



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
**COMMUNE D'ILLE SUR TET**  
**SEANCE DU 20 OCTOBRE 2022**

**Date de convocation :**  
13/10/2022

L'an deux mille vingt-deux et le vingt octobre 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 : 25  
Votants : 29

Étaient présents : Mmes Mrs, Claude AYMERICH, Françoise CRISTOFOL, Caroline PAGÈS, Jérôme PARRILLA, Naïma METLAINE, Alain MARGALET, Raphaël LOPEZ, Annabelle ALESSANDRIA, **adjoints**, Mmes Mrs, Alain DOMENECH, Xavier BERAGUAS, Denis OLIVE, Maryse NOGUÈS, Claudie SERRE, Caroline MERLE, Jean-Louis LIGAT, Evelyne FUENTES, Thierry COMES, Yasmine SEBAHOUI, Danielle POUDADE, Jean-Philippe LECOINNET, Vanessa DENAYRE, Nicole HERRISSON, Daniel RENOULLEAU, Bernard COURCELLE **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Armande IGLESIAS (pouvoir à Evelyne FUENTES), Damien OTON (pouvoir à Annabelle ALESSANDRIA), Mélissa OBBIH (pouvoir à Caroline PAGÈS), Clara ROSE (pouvoir à Claude AYMERICH).

M. Yasmine SEBAHOUI a été désigné comme secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2022/58 : DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE L'APPLICATION DU PLU.**

La commune d'Ille Sur Tet est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme définissant les possibilités d'utilisation des sols à l'échelle du territoire communal.

Approuvé le 14 novembre 2011 (et ayant fait l'objet de plusieurs modifications depuis), le PLU de Ille-sur-Têt fait partie des PLU « première génération » qui ne définissent notamment pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de trame verte et bleue. A ce titre, il ne correspond plus aux exigences réglementaires actuelles, issues notamment des lois GRENELLE, ALUR et CLIMAT ET RESILIENCE.

En effet, depuis l'adoption du PLU, le contexte législatif a connu une évolution d'importance concernant les documents d'urbanisme par la promulgation successive de plusieurs lois et notamment la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle 2 »), la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR »), et très récemment la loi n°2021 1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi CLIMAT ET RESILIENCE »).

Ces nouveaux textes législatifs ont modifié plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux Plans Locaux d'Urbanisme, notamment concernant leur contenu.

Au-delà de ces considérations législatives, l'analyse des résultats de l'application du plan au regard notamment des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, permet de faire les constatations suivantes, concernant :

- **LE CENTRE ANCIEN** : OG1 PADD / Préserver le centre ancien en respectant la qualité architecturale des habitations et favoriser la mixité sociale.

Une ZPPAUP ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (devenue Site Patrimonial Remarquable depuis la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016) est en vigueur sur la commune. Elle participe à la préservation et la valorisation du centre ancien et de son bâti.

Dans le même sens, la commune a déjà engagé plusieurs OPAH ou Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Par ailleurs, une ORT ou Opération de Revitalisation du Territoire a été mise en place dans le cadre du programme « Petites villes de demain ».

A noter que malgré ces différentes actions, ainsi que les améliorations apportées aux espaces publics et aux dessertes, notamment piétonnes, la préservation du centre ancien et son amélioration au sens large (rénovation, accessibilité, fonctionnalité, ...) s'inscrivent nécessairement dans la durée et sont dépendantes d'autres paramètres (stratégie commerciale, gestion du stationnement, pression foncière, ...).

Aussi, certains dysfonctionnements n'ont pu être résolus en totalité depuis l'approbation du PLU en vigueur (vacance, locatif, social, ...).

- **LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION** : OG2 PADD / 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

La stratégie de développement extensif mise en place dans le cadre du PLU opposable prend corps notamment autour de la ZAC de la Caseta (programme prévisionnel de 615 logements sur 26.4 ha en 6 tranches), en continuité Sud-Ouest de l'urbanisation existante.

Elle tend à permettre :

- Le traitement paysager et la sécurisation de l'entrée de ville Ouest
- Un développement de l'urbanisation cohérent avec la prise en compte du risque inondation
- La création d'une offre en logements diversifiée (individuel, collectif)
- La création de logements locatifs sociaux à hauteur de 25% sur l'ensemble de la ZAC
- L'implantation d'équipements publics
- La proposition d'un projet cohérent et intégré à la structure urbaine d'Ille-sur-Têt
- La création de connexions douces (piétons/cycles) dans le secteur et vers le centre-ancien (équipements, commerces, gare, ...)

Une première tranche de 93 logements sur 4.4 ha, dont les premiers permis ont été déposés fin 2018, est en cours d'achèvement (zone 1AU1).

Cette ZAC, intégrée au SCoT Plaine du Roussillon, vient s'inscrire dans un projet plus vaste qui tend à organiser l'accueil d'environ 1 800 nouveaux habitants à horizon 2025, portant ainsi la population communale à 7 125 habitants.

Sur la base d'une moyenne de 2.2 personnes par ménage et en intégrant les effets du point mort, un besoin de 945 logements est estimé sur le temps PLU (800 en extension et 145 au sein de l'enveloppe urbaine constituée). Ce chiffre était en rapport avec ce que le SCoT Plaine du Roussillon ambitionnait pour la commune en tant que pôle d'équilibre.

A noter que la station d'épuration a été calibrée pour un équivalent de 9 500 habitants.

Avec 5 513 habitants en 2019 (source INSEE), la commune a connu un taux de croissance annuel moyen de seulement 0.3% entre 2007 et 2019 (+188 habitants), pour une production d'environ 300 nouveaux logements (environ 50% au sein de la zone urbaine constituée et 50% en extension urbaine).

Ces données, relativement éloignées de ce que le PLU prévoyait, témoignent d'un nécessaire questionnement des objectifs initialement fixés en lien avec les dynamiques connues et le rôle de la commune au sein du territoire élargi (EPCI / SCoT).

A noter par ailleurs que même si le PLU opposable intègre le risque inondation dans ses perspectives de développement, la connaissance de ce dernier évolue, tout comme l'encadrement réglementaire associé. Ainsi, même si le principe extensif au Sud-Ouest ne semble pas remis en cause par les cartes d'aléa inondation récentes, certains secteurs (extensions et/ou potentiel intégré à la zone urbaine constituée / « dents creuses ») considérés comme urbanisables ou pouvant faire l'objet d'une densification par le PLU de 2011 sont aujourd'hui à interroger (en relation notamment avec le PGRI 2022-2027).

- **LES DEPLACEMENTS** : OG3 PADD / 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

Le projet de ZAC intègre plusieurs objectifs fixés dans le PADD en matière de déplacements, et notamment : la hiérarchisation des axes de communications, l'intégration de modes doux, la création de connexions avec l'existant et le traitement de l'entrée de ville Sud-Ouest.

La ZAC n'étant pas réalisée dans son intégralité, ces ambitions n'ont pu être toutes satisfaites.

Par ailleurs, à l'instar des améliorations apportées au centre ancien, la mobilité (modes doux, stationnement, ...) nécessite un engagement sur le long terme et est dépendante d'autres paramètres (stratégie commerciale, développement résidentiel, ...). Les pratiques constatées sur le temps PLU, croisées au contexte actuel (environnemental, social, économique ...), place la question de la proximité au centre des débats à venir.

- **LES ACTIVITES ECONOMIQUES** : OG4 PADD / Pérenniser les activités touristiques et permettre l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et touristiques

Les zones d'activités de la commune ont connu un développement important depuis l'approbation du PLU : celle à l'Est a été étendue et celle à l'Ouest est en cours de réalisation.

Les commerces de proximité ont quant à eux bénéficié de différentes actions tendant à améliorer les dessertes et offrir des espaces publics plus conviviaux et attractifs. La dynamique doit être pérennisée notamment via un encadrement réglementaire affiné.

En matière touristique, l'accueil au niveau du site des Orgues a été amélioré et le site du plan d'eau a été aménagé il y a quelques années. Notons toutefois que la capacité d'accueil touristique fait toujours défaut sur le territoire communal et qu'il s'agira de poursuivre l'aménagement du plan d'eau comme de l'accueil du site des Orgues.

- **LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT** : OG5 PADD / Préserver et améliorer le cadre de vie en mettant en avant la qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal

Le projet de ZAC intègre plusieurs objectifs fixés dans le PADD en matière de paysage et d'environnement, et notamment : l'intégration des extensions de l'urbanisation, le traitement paysager des voies, la préservation des éléments paysagers importants comme les canaux, l'amélioration de l'environnement via la mise en place d'une coulée verte, ...

La ZAC n'étant pas réalisée dans son intégralité, ces ambitions n'ont pu être toutes satisfaites.

Au-delà, comme évoqué précédemment, un travail de valorisation des espaces publics a été réalisé. Notons toutefois la présence de plusieurs secteurs en friche (ancienne cave viticole / coopérative / tuilerie, friche industrielle, ...).

- **PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DURABLE** : OG6 PADD/ Promouvoir le développement durable, les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque...)

Le projet de ZAC intègre plusieurs objectifs fixés dans le PADD en matière de développement durable, et notamment : la réflexion quant à la création d'un quartier durable, l'encouragement à l'utilisation d'énergies renouvelables, ...

La ZAC n'étant pas réalisée dans son intégralité, ces ambitions n'ont pu être toutes satisfaites.

A noter que le PLU opposable n'intègre pas les dispositions des lois GRENELLE, et notamment la trame verte et bleue du territoire, essentielles dans le cadre d'un développement dit durable.

Ainsi, certains objectifs :

- Ont fait l'objet d'une réalisation partielle, leur nature imposant une continuité dans l'action (centre ancien, déplacements, ...)
- N'ont pu être atteints et sont à questionner au regard notamment de l'évolution des besoins et des tendances / dynamiques, du cadre législatif, des caractéristiques des ménages, ...

Dans un tel contexte, et eu égard aux nouveaux enjeux qui ont pu être identifiés, il y a lieu de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ille-sur-Têt.

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2 et L.153-27 ;

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 ;

VU l'analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant le rapport du Maire,  
**Le Conseil Municipal, à l'unanimité, après en avoir délibéré,**

**PREND** acte de l'analyse des résultats de l'application du PLU.

**SE PRONONCE** en faveur de la prescription d'une révision générale du document de planification.

**DIT** que la présente délibération sera transmise au Préfet des Pyrénées-Orientales et publiée dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et sur le géoportail de l'urbanisme.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
Fait à Ille sur Tet, le 20 octobre 2022

Le Maire



William BURGHOFFER

