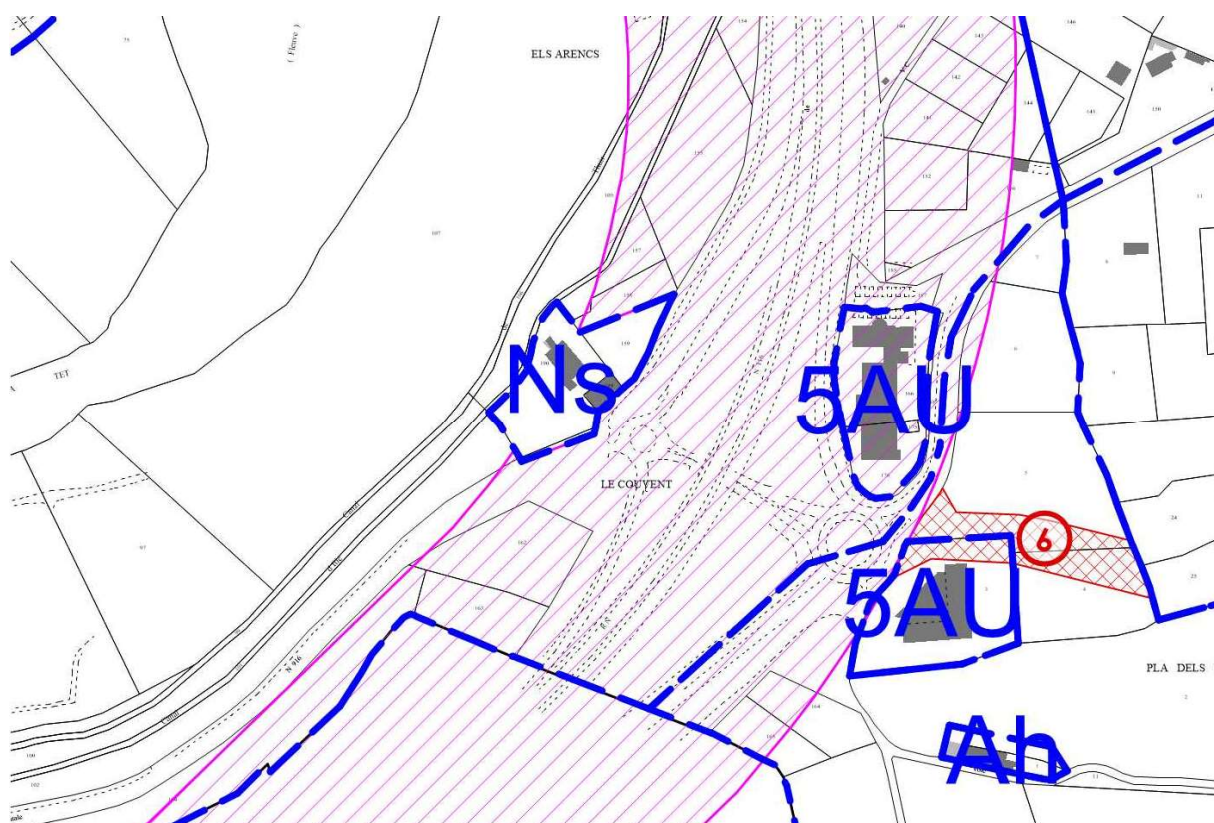
Afin de rendre possible l'insertion du projet, la marge de recul sera réduite et ramenée au droit de la limite de la zone Ns (STECAL).

3.2.4 Modification du zonage du PLU

Plan de zonage avec prescription de la loi Barnier avant modification :



Plan de zonage avec prescription de la loi Barnier après modification :



3.2.5 Modification du règlement du PLU

Seulement les parties modifiées sont présentées.

Les règles de la zone Ns seront intégrées dans le règlement de la zone N (les modifications apportées au règlement sont en rouge).

Caractère de la zone N

- Nc, concerne « Le Couvent » à l'Ouest de la commune, secteur destiné à préserver l'activité existante sur ce secteur.
- Ns, secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), qui concerne « Le Couvent » à l'Ouest de la commune, secteur destiné à préserver et développer l'activité existante.

Article N2 - Les occupations et autorisations des soumises à conditions particulières

6. Dans le secteur Ns, les travaux de réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, ainsi que les extensions liées à l'activité de commerce et d'artisanat, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n°4.

Article N6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 116 classée déviation d'agglomération, et de 75,00 mètres des routes départementales traversant la commune.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées / nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.
- Aux secteurs ~~Nc~~, Nh, Nh1 et aux secteurs Nd.

Dans le secteur Ns, les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite des voies publiques ou respecter un retrait de minimum trois mètres.

L'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116 ne s'applique pas pour l'ensemble de la zone Ns.

Article N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Ns, les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait de minimum trois mètres.

Article N8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ns, les nouvelles constructions devront être construites en continuité d'un bâtiment existant.

Article N10 - La hauteur maximale des constructions

3. Hauteur absolue

Dans les secteurs ~~Nc~~, Nd et Nh, la hauteur des constructions ne peut excéder 9.00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

Dans le secteur Ns la hauteur des constructions ne peut excéder 8.00 mètres.

Article N11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Précision pour la zone Ns :

Aucun équipement technique ne devra être apparent, les panneaux solaires devront être intégrés à la volumétrie des bâtiments.

Les stockages extérieurs visibles depuis le domaine public seront interdits.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être similaire au bâtiment existant.

3.3 AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT

3.3.1 Faciliter l'implantation des piscines et des locaux techniques

Le règlement actuel permet l'implantation des piscines et locaux techniques à deux mètres des limites séparatives, mais impose 5 mètres vis-à-vis de la limite d'emprise publique. Aujourd'hui, l'objectif poursuivi est de limiter la consommation d'espace, c'est pourquoi les parcelles sont plus petites et les divisions parcellaires encouragées. Afin de prendre en compte cette orientation et de permettre l'implantation de piscine, il s'avère nécessaire de permettre leur implantation à deux mètres des emprises publiques.

Les locaux techniques étant des constructions plus impactantes visuellement, il convient de bien encadrer leurs dimensions.

Par ailleurs, le règlement fait mention de COS dans les différentes zones du règlement, ces COS étant caducs, il convient de les retirer du règlement.

Modification du règlement des articles 6 des zones UB, UC, 1AU1, 2AU1, 2AU2, 2AU3, 3AU et 4AU : cette mention sera ajoutée aux articles

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites d'emprise publique ainsi que leur local technique dans la limite de 5 mètres carrés de surface et pour une hauteur maximum de 2,30 mètres.

3.3.2 Intégrer une dérogation aux règles d'implantation dans la zone N pour les constructions nécessaires aux services publics

Actuellement le règlement du PLU ne prévoit aucune dérogation d'implantation pour les installations et constructions nécessaires aux services publics. Cependant, la gestion de l'espace naturel et ses caractéristiques particulières (reliefs, chemin étroit...) ne permettent pas toujours de respecter des reculs par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques.

Modification du règlement article N6 – implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (les modifications apportées au règlement sont en rouge)

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics
- Aux réseaux d'intérêt public.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 116 classée déviation d'agglomération, et de 75,00 mètres des routes départementales traversant la commune.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.
- Aux secteurs Nh, Nh1 et aux secteurs Nd.

Modification du règlement article N7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (les modifications apportées au règlement sont en rouge)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics
- Aux réseaux d'intérêt public.

3.3.3 Modification de la taille minimum des logements créés dans le secteur défini au plan de zonage

Le PADD du PLU présente 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 urbaines et favorise les logements indignes.

Pour lutter contre cette tendance, la commune a instauré 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.

Suite à son application, il a été constaté que cette surface est trop faible pour avoir

un impact positif sur les divisions en centre ancien. Cette surface sera augmentée à 40m².

Modification du règlement article UA2 et UB2 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (les modifications apportées au règlement sont en rouge)

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~~ 40 m².

3.3.4 Supprimer la notion de COS dans le règlement

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 27 mars 2014, les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) est supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain.

Suppression du règlement des articles 14 dans toutes les zones

3.4 CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

3.4.1 Situation actuelle

Le site des orgues est géré par la mairie d'Ille Sur Tet.

**SITE DES ORGUES**

ENTREE DU SITE
Cabane d'accueil
Contrôle des billets

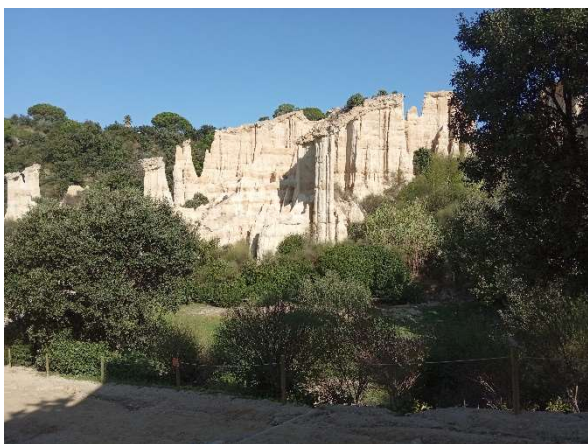
SEQUENCE D'ARRIVEE

ACCUEIL VISITEURS
Billetterie
Parking

Le travail de fond de communication en collaboration avec la presse, la radio, les médias de l'audiovisuel et le public local ont propulsé notre fréquentation jusqu'à atteindre le record de 118 718 visiteurs en 2018.

Nous veillons cependant à ce que les aménagements du site restent minimalistes et répondent à des recommandations : maquette tactile pour l'accueil du public en situation de handicap visuel ; cordes et piquets pour délimiter l'espace de visite et garantir la sécurité du visiteur.

Par ailleurs, avec une fréquentation moyenne de 110 000 personnes par an, de gros travaux ont été nécessaires en 2019 au niveau du parking pour mettre les sanitaires, le bâtiment d'accueil, la boutique, l'espace de stockage, la véranda et les locaux administratifs aux normes.

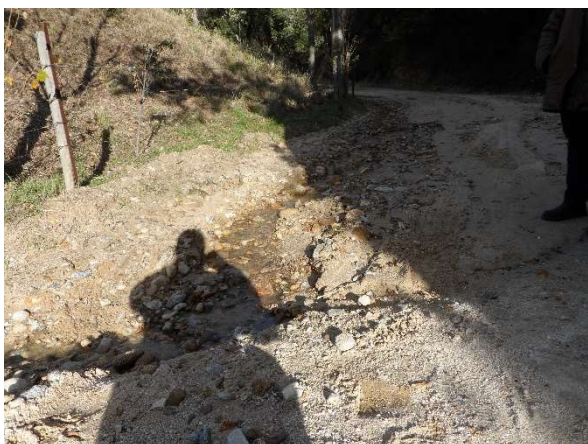


Aménagement du site



Maquette du site

Chaque année, des travaux de restauration du sentier d'accès et des cheminements du site sont nécessaires du fait des ravinelements importants lors des fortes pluies.



Ravinement du chemin d'accès



En parallèle de l'action de la collectivité sur le site des Orgues, de nombreux terrains aux alentours appartiennent à des propriétaires privés qui font des aménagements plus ou moins intégrés.



Clôtures disparates





Clôtures disparates



Il est à noter que les dégradations des parcelles AE 101, 108 et 109, à l'entrée du site ont un impact plus important sur la qualité du site classé. Depuis ces dernières années beaucoup de dégradations ont été relevées qui ont participé à défigurer l'entrée du domaine communal : incendie de la cabane (d'une surface de 20 m²), du grand chêne vert, des roseaux, mouvements de terre, enfouissement d'une buse, clôtures disparates, création induite de sentiers sauvages... Ces travaux ont bouleversé le fonctionnement de l'écoulement des eaux pluviales et déstabilisent le chemin.



Déviation et clôture du ruisseau



Appropriation du domaine communal

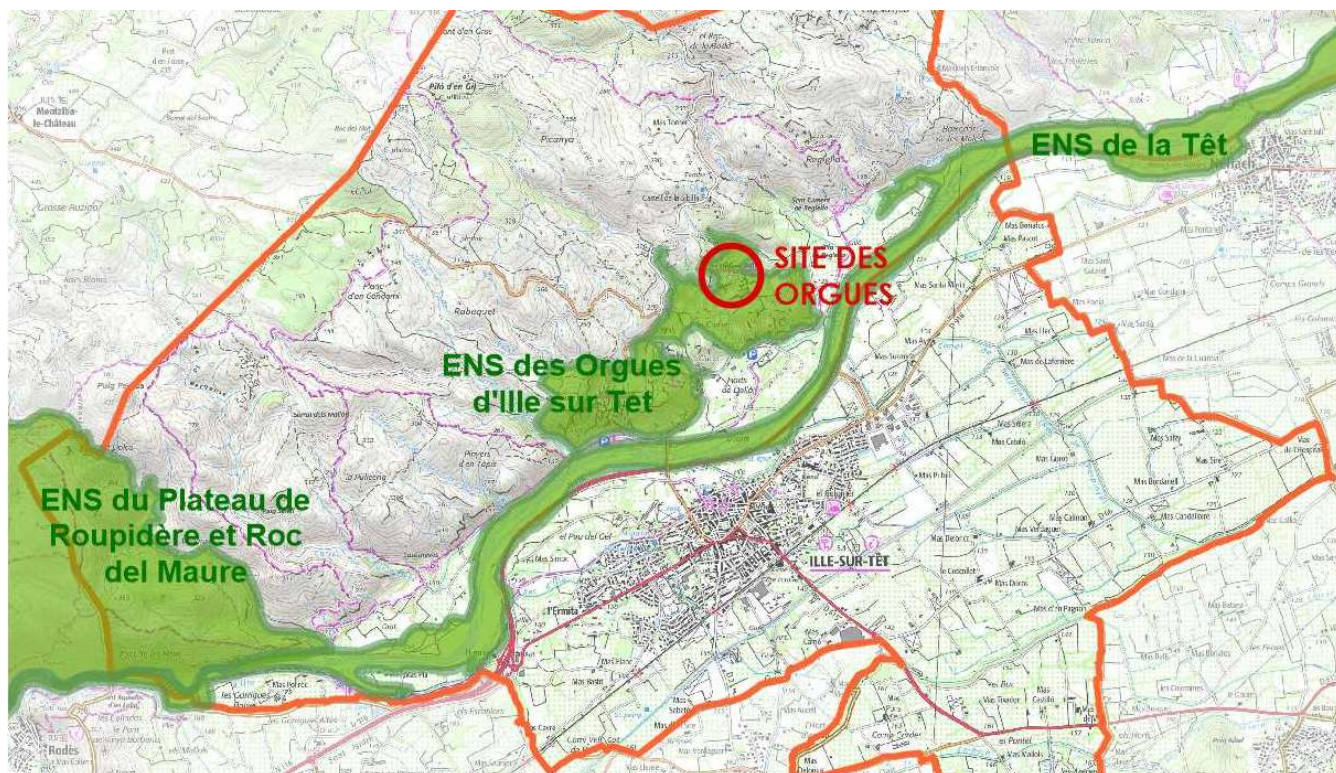
Suite à l'incendie de la cabane d'accueil des Orgues et des multiples dégradations, une étude paysagère et architecturale a été demandée par la DREAL afin d'avoir une réflexion globale sur l'accès aux Orgues et sur l'intégration de la nouvelle cabane d'accueil.

3.4.2 Extrait du PLU et protection qui concerne le site des Orgues

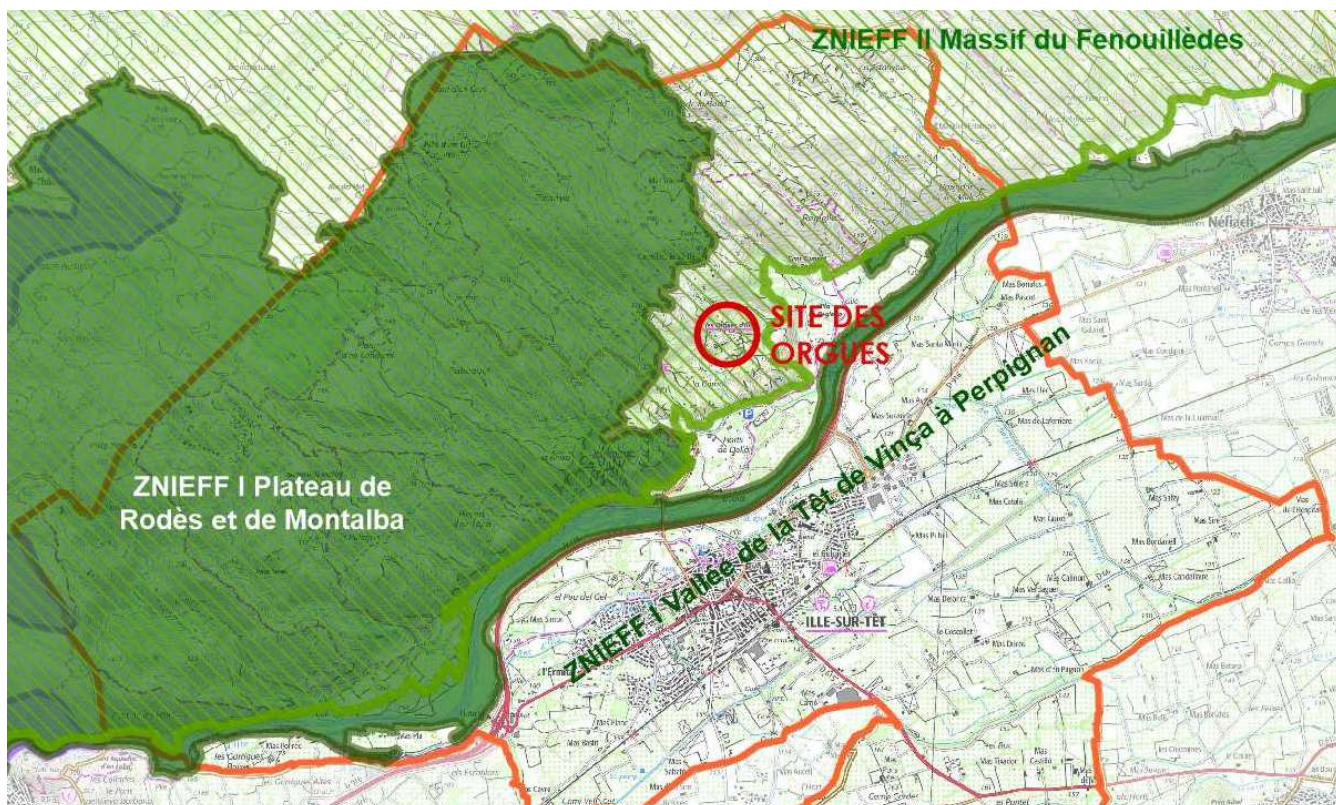
La commune d'Ille sur Tet est concernée par plusieurs protections environnementales :

- des Espaces Naturels Sensibles (ENS),
- des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 (ZNIEFF I et ZNIEFF II).

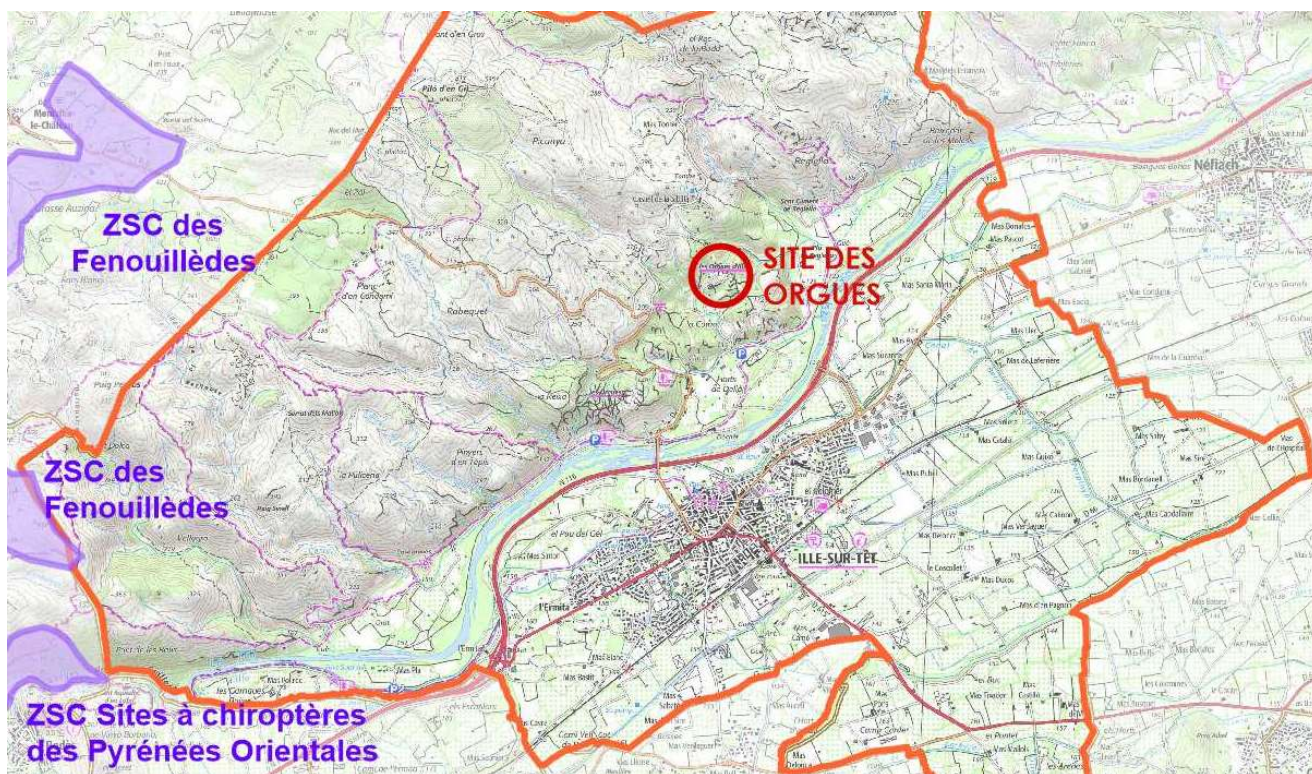
La commune présente à proximité des zonages Natura 2000 : 2 Zones spéciales de Conservation (ZSC).



Localisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

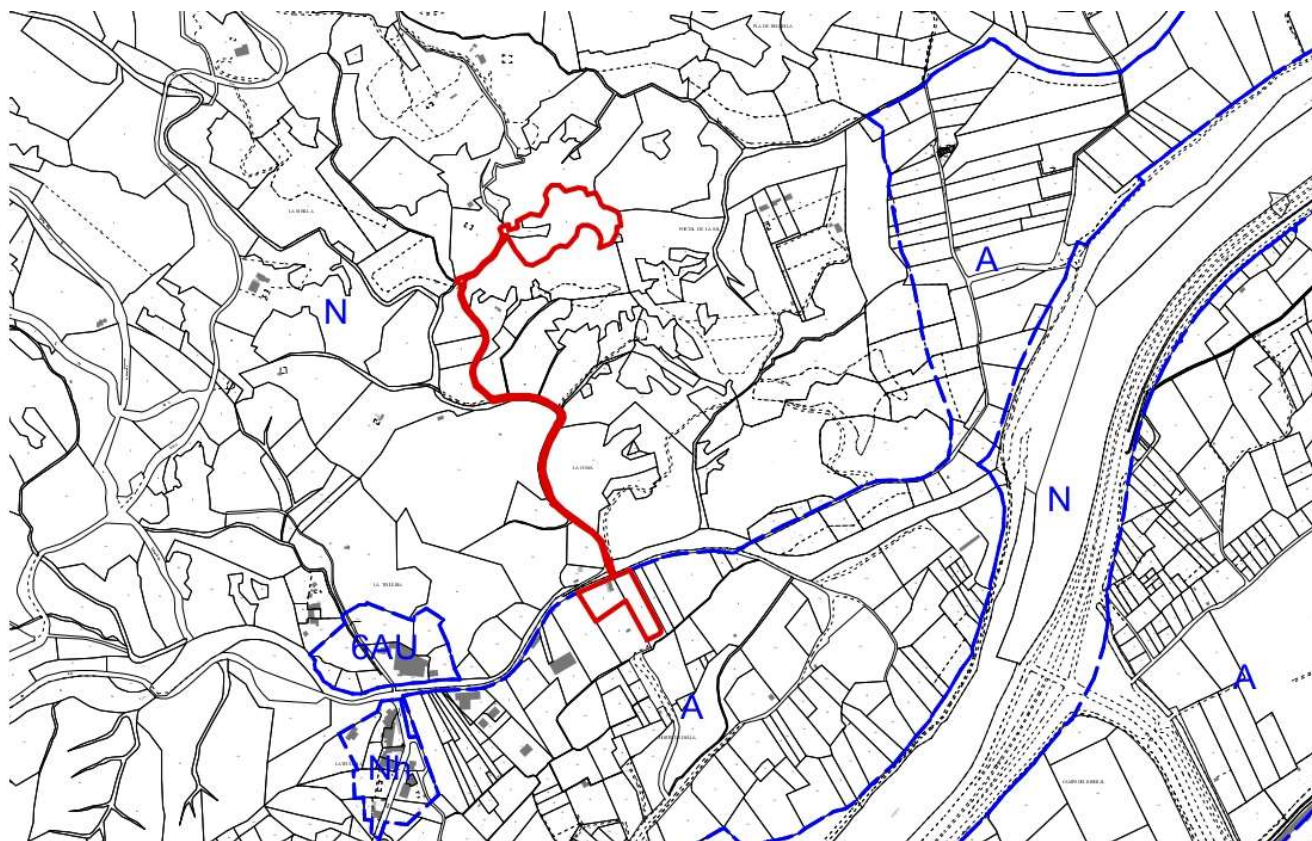


Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



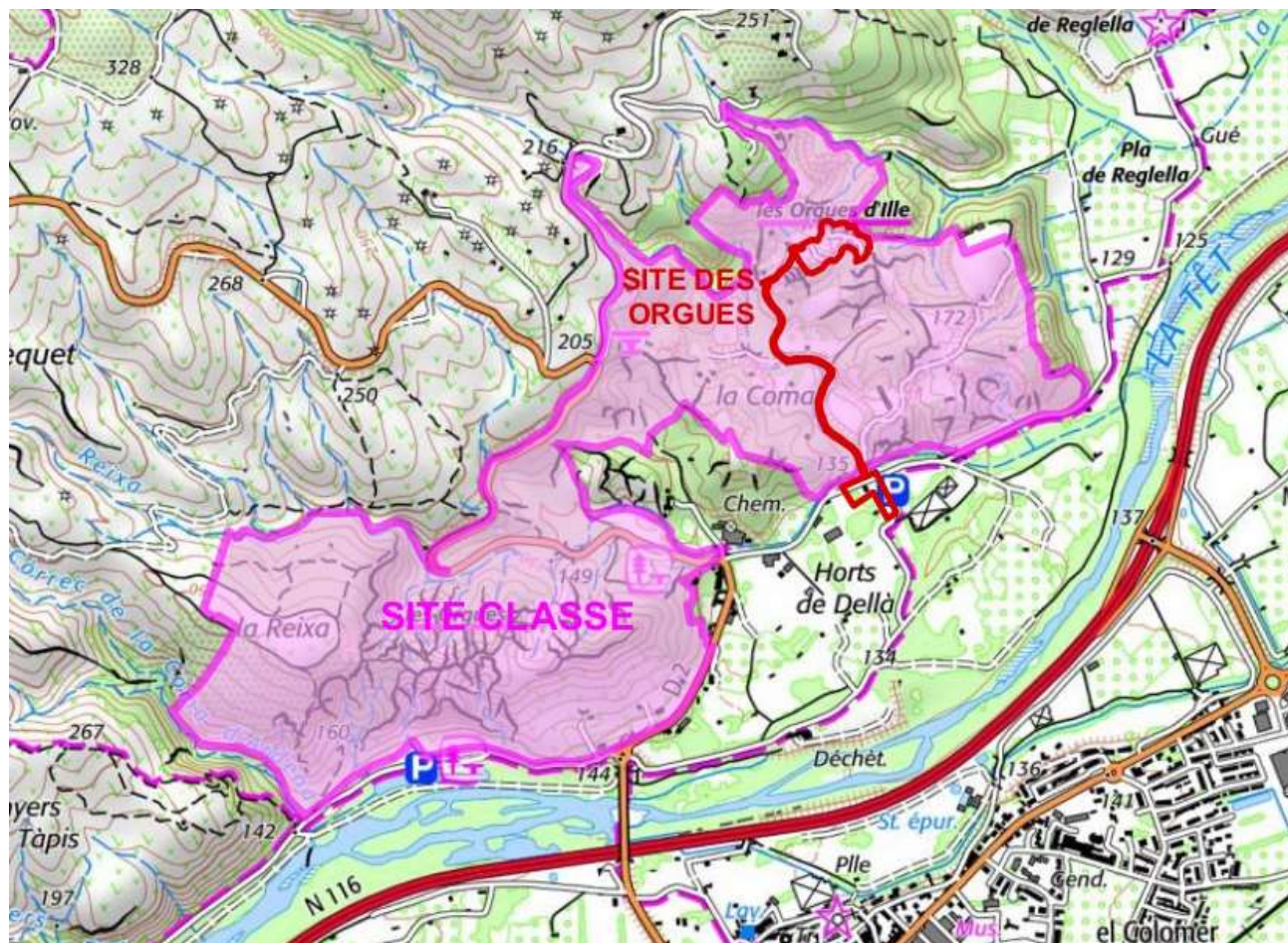
Localisation des Zones Natura 2000

Le site des Orgues d'Ille sur Tet ainsi que le sentier d'accès se situent dans la zone naturelle du PLU, l'accueil et le parking se situent dans la zone agricole du PLU.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme

Le site des Orgues (hors parking et accueil) est totalement inclus dans le site classé.



Localisation du site classé

3.4.3 Problématique du site (extrait de l'étude paysagère)



Affleurement et chemin sablonneux

UNE ANNONCE DU SITE PAR DES AFFLEUREMENTS SABLONEUX ET UNE OUVERTURE DES VUES BIENVENUE

Un affleurement argilo-limoneux borde le chemin sur lequel pousse une végétation méditerranéenne formant une lande abustive de type «maquis» (Chêne vert, cistes, bruyère, pin, genêt ...).

Ces éléments confèrent un côté très naturel et unique en continuité avec le site des Orgues.

Ce dernier se dévoile à la dernière minute, puisque caché par la végétation, dans un tournant du sentier face à l'entrée du site.

Des ouvertures visuelles existent également sur les parcelles voisines (notamment AE-101 qui borde le chemin sur toute cette portion) mais elles sont perturbées par nombres d'éléments hétéroclites en premier plan.



Premier contact visuel sur les orgues et le portail du site



Points de vue vers et depuis l'entrée du site



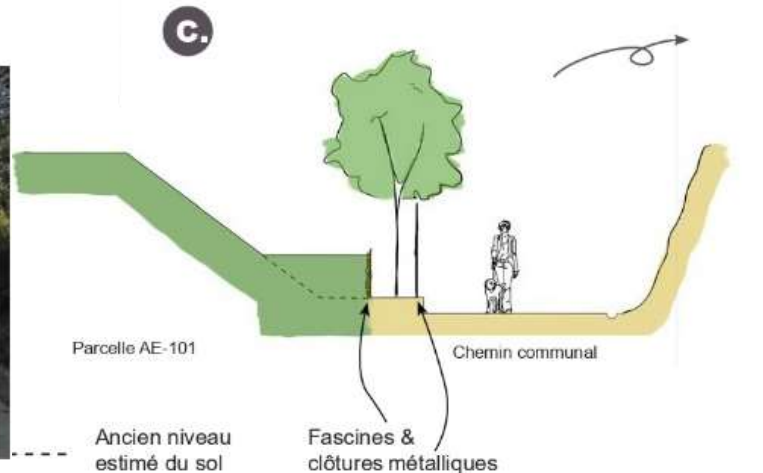
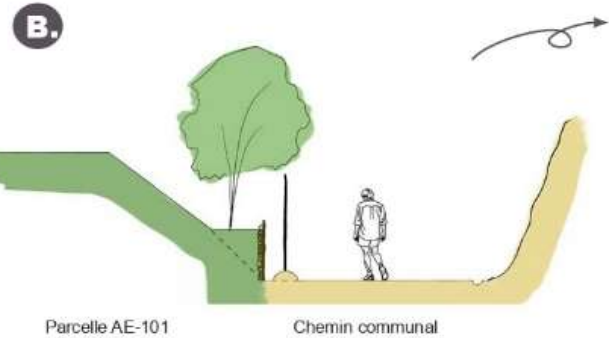
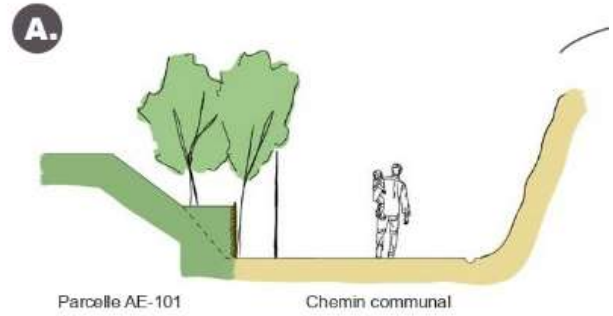
Points de vue vers et depuis l'entrée du site



DES ACCÈS SAUVAGES AU SITE

Plusieurs sentiers sauvages sont apparus récemment, formant des trouées dans la végétation sur les parcelles n°97, n°99 et n°100. Des dispositifs variés, palissades en métal, en bois, ont été mis en place pour condamner ces départs de sentiers.







Portail métallique (Parcelle AE-86)



Double clôture (parcelle AE-101)



Ensemble d'éléments clôturant (parcelle AE-85 et AE-101)

UNE PARCELLE PRIVÉE QUI A SUBI D'IMPORTANTES TRANSFORMATIONS

- Une **hétérogénéité des formes et des matériaux pour les clôtures et les portails** des parcelles privées AE-85, 86, et 101.

- **Des remblais récents et anciens sur la parcelle AE-101.**

Les plus anciens se trouvent en continu derrière les fascines sur une hauteur de 1m. Et les plus récents ont été réalisés avec le sable charrié par les écoulements des eaux, entre les fascines et la clôture métallique sur presque tout du long.

- Le long de l'AE-101, **différentes hauteurs et matériaux de clôture** : en bois (80cm à 1m), en fascines (jusqu'à 1m) et en métal (1 à 2 m). Certaines de ces clôtures se chevauchent sur 70m environ (clôtures métalliques à une distance de 60cm des fascines).

- **Des arbres plantés entre les clôtures et derrière les fascines** (chêne vert, olivier, peuplier). Certains de ces arbres ont été plantés récemment, d'autres plus matures semblent avoir été en partie enterrés dans un remblais.

Les enjeux :

La ville souhaite requalifier l'accès et de l'entrée du domaine communal des Orgues Elle souhaite notamment :

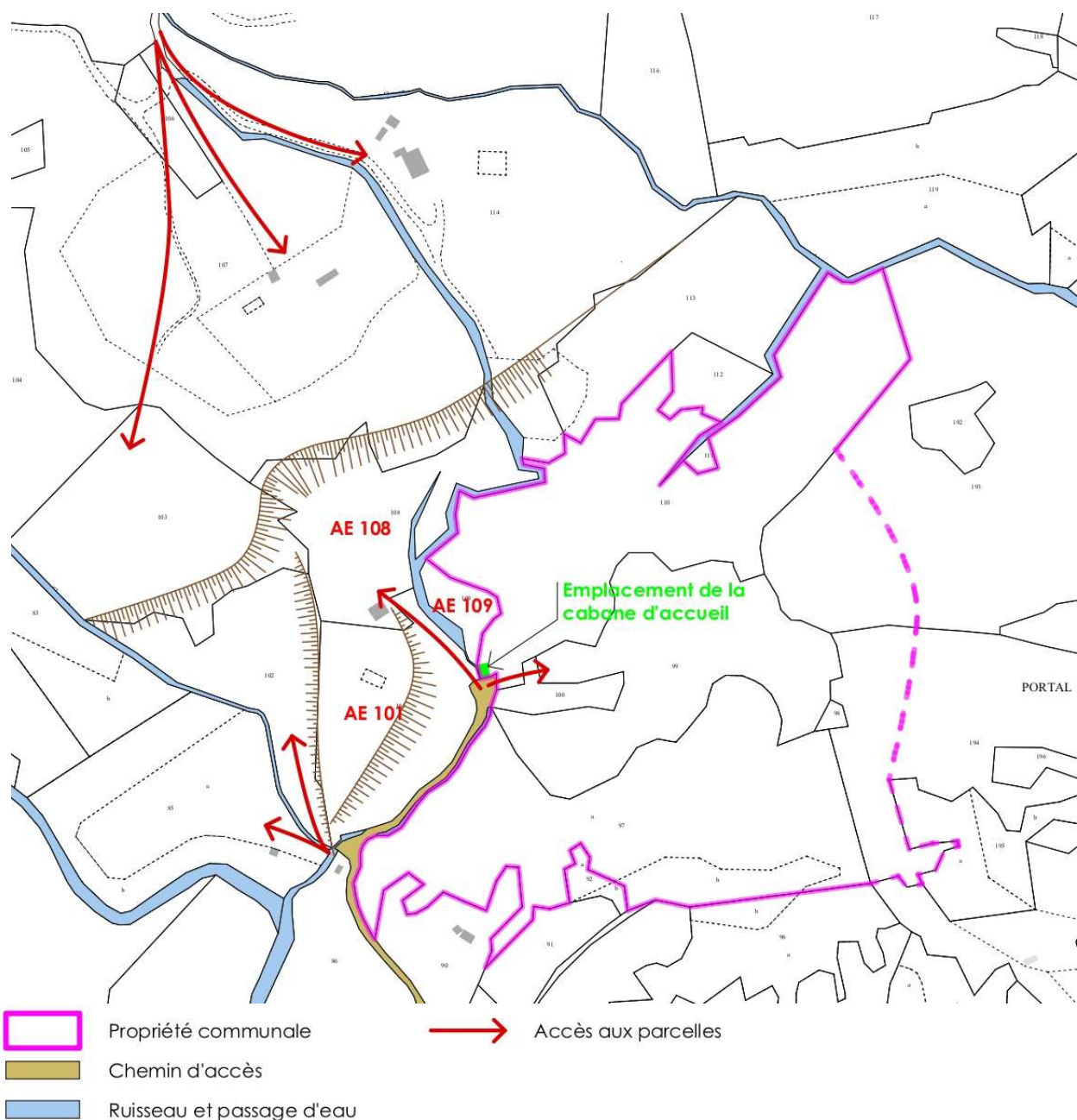
- Permettre la gestion de l'eau pluviale en amont et éviter les dégâts permanents sur le chemin et l'entrée du site.
- Restituer les qualités paysagères de l'entrée du site, la remettre en valeur.
- Réduire les impacts des destructions irréversibles : endommagement à 50 % du grand chêne vert qui domine l'entrée (taille douce et rééquilibrage par un élagueur spécialisé à envisager), front de taille irréversible créé aux abords de l'ancienne

cabane à intégrer selon différents scénarii à proposer par le titulaire...

- Restituer les fonctionnalités de contrôle des visites et des accès au domaine communal (contrôle des billets, protection du site), par la reconstruction d'une cabane d'entrée s'insérant dans le site et offrant une banque d'accueil.
- Offrir aux 100 000 visiteurs par an un cheminement depuis l'aire de stationnement, annonciateur de l'intérêt pittoresque du site, qu'ils vont être amenés à découvrir en pénétrant le domaine communal visitable.

3.4.4 Modification du zonage du PLU et fonctionnement du site

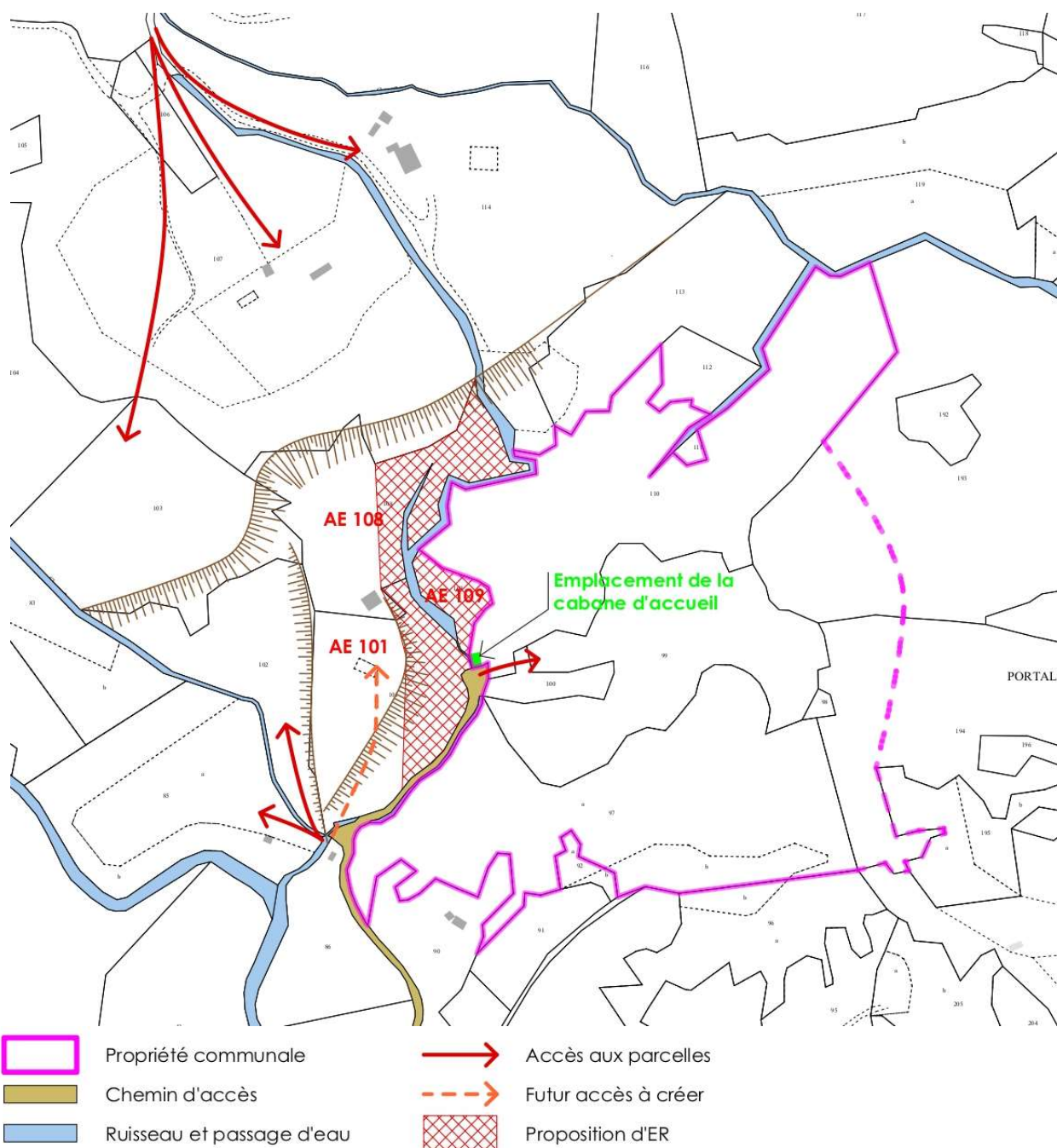
Plan de fonctionnement avant modification :



Les parcelles AE 101, 108 et 109 appartiennent à un même propriétaire, il accède

aujourd'hui sur sa propriété par un portail situé à côté de la cabane d'accueil du site des Orgues.

Plan de fonctionnement et création d'un emplacement réservé après modification :



Afin de répondre aux problématiques du site, et de ne permettre aucune construction ou aménagement incompatible avec le projet d'entrée de site, **l'emplacement réservé n°4 (ER 4)** sera créé et aura comme destination « **gestion des eaux pluviales et mise en valeur de l'entrée du site classé des Orgues d'Ille sur Tet** ». L'ER 4 sera localisé sur la parcelle AE 109 et sur une partie des parcelles AE 101 et 108.

4. RESPECT DE LA PROCÉDURE

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, photovoltaïques...).

4.2 ABSENCE DE RÉDUCTION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

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

4.3 ABSENCE DE RÉDUCTION D'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 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.ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1 RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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 (...) ».

À 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 DONNÉES 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 SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme la modification a été soumise à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

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 5m² en zones urbaines U et AU ; à permettre la construction de logements de 40 m² afin de limiter la création de trop petits logements favorisant la mise sur le marché d'habitats indignes ;

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.

La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) décide que le projet de la modification n°4 du PLU de la commune d'Ille sur Têt n'est pas soumis à évaluation environnementale.