



Mairie
Ille sur Tet

Service : Logement
Réf. : WB / MB / MM
Affaire suivie par :
Mme Marion MORERA
☎ : 04 48 89 50 14
Mail : logement@ille-sur-tet.com

Ille sur Tet, le 27 avril 2022

Monsieur le Préfet
Des Pyrénées Orientales
Préfecture des P.O.

Secrétariat de la CDPENAF
2 rue Jean Richepin
BP 50909
66020 PERPIGNAN Cedex

Objet : Saisine de la CDPENAF sur le projet de plan local d'urbanisme

Monsieur le Préfet,

Par arrêté en date du 10 février 2022, j'ai mis en œuvre la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ille sur Tet.

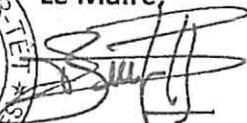
Ce projet conduit à la création de secteurs de taille et de capacités limités (STECAL) en zone naturelle.

Selon les dispositions de l'article susvisé, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier.

Je vous rappelle que l'avis de la commission devra me parvenir dans un délai de trois mois, à compter de la transmission du dossier. Passé ce délai, il sera considéré comme favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma considération distinguée.

PJ : 1 dossier
Descriptif du STECAL

 Le Maire

William BURGHOFFER

Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Intitulé de la procédure

Procédure concernée	Territoire concerné
Modification du PLU	Commune d'ILLE SUR TET

Identification de la personne publique responsable

Collectivité publique en charge de la procédure

Commune d'Ille sur Tet (66),
représentée par Monsieur William BURGHOFFER, maire en exercice
cadastre@ille-sur-tet.com

A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCÉDURE

Caractéristiques générales du territoire

Nom de la commune concernée

Commune d'ILLE SUR TET (66)

Nombre d'habitants concernés

5 436 habitants (INSEE en vigueur au 1^{er}
janvier 2021)

Superficie du territoire concerné

31,67 km²

Les objectifs de la modification n°4 du PLU

Par arrêté municipal n°2022/004 prescrivant la modification n°4 du PLU.

Le règlement et zonage du PLU en vigueur ne permet pas actuellement l'évolution de l'ancien couvent pour répondre aux besoins de l'activité existante. La commune souhaite également prendre compte l'étude sur la mise en valeur du site des Orgues ainsi que permettre des ajustements du règlement.

Il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points.

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, 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. 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 totale de 0,4 hectare (dont 0,3 hectare correspondant à l'emprise existante de l'ancien couvent).
- Faciliter l'implantation des piscines et des locaux techniques dans les zones urbaines. 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.
- 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.
- Modifier la taille minimale des logements créés dans le secteur en application de l'article R.151-14 du Code de l'Urbanisme. La commune a instauré un secteur 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.
- 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.

- Création d'un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille pour la gestion des eaux pluviales et la préservation du site.

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.

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, 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.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PADD du PLU en vigueur

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...).

Éléments sur le contexte réglementaire du PLU - Le projet est-il concerné par :

Les dispositions de la loi Montagne	Non
Un SCOT, un schéma de secteur	SCOT Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 (en cours de révision)
Un ou plusieurs SDAGE ou SAGE	SDAGE Rhône Méditerranée SAGE nappes de la Plaine du Roussillon
Un PDU	Non
Une charte de parc naturel régional ou de parc national	Non
Un PCET (plan climat énergie territorial)	PCET des Pyrénées-Orientales

Evaluation environnementale

Le PLU de 2011 en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Après saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas, la MRAE nous a notifié sa décision de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU.

B. LE SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

STECAL de l'Ancien Couvent	
Vocation	Activité
Caractéristiques du STECAL	<p>0,4 hectare en zone N pour la création d'un STECAL correspondant au secteur de l'ancien couvent pour le développement de l'activité existante.</p> <p>L'activité existante bénéficiait d'une zone constructible de 0,30ha au PLU en vigueur (zone Nc) correspondant à l'emprise déjà urbanisée. L'extension de 0,10ha permettra la création d'un moulin en complément de leur activité de boulangerie.</p>
Règlement du STECAL	<p>La zone Ns correspond au STECAL de l'Ancien couvent.</p> <p>Sont autorisés en 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.</p> <p>Dans le secteur Ns, les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite des voies publiques ou respecter un retrait de minimum trois mètres.</p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur Ns, les nouvelles constructions devront être construites en continuité d'un bâtiment existant.</p> <p>Dans le secteur Ns la hauteur des constructions ne peut excéder 8.00 mètres.</p> <p>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.</p> <p>L'aspect extérieur des bâtiments devra être similaire au bâtiment existant.</p>

<p>Justification du STECAL</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Implantation : Les extensions devront être construites dans le périmètre du STECAL et en continuité d'un bâtiment existant.</p> <p>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.</p> <p>Consommation d'espace : 0.1 hectare soit 1000 m², le projet se développe autour d'un projet de création d'un moulin en collaboration avec des agriculteurs locaux afin de favoriser le circuit court et la production locale.</p>
--------------------------------	---