



<b>Enquête publique</b>	<p>Délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2020.</p> <p>Arrêté N° 2022/004 prescrivant la modification N° 4 du PLU pris par le maire d'Ille sur Têt en date du 10 février 2022.</p> <p>Arrêté N° 2022/018 prescrivant l'enquête publique relative à la modification N° 4 du PLU pris par le Maire d'Ille sur Têt en date du 17 mai 2022.</p> <p>Décision N° E22000059/34 prise par M. le Président du Tribunal administratif de Montpellier en date du 10 mai 2022.</p>
Objet	<p><i>Modification N° 4 du PLU (Plan local d'Urbanisme) de la commune d'Ille-sur-Têt (Pyrénées Orientales).</i></p>
Siège de l'enquête	<p>Mairie d'Ille sur Têt – 107bis avenue Pasteur – 66130 ILLE SUR TET.</p>
Commissaire enquêteur	<p>Monsieur Jacques GABORY, Proviseur de Lycée honoraire.</p>

## SOMMAIRE

### 1- Généralités

1.1 présentation de la commune	page 3
1.2 remarque préalable	page 4
1.3 objet de l'enquête publique	page 4
1.4 cadre juridique	page 6
1.5 compatibilité avec les documents supra communaux	page 6

### 2- Concertation et déroulement de l'enquête

2.1 concertation avec les PPA	page 7
2.2 désignation du commissaire enquêteur	page 9
2.3 modalités de l'enquête publique	page 9
2.4 information du public	page 9
2.5 déroulement de l'enquête publique	page 10
2.6 climat de l'enquête	page 10
2.7 clôture de l'enquête	page 11

### 3- Description du projet et résultat de la consultation des personnes publiques associées

3.1 objectifs du projet	page 11
3.2 analyse du dossier soumis à enquête publique	page 12
3.3 résultat de la consultation des Personnes Publiques Associées	page 13

### 4- Analyse des observations

4.1 présentation des observations	page 14
4.2 analyse des observations	page 16
4.3 commentaire général	page 19

### 5- procès verbal de synthèse

5.1 rappel de l'objet de l'enquête publique	page 19
5.2 questions au maître d'ouvrage	page 20

### 6- Mémoire en réponse

### 7- pièces jointes

arrêté du maire d'Ille sur Têt	page 23
décision de désignation du commissaire enquêteur	page 26
réponse de la MRAe	page 27
avis d'enquête inséré dans les journaux	page 29

# RAPPORT D'ENQUETE

## 1- Généralités

### 1.1 Présentation de la commune :

La commune D'Ille sur Têt, peuplée de 5436 habitants (INSEE en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021), d'une superficie de 31,67 km<sup>2</sup>, est située dans la plaine du Roussillon, dans la moyenne vallée de la rivière Têt, en aval du barrage, géré par le département, formant une vaste retenue d'eau sur la commune de Vinça.

Le cœur de la commune est situé entre la voie rapide RN116 au nord et la voie ferrée Perpignan-Villefranche de Conflent au sud.

Un cours d'eau, le Boulès, coule au sud de la voie ferrée dans une zone agricole avec des zones potentiellement inondables précisées par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la commune.

La cité médiévale est de caractère, elle est bordée au nord, en franchissant la Têt, d'une vaste zone naturelle avec le site remarquable des Orgues, et d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Elle est bordée au sud, en franchissant la voie ferrée, d'une zone agricole importante, notamment par ses vergers.

La voie rapide RN116 est l'axe principal structurant la communication vers Perpignan et la côte à l'est (à 25 km) et vers Prades, la sous-préfecture (à 20 km) à l'ouest. Au-delà, on peut remonter vers la Cerdagne et le Capcir, puis plus loin l'Andorre.

La commune est chef-lieu de canton et fait partie de la communauté de communes Roussillon-Conflent, elle est intégrée dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) « Plaine du Roussillon » (approuvé le 13 novembre 2013 et actuellement en cours de révision), secteur centre Têt. Elle est identifiée comme pôle d'équilibre au sein de ce schéma. Elle fait également partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Nappes de la plaine du Roussillon ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU (plan local d'urbanisme) d'Ille sur Têt s'est développé selon les axes suivants :

- Préserver le centre ancien en respectant la qualité architecturale des habitations et favoriser la mixité sociale.
- 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.

- Réorganiser les déplacements dans la ville en hiérarchisant les axes de communication créant des liaisons fortes entre les quartiers existants et futurs, et sécuriser les traversées de la ville.
- Pérenniser les activités touristiques et permettre l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et touristiques.
- Préserver et améliorer le cadre de vie en mettant en avant la qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal.
- Promouvoir le développement durable, les énergies renouvelables (photovoltaïques...).

### 1.2 Remarque préalable :

On observe que la délibération du 26 novembre 2020 approuvant le projet de modification N°4 du PLU a été votée à l'unanimité des membres présents et représentés du Conseil Municipal.

### 1.3 Objet de l'enquête publique :

Cette enquête publique a pour objet de s'assurer que la demande de modification N° 4 du PLU de la commune d'Ille sur Têt correspond aux besoins de la population et à l'intérêt général, qu'elle est juste, réaliste et conforme aux prescriptions réglementaires, notamment de consultation et d'information du public.

Cette modification a pour objet :

1- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme pour s'affranchir des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatives à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116. Il s'agit de permettre le développement de l'activité existante (boulangerie) dans l'ancien couvent, en entrée ouest du village, avec la construction d'un moulin à farines. Suite à cette présente modification du PLU, le secteur sera couvert par une Zone Naturelle STECAL (Ns). Le secteur Ns est une zone destinée à préserver l'activité existante et permettre son évolution. Elle se fera sur une surface totale de 0,4 hectare (dont 0,3 hectare correspondant à l'emprise existante de l'ancien couvent).

2- 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 piscines, il s'avère nécessaire de permettre leur

implantation à deux mètres des emprises publiques.

3- Intégrer une dérogation aux règles d'implantation dans la zone N (sur le site des orgues) 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.

4- 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 devront respecter une proportion de logements d'une taille minimale de 18 m<sup>2</sup>. 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 40 m<sup>2</sup>.

5- Supprimer la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement. Dans la loi d'accès au logement pour un urbanisme rénové (loi ALUR du 27 mars 2014), le COS est supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain.

6- Créer 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 Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) afin d'avoir une réflexion globale sur l'accès du site remarquable des Orgues et sur l'intégration de la nouvelle cabane d'accueil. La ville souhaite donc requalifier l'accès et l'entrée du domaine communal des Orgues pour :

- 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 pour 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 cent mille visiteurs par an un cheminement depuis l'aire de stationnement, qui soit annonciateur de l'intérêt pittoresque du site qu'ils vont être amenés à découvrir en pénétrant le domaine communal visitable.

#### 1.4 Cadre juridique :

Les principaux textes réglementant la présente enquête publique sont :

- les dispositions générales des enquêtes publiques relevant du code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5.
- les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme relevant du code de l'urbanisme au titre des articles L 153-36 et suivants ; L 153-41 et suivants ; R 123-1 et suivants.
- l'arrêté de M. le Maire d'Ille sur Têt du 17/05/2022 N° 2022/018 prescrivant les modalités de déroulement de l'enquête.
- la décision du 10 mai 2022 N° E22000059/34 du Président du Tribunal administratif de Montpellier me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

#### 1.5 Compatibilité avec les documents supra communaux :

Les évolutions apportées par cette procédure de modification sont de portée limitée, et participent à l'intérêt général. Elles n'ont aucune conséquence sur les zones naturelles remarquables ou les sites classés et n'engendrent donc aucun aspect négatif sur l'environnement, comme l'en atteste la décision N° 2022-10281 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de l'Occitanie, qui dispense la commune d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du 13 novembre 2013 qui va venir en révision dans les mois qui viennent.

D'autre part la modification du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Il est également compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

## **2- Concertation et déroulement de l'enquête :**

2.1 La concertation des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 121-4, L 123-8 et L 123-9 du code de l'urbanisme n'est pas obligatoire pour une modification mais le projet doit leur être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique.

Voici la liste des personnes publiques associées (PPA) consultées :

DREAL Occitanie Saisine Autorité Environnementale	Direction énergie connaissance Département Autorité Environnementale Division Est	Avis de dispense d'évaluation environnementale en date du 17/03/2022
Monsieur le Préfet Des Pyrénées Orientales Saisine CDPENAF	Secrétariat de la CDPENAF 2 rue Richepin BP 50909 66020 PERPIGNAN Cedex	Réunion du 16/06/2022 Avis favorable
Monsieur le Préfet Des Pyrénées Orientales	Préfecture des P.O. 24 Quai Sadi Carnot BP 951 66951 PERPIGNAN Cedex	
Monsieur le Directeur de la DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	
Madame la Présidente de la Région Occitanie	Conseil Régional Occitanie Direction Action Territoriale de la Ruralité et de la Montagne	Courrier du 28/04/2022 Pas de remarques
Madame la Présidente CD66	Conseil Départemental des P.O. 24 Quai Sadi Carnot 660009 PERPIGNAN Cedex	Avis favorable avec réserve pour les piscines enterrées qui doit tenir compte des contraintes liées à la raréfaction de la ressource en eau constatée sur le territoire
Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon	Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon 9 Espace Méditerranée 66000 PERPIGNAN	
Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture	Chambre de l'Agriculture 19 Avenue de Grande Bretagne 66025 PERPIGNAN Cedex	
Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et d'Industrie	Chambre du Commerce et d'Industrie Quai De Lattre de Tassigny BP 10941 66020 PERPIGNAN Cedex	

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Chambre des Métiers et de l'Artisanat Mas de la Garrigue 9 avenue Alfred Sauvy BP 20 66601 RIVESALTES	
Monsieur le président de la Communauté de commune Roussillon Conflent	Communauté de commune Roussillon Conflent 1 Rue Michel Blanc 66130 ILLE SUR TET	Pas de remarques
Monsieur le Préfet de Région Occitanie	Préfecture de la Région Occitanie Place Saint-Etienne 31038 TOULOUSE cedex 9	Pas de remarques
Monsieur le Directeur de la DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer des P.O. 2 Rue Jean Richepin 66000 PERPIGNAN	Mail du 12/05/2022 Pas de remarques
Monsieur le Directeur Départemental	Direction Départementale de la Cohésion Sociale des P.O. 16 bis Cours Lazare Escarguel BP 80930 66020 PERPIGNAN Cedex	Appel téléphonique le 02/05/2022 Pas de remarques
Madame la Directrice Départementale	Direction Départementale de la Protection des Populations des P.O. 1 Boulevard John Fitzgerald Kennedy Immeuble Espadon Voilier BP 30988 66020 PERPIGNAN Cedex	
Monsieur le Directeur Départemental de l'ARS	Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé des P.O. 53 avenue Jean Giraudoux CS 60928 66020 PERPIGNAN Cedex	Lettre du 02/06/2022 Remarque sur l'alimentation en eau potable qui sera prise en compte lors de la prochaine révision du PLU
Monsieur l'architecte des Batiments de France	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des P.O. 7 rue Georges Bizet BP 20048 66050 PERPIGNAN Cedex	
Madame, Monsieur,	Unité Territoriale de la Direction Régionale des Affaires Culturelles 7 rue Georges Bizet BP 20048 66050 PERPIGNAN Cedex	

## 2.2 Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E22000059/34 du 10 mai 2022, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jacques GABORY, Proviseur de Lycée polyvalent honoraire, en qualité de commissaire enquêteur, pour réaliser l'enquête publique objet du présent rapport.

## 2.3 Modalités de mise en œuvre de l'enquête publique :

Dès la réception de l'avis de désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec la mairie d'Ille sur Têt pour avoir connaissance du dossier, et échanger sur sa problématique et ses enjeux. Une réunion de travail avec M. DOMENECH, adjoint au maire, et Mme MORERA, du service urbanisme de la ville, a eu lieu le lundi 16 mai 2022 en mairie d'Ille sur Têt. Une visite des sites concernés, notamment le site de la boulangerie du Couvent et le site des orgues, a été organisée le lundi 23 mai 2022. L'enquête publique s'est déroulée du mardi 7 juin au mercredi 6 juillet inclus, soit 30 jours consécutifs.

## 2.4 Information du public :

La publicité a été effectuée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées. Les parutions dans la presse ont eu lieu dans les conditions réglementaires dans deux journaux diffusés dans le département : le quotidien « L'Indépendant » – le quotidien « Midi libre », première parution le lundi 23 mai 2022 et deuxième parution le lundi 13 juin 2022.

L'avis prescrivant l'enquête publique a été affiché également sous format numérique sur le site internet de la commune et il est resté pendant toute la durée de l'enquête (<http://www.ille-sur-tet.com> rubrique demarche/Plan local d'Urbanisme).

L'avis a été affiché sous format papier (format réglementaire de couleur jaune) sur les panneaux prévus à cet effet en mairie et en bordure des sites concernés par la modification.

Par ailleurs une adresse courriel, consultable sur le site de la ville et notée sur l'affiche papier et les annonces presse, a été mise à disposition du public, il s'agit de l'adresse [enquete-publique@ille-sur-tet.com](mailto:enquete-publique@ille-sur-tet.com), disponible pendant toute la durée de l'enquête.

De plus, l'objet de l'enquête et ses enjeux ont été mis en ligne sur la page *facebook* de la mairie, qui a suscité beaucoup de commentaires avant le début de l'enquête en raison d'une mauvaise interprétation de l'acronyme STECAL, sans doute mal orthographié par les internautes dans leurs recherches.

J'estime, en qualité de commissaire enquêteur désigné, que les mesures d'information du public mises en œuvre ont été satisfaisantes, elles ont répondu aux dispositions prévues pour ce type d'enquête en conformité avec l'article R 123-11 du code de l'environnement.

## 2.5 Déroulement de l'enquête publique :

Conformément aux dispositions de l'arrêté du maire d'Ille-sur-Têt, Monsieur William BURGHOFFER, l'enquête publique s'est déroulée du 7 juin au 6 juillet inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures prescrits par l'article 5 de l'arrêté du maire. Les quatre permanences ont été tenues en mairie aux dates et horaires suivants :

- mardi 7 juin de 9h à 12h, début de l'enquête,
- samedi 18 juin de 9h à 12h,
- vendredi 24 juin de 9h à 12h,
- mercredi 6 juillet de 14h à 17h, clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a été installé dans la salle des mariages accessible directement par le public et permettant de respecter les règles de confidentialité.

En dehors des heures de permanences et pendant toute la durée de l'enquête, le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ainsi que le dossier avec les plans et graphiques des zones concernées, ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des bureaux de la Mairie.

## 2.6 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Deux observations écrites figurent sur le registre d'enquête.

La première, écrite par M. SOUBIELLE Frédéric lors de la première permanence, concerne la partie réservée par la mairie sur ses parcelles 101, 108, 109, situées sur le site des Orgues.

La seconde, écrite par M. et Mme LLOBET lors de la quatrième et dernière permanence, concerne le STECAL sur le site du Couvent.

Les éléments soulevés ont fait l'objet de compte-rendu, en attendant le procès-verbal de synthèse, à Mme MORERA du service urbanisme de la ville maîtresse d'ouvrage, et à M. DOMENECH, adjoint à l'urbanisme, au fur et à mesure de leur arrivée.

## 2.7 Clôture de l'enquête :

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de la dernière permanence, le 6 juillet 2022 à 17h, à la mairie d'Ille sur Têt, en présence de Mme MORERA du service urbanisme de la ville.

Les copies des deux observations écrites sur le registre ont été remises au commissaire enquêteur. Le registre, arrêté à la page 5 et dont les pages vierges ont été barrées, a été remis à Mme MORERA.

Il n'y a pas eu d'observations par courrier papier ni par courriel. Aucune remarque n'a été consignée sur le site internet.

Par contre plusieurs remarques ont été consignées sur la page *facebook* montrant l'intérêt porté par les habitants de la commune. Elles ne feront pas l'objet d'une analyse de ma part puisqu'il s'agissait d'une interprétation erronée de l'acronyme STECAL.

## 3- Description du projet et résultat de la consultation des personnes publiques associées

### 3.1 Objectifs du projet :

Les objectifs figurent dans la délibération du 26 novembre 2020 du conseil municipal, et dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique en date du 17 mai 2022. Ils sont les suivants :

1- Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme et de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, pour 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. Il s'agit de permettre le développement de l'activité existante de l'ancien couvent (boulangerie) en entrée Ouest du village. Le secteur Ns est une zone destinée à préserver l'activité existante et permettre son évolution (moulin à farines) qui se fera sur une surface totale de 0,4 hectare (dont 0,3 hectare correspondant à l'emprise existante de l'ancien couvent).

2- 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.

3- 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 ne

permettent pas toujours de respecter des reculs par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques.

4- 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 m<sup>2</sup>. 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 40m<sup>2</sup>.

5- Supprimer la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement. La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 27 mars 2014, les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) sont supprimés afin de favoriser la densification du tissu urbain.

6- Créer un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille pour la gestion des eaux pluviales et la préservation du site. La ville souhaite requalifier l'accès et l'entrée du domaine communal des Orgues. Elle souhaite :

- > 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 cent mille visiteurs par an un cheminement sain 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.

### 3.2. Analyse du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier de modification N° 4 du PLU d'Ille sur Têt soumis à enquête publique est complet. Il comprend la notice de présentation, le plan de zonage et ses documents graphiques, la décision de la mission régionale d'autorité environnementale, les remarques des PPA et le règlement d'urbanisme modifié de la commune.

### 3.3 Résultat de la consultation des Personnes Publiques Associées

Toutes les PPA ont été régulièrement consultées par la mairie d'Ille sur Têt sur les six points soumis à modification. Ces PPA figurent sur le tableau en pages 7 et 8, mais toutes n'ont pas répondu au courrier du maire. Je considère cette non réponse comme une absence de remarques à observer et donc comme un accord tacite.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a donné un avis de dispense d'évaluation environnementale estimant que les modifications ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), dans sa réunion du 16 juin 2022, en présence des représentants de la ville d'Ille sur Têt, a donné un avis favorable au projet d'extension, en zone naturelle, de la boulangerie du Couvent pour la construction d'un moulin à farines.

Madame la Présidente de la région Occitanie, dans son courrier du 28 avril 2022, a écrit n'avoir pas de remarques à faire sur l'ensemble des modifications envisagées.

Madame la Présidente du département des Pyrénées Orientales donne un avis favorable avec tout de même une réserve sur le projet de facilitation des piscines enterrées qui devra tenir compte des contraintes liées à la raréfaction des ressources en eau constatées sur le territoire.

Monsieur le Président de la communauté de communes « Roussillon Conflent » a précisé qu'il n'avait pas de remarques à faire sur l'ensemble des modifications envisagées.

Monsieur le Préfet de la région Occitanie a précisé qu'il n'avait pas de remarques à faire sur l'ensemble des modifications envisagées.

Monsieur le directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a répondu par mail qu'il ne produirait pas d'avis sur les six propositions de la modification. Il reconnaît que la commune a pris en compte ses remarques sur certaines propositions qui ont été retirées de cette modification N° 4 et qui viendront en débat sur le projet de révision complet du PLU qui vient d'être lancé par la désignation d'un bureau d'études pour un travail d'élaboration sur les trois années à venir.

Monsieur le directeur départemental de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a fait une remarque sur les dispositions à prendre pour l'alimentation en eau potable, qui ne concerne pas la présente modification mais qui sera prise en compte lors de la prochaine révision du PLU.

Monsieur l'architecte des bâtiments de France avait au préalable précisé que la construction du moulin prévue en extension du bâtiment classé de la boulangerie (ancien couvent des franciscains) devrait respecter le style ancien de la bâtisse.

## 4- Analyse des observations

### 4.1 Présentation des observations :

1- La première observation a été consignée sur le registre lors de la première permanence le mardi 7 juin par Monsieur Frédéric SOUBIELLE, propriétaire des parcelles AE101, AE108 et AE109 concernées par le projet d'un emplacement réservé dans le secteur du site classé des orgues.

Monsieur SOUBIELLE a écrit au début de son observation habiter chemin de Régleilles à Ille-sur-Têt. Je note qu'il s'agit du chemin d'accès aux orgues, situé en zone naturelle, et donc normalement inconstructible, mais où il avait construit en 1986 un abri pour ses animaux, sans autorisation selon le service urbanisme de la ville.

Je me suis rendu sur place avec M. SOUBIELLE et j'ai constaté qu'il était en train de l'aménager pour en faire sa demeure principale. Il m'a précisé qu'il l'avait déclarée au service des impôts et qu'il payait une taxe foncière, ce qui justifiait selon lui la légalité de cette construction.

Voici son texte recopié numériquement in extenso dans sa forme écrite :

« Depuis toute la vie l'écoulement des eaux se déroule bien. La municipalité a créé un ruisseau en béton sur le dit écoulement.

La mairie et le service de la DREAL m'ont assigné au tribunal me demandant d'établir des clôtures sur le dit projet.

#### 1<sup>er</sup> point du litige

Dans un autre temps vu le projet je suis totalement coupé de mes accès à mes parcelles. Je demande un accès à la charge de la mairie.

Par la suite le découpage de mes parcelles, si accord il y a, devront être clôturées entièrement à la charge de la mairie en se tenant au cahier des charges de la DREAL comme celle-ci me le demande sans faire de modification.

Ensuite vu le projet il ne m'est pas possible d'engager des travaux de remise en état de mes parcelles car celles-ci vont être soumises à d'autres travaux.

Il va falloir également envisager un dédommagement financier pour ces mêmes parcelles après discussions.

Prévoir également un passage pour véhicules sans aucune restriction sur toute la longueur du chemin partant de la voie communale jusqu'à mes parcelles AE 101, 108 et 109 à la charge de la mairie.

Il est important d'avoir une réunion entre la mairie, la dreaf, le tribunal (*rayé par la suite*) et moi-même pour trouver une solution, chose déjà demandée lors du dernier jugement.

En ce qui concerne les éventuels accès créés par la mairie elle aura la charge de l'entretien de ces nouveaux accès à raison d'une fois par mois.

Il sera demandé également l'entretien de débroussaillage des parcelles à raison d'une fois par mois à la charge de la mairie.

Il sera demandé de ne couper aucun arbre et de prévoir un arrosage à raison d'une fois par semaine en saison printanière et estivale du 1/4 au 30/09 de chaque année à la charge de la mairie.

Il sera demandé aussi un ramassage des papiers, canettes, boissons, déjections canines, humaines, papier toilette, masques ...etc quotidiennement.

Installations de poubelles et leur ramassage au moins deux fois par semaine à la charge de la mairie.

Il sera demandé un ramassage des déchets du nouvel et ancien local.

Il sera également demandé un l'entretien des ruisseaux, cours et cascades après chaque événement pluvieux afin de ne pas permettre une dégradation de ces mêmes parcelles à la charge de la mairie.

Il va falloir aussi prévoir une libre circulation de ma famille, amis et autres sur mes parcelles AE 101, 108 et 109 sans aucune restriction.

Il va falloir prévoir un stationnement de véhicules et de personnes sur les parcelles AE 101, 108 et 109 sans restrictions.

Prévoir également la possibilité de dormir sur les mêmes parcelles pour moi-même, amis et autres.

Prévoir aussi la possibilité de faire des pique-niques, barbecue, sur les parcelles AE 101, 108 et 109 pour moi-même, famille, amis et autres.

Prévoir le mouvement d'animaux domestiques ou volailles sans être soumis à une réglementation.

L'enlèvement d'animaux dangereux sur ces parcelles sera également à la charge de la mairie (essaim d'abeilles, guêpes, frelons ...).

Tout accident concernant une circulation de touristes, promeneurs, randonneurs, chasseurs ou aventuriers sera également à la charge de la mairie : accidents corporels, matériels ou tout autre.

En cas de rupture de la canalisation des eaux d'arrosage les dégâts quelconques seront à la charge de la mairie sur les parcelles annexées.

En cas d'incendie les véhicules des secours devront emprunter les nouveaux accès qui devront avoir 4 mètres de large, accès à la charge de la mairie.

Je vous présente mes excuses pour la rature de la page 3. »

*Signé Frédéric Soubielle*

2- La deuxième observation a été consignée sur le registre en page 5 lors de la dernière permanence le mercredi 6 juillet par Monsieur et Madame LLOBET. Je l'ai recopiée in extenso dans sa forme pour ce présent rapport :

« Pourquoi créer une STECAL en modifiant l'amendement Dupont alors qu'il existe une ZAE à 150 m du lieu en question ?

Quel sera le devenir à long terme du bâtiment édifié après le départ des propriétaires actuels ?  
Pour quelle raison l'enquête publique ne correspond pas à tous les points de la délibération de 2021 ? (mars)

Vu le 6 juillet 2022

Fait »

*Signé LLOBET*

#### 4.2 Analyse des observations :

→ Observation N°1

M. SOUBIELLE est venu regarder les plans de zonage de ses parcelles 101, 108 et 109 concernées par la création d'un emplacement réservé. Je lui ai montré, dans la notice explicative de la modification N° 4 du PLU, pages 23 et suivantes, les photos et les explications apportées par la mairie.

On voit ainsi pages 25 à 33 les photos des ravinements en cas de forte pluie, les clôtures disparates des propriétaires privés sur le parcours du chemin d'accès au site, la déviation du ruisseau, les départs de sentiers sauvages et même l'appropriation de terrains sur le domaine communal, tous ces éléments justifiant la création d'un emplacement réservé afin de préserver l'accès au site des Orgues, classé en Espace Naturel Sensible (ENS) et en zone Natura 2000 sur le PLU de la commune.

J'ai expliqué à M. SOUBIELLE que la mairie, en réservant ces espaces, modification présentée sur la notice page 35, voulait mettre fin à ces désordres et s'assurer de « la gestion des eaux pluviales et de la mise en valeur de l'entrée du site classé des Orgues d'Ille sur Têt ».

M. SOUBIELLE m'a assuré alors avoir bien compris les enjeux de cette modification et être prêt à la vente de ces espaces. Il s'est alors assis pour rédiger son observation sur trois pages un quart (retranscrites in extenso au-dessus) présentant les conditions qu'il mettait en préalable pour la négociation future avec la mairie. Dans son écrit il fait référence à son assignation au tribunal par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), et à sa condamnation à engager des travaux de remise en l'état initial du chemin communal et de ses parcelles jouxtant le chemin d'accès.

Il demande, en cas de vente, que ces travaux soient réalisés par la commune devenue propriétaire. Il demande également une libre circulation de sa famille, de ses amis *et autres personnes* sur ses parcelles.

La semaine suivante j'ai demandé à M. SOUBIELLE par téléphone de m'accompagner sur ses parcelles, pour me rendre compte sur place. Nous avons pris rendez-vous pour le lundi 20 juin à 16h30 sur le parking de l'entrée des orgues.

M. SOUBIELLE m'a invité à prendre place dans sa voiture et nous avons emprunté le chemin d'accès aux orgues, chemin interdit à tout véhicule (sauf aux riverains peu nombreux), et nous avons dû rouler doucement pour permettre aux visiteurs à pied de s'écarter pour nous laisser passer.

M. SOUBIELLE m'a assuré qu'il souhaitait un règlement amiable avec la mairie sur la base des conditions qu'il avait écrites sur le registre. Il m'a également assuré qu'il ne voulait en aucun cas porter préjudice à la mairie en mettant en place des visites gratuites parallèles sur son terrain qui surplombe le site, ni faire quelque commerce que ce soit avec les visiteurs. Il m'a dit vouloir au contraire aider la mairie, notamment en cas de canicule, en invitant les visiteurs qui le voudront à venir admirer le site avec une vue panoramique après leur visite payante, en profitant de l'ombre de ses arbres sous lesquels il a installé tables et chaises, et même un barbecue pour le pique-nique, avec la mise à disposition d'eau pour se rafraîchir.

S'agissant de l'incendie du cabanon de contrôle des billets, qui a également gravement endommagé le grand chêne vert à l'entrée du site (cité dans la notice), et pour lequel il m'a dit avoir fait 48 heures de garde à vue à la gendarmerie, M. SOUBIELLE en est désolé et pense à un accident de chauffage. Son entrée étant attenante au cabanon détruit il m'a dit avoir coupé les branches du grand chêne qui menaçaient de tomber suite à l'incendie. Il m'a ensuite conduit à son bâtiment en pierres construit au départ pour abriter ses animaux et m'a montré les travaux en cours pour y habiter. Je lui ai fait remarquer que la loi interdisait de construire une habitation sur un site classé en zone naturelle sensible, il m'a répondu qu'il l'avait déclarée aux impôts comme habitation principale et qu'il payait les impôts y afférent.

→ Observation N°2

M. et Mme LLOBET se sont présentés à la permanence du mercredi 6 juillet avec une première interrogation importante pour eux, bien qu'elle ne concernait pas un terrain situé sur la commune d'Ille sur Têt : la loi Barnier qui prévoit une interdiction de toute construction dans une bande de cent mètres de part et d'autre d'une grande voie de circulation se calculait-elle à partir de l'axe ou du bord de cette voie ? Ils m'ont dit avoir interrogé par écrit les services de l'Etat et du département sur cette question sans avoir obtenu de réponse. Je leur ai dit que je devais vérifier les articles du code l'urbanisme pour leur répondre avec certitude. Ils m'ont alors dit qu'il s'agissait plutôt de l'amendement Dupont. Voici les résultats de ma recherche sur Legifrance :

« La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier ou amendement Dupont, a introduit au sein du Code de l'Urbanisme l'interdiction de construire dans une bande *de 100 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. L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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. »

« CAA de TOULOUSE, 1ère chambre, 25/05/2022, 21TL00389

[...] par rapport aux emprises publiques, rappelle que, pour les terrains situés en bordure de la route nationale 109 ou de l'autoroute A 750, " en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement [...] Dupont), le recul des constructions doit être de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ". [...] »

Après cette observation orale M. et Mme LLOBET demandent par écrit sur le registre pourquoi faire une exception à la loi Barnier pour la boulangerie située dans l'ancien couvent des Franciscains alors qu'une zone d'activités économiques (ZAE) se situe à moins de 150 mètres. Enfin ils demandent par écrit pourquoi l'enquête publique ne correspond-elle pas à tous les points de la délibération de mars 2021. Après vérification je leur ai répondu qu'il n'y avait pas de délibération en mars 2021 mais peut-être confondaient-ils avec un arrêté, puisqu'après la seule et unique délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020, votée à l'unanimité, trois arrêtés ont été promulgués par le maire de la commune pour cette modification N° 4 du PLU, celle N° 2020/208, annulée et remplacée par celle N° 2021/123, annulée et remplacée par celle N° 2022/004, celle à partir de laquelle le maire a publié l'arrêté prescrivant la présente enquête publique N° 2022/018.

#### 4.3 Commentaire général :

Le projet n'a pas mobilisé l'opinion parce qu'il représente quelques modifications mineures, au regard des projets à l'étude dans le cadre des prochaines révisions du SCOT intercommunal et du PLU de la commune. Il n'en reste pas moins que le maître d'ouvrage, en l'occurrence la mairie, doit répondre aux interrogations des deux habitants qui se sont exprimés.

### **5- Procès verbal de synthèse**

Conformément à la réglementation en vigueur un procès-verbal de synthèse a été émis par le commissaire enquêteur après la clôture du créneau ouvert au public. Il a été envoyé par mail à la mairie d'Ille sur Têt le samedi 9 juillet.

#### 5.1 Rappel de l'objet de cette enquête publique :

- 1- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme pour s'affranchir des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatives à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116.
- 2- Faciliter l'implantation des piscines et des locaux techniques dans les zones urbaines.
- 3- Intégrer une dérogation aux règles d'implantation dans la zone N (sur le site des orgues) pour les constructions nécessaires aux services publics.
- 4- Modifier la taille minimale des logements créés dans le secteur en application de l'article R.151-14 du Code de l'Urbanisme.
- 5- Supprimer la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement.
- 6- Créer un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille pour la gestion des eaux pluviales et la préservation du site.

#### 5.2 Questions au maître d'ouvrage :

> pour la modification N° 1 M. et Mme LLOBET se demandent pourquoi faire une dérogation à la loi Barnier pour la construction du moulin à farines alors que le boulanger aurait pu le construire dans la ZAE située à moins de 150 mètres.

Ils ont également envie de savoir ce que deviendra ce bâtiment au départ des propriétaires.

Ils demandent de plus pourquoi l'enquête publique en cours ne correspond pas à tous les points de la délibération de mars 2021.

Enfin ils demandent si l'amendement Dupont s'applique à partir de l'axe ou du bord de la voirie.

> pour la modification N° 2 le Conseil départemental émet une réserve sur l'opportunité de faciliter la construction de piscines enterrées en raison des pénuries d'eau qui se profilent sur le territoire en raison du changement climatique.

> pour les modifications N° 3, 4 et 5 il n'y a pas de questions, ni des habitants, ni des PPA ni du commissaire enquêteur.

> pour la modification N° 6 M. SOUBIELLE se demande pourquoi la mairie met en avant la gestion des eaux pluviales pour justifier l'emplacement réservé sur ses parcelles 101,108 et 109 puisqu'il estime que « *depuis toute la vie l'écoulement des eaux se déroule bien.* » Il estime même que si problème il y a c'est parce que « *la municipalité a créé un ruisseau en béton sur le dit écoulement.* »

D'autre part il demande une réunion réunissant la mairie et la DREAL avec lui pour trouver une solution par rapport aux travaux qui lui sont demandés lors du jugement du Tribunal. Selon lui cette réservation l'empêchera d'user de son bien à sa guise, surtout en cas de vente des parties de ses parcelles concernées par la procédure. Que comptez-vous lui répondre ?

Pour ma part, au cours de ma visite avec lui, j'ai remarqué une contradiction sur les panneaux situés au début du chemin d'accès au site, l'un explique qu'en raison du site classé zone naturelle sensible il n'y a pas de poubelles et qu'en conséquence les visiteurs doivent s'appliquer à ne rien jeter sur le chemin et rapporter leurs détritiques dans les poubelles situées sur le parking, et l'autre qui recommande aux visiteurs de jeter leurs détritiques dans les poubelles mises à leur disposition le long du chemin d'accès au site. Quelles sont les dispositions qui doivent être appliquées ?

En conclusion de ce procès-verbal je souhaite une réponse rapide aux questions soulevées ci-dessus afin que je puisse rédiger mes conclusions motivées et mon avis. La mairie peut soulever d'autres points qu'elle jugerait utiles qui me permettront d'enrichir mes conclusions et permettre ainsi aux habitants de mieux appréhender les enjeux de cette modification.

## 6- Mémoire en réponse



Mairie  
Ille sur Têt

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

Ille sur Têt, le 20 juillet 2022

Jacques GABORY  
Commissaire enquêteur

**Objet : Réponse question enquête publique de la modification n°4 du PLU**

Monsieur,

Suite au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique pour la modification n°4 du PLU, je vous présente nos réponses aux différentes questions.

- Question de M. et Mme LLOBET : ils se demandent pourquoi faire une dérogation à la loi Barnier pour la construction du moulin à farine alors que le boulanger aurait pu le construire dans la ZAE située à moins de 150 mètres.  
Ils ont également envie de savoir ce que deviendra ce bâtiment au départ des propriétaires.  
Ils demandent de plus pourquoi l'enquête publique en cours ne correspond pas à tous les points de la délibération de mars 2021.  
Enfin ils demandent si l'amendement Dupont s'applique à partir de l'axe ou du bord de la voirie.

*La boulangerie abrite le laboratoire pour la réalisation du pain ainsi qu'une école de boulangerie, la présence du moulin à farine sur place est à privilégier pour son bon fonctionnement. De plus, les allers-retours à la ZAC vont à l'encontre des enjeux de réduction des déplacements de véhicules.*

*La boulangerie du couvent et une activité existante et en développement depuis 2007, l'objectif est de permettre son maintien sur site.*

*La délibération de mars 2021 est facultative, c'est l'arrêté municipal de prescription qui fait foi. Celle-ci a évolué pour prendre en compte les remarques des services de l'Etat. Certaines modifications envisagées au départ ont été supprimées et reportées lors de l'étude globale pour la révision générale du PLU.*

*Comme indiqué dans la notice de présentation, 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,*



Mairie  
Ille sur Têt

*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.*

- Avis du Conseil départemental : émet une réserve sur l'opportunité de faciliter la construction de piscines enterrées en raison des pénuries d'eau qui se profilent sur le territoire en raison du changement climatique.

*Dans notre région les piscines sont un confort difficilement maîtrisable, sachant que les piscines hors sol ne sont pas régies par les demandes d'autorisation. Dans ce contexte, il est préférable de favoriser l'installation de piscine de manière encadré et ainsi éviter les problèmes engendrés par les piscines hors sol. Une sensibilisation de la population serait un moyen plus efficace pour limiter le gaspillage de l'eau.*

- Question de M. SOUBIELLE : il se demande pourquoi la mairie met en avant la gestion des eaux pluviales pour justifier l'emplacement réservé sur ses parcelles 101,108 et 109 puisqu'il estime que « depuis toute la vie l'écoulement des eaux se déroule bien. » Il estime même que si problème il y a, c'est parce que « la municipalité a créé un ruisseau en béton sur ledit écoulement. »  
D'autre part il demande une réunion réunissant la mairie et la DREAL avec lui pour trouver une solution par rapport aux travaux qui lui sont demandés lors du jugement du Tribunal, du fait de la réservation qui selon lui l'empêchera d'user de son bien à sa guise, et surtout en cas de vente des parties de ses parcelles concernées par la procédure de réservation. Que comptez-vous lui répondre ?

*L'emplacement réservé découle d'une étude paysagère demandée par la DREAL et réalisée dans le cadre de l'amélioration du site classé des Orgues d'Ille sur Têt. De plus, une buse présente sur la parcelle 109 permet la gestion de l'eau pluviale, mais celle-ci est dégradée et doit être entretenue régulièrement afin de conserver son efficacité. Sans cette buse, les eaux de ruissellement dégradent, à chaque grosse pluie, le chemin d'accès au site, mais aussi les parcelles privées.*

*La remise en état du site demandé par la DREAL ne concerne pas la modification du PLU. Pour information, le tribunal a condamné M. SOUBIELLE à une remise en état du site classé suite à ses dégradations, l'emplacement réservé ne l'acquiesce pas cette obligation.*

- Pour ma part, au cours de ma visite avec lui, j'ai remarqué une contradiction sur les panneaux situés au début du chemin d'accès au site, l'un explique qu'en raison du site classé zone naturelle sensible il n'y a pas de poubelles et que les visiteurs doivent s'appliquer à ne rien jeter sur le chemin, et l'autre qui recommande aux visiteurs de jeter leurs débris dans les poubelles mises à leur disposition le long de chemin d'accès au site.

*Cette contradiction sera rectifiée.*

M. le Maire   
William BECKHOFFER

## 7- Pièces jointes au rapport d'enquête



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

## ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N° 2022/018

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

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivant ; L. 153-41 et suivant et R. 153-8 à R. 153-10 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants

**VU** l'arrêté du Maire n°2022/004 du 10 février 2022 prescrivant la procédure de modification du Plan local d'urbanisme n°4 portant sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la dérogation aux dispositions relatif à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN116, l'ajustement du règlement et la création d'un emplacement réservé dans le secteur du site classé des Orgues d'Ille.

**VU** la demande d'examen au cas par cas adressé à la MRAE sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale en date du 17 février 2022 et la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE en date du 17 mars 2022.

**VU** la notification du dossier de modification et avis intervenus aux personnes publiques associées et les avis recueillis ;

**VU** la décision de nomination n°E22000059/34 en date du 10 mai 2022 de M. le Magistrat délégué du tribunal administratif de Montpellier désignant M. GABORY Jacques en qualité de commissaire enquêteur ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1er : Objet, date et durée de l'enquête

Une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir leurs appréciations, suggestions et contre-propositions relatives au projet.

Elle sera organisée à compter du 7 juin 2022 jusqu'au 6 juillet 2022, soit d'une durée de 30 jours consécutifs.

Le document soumis à enquête porte 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 2 : Personne responsable du projet - Décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête**

La personne responsable de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme est la commune d'Ille sur Tet, représentée par M. le maire.

A l'issue de l'enquête publique, la procédure de modification du PLU d'Ille sur tet pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal.

## **ARTICLE 3 : Commissaire-enquêteur**

Monsieur GABORY Jacques a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique, par M. le Magistrat délégué du Tribunal Administratif de Montpellier dans sa décision n°E22000059/34 en date du 10 mai 2022.

## **ARTICLE 4 : Consultation du dossier d'enquête publique**

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront déposés à la mairie d'Ille sur Tet pendant toute la durée de l'enquête.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme en version papier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie d'Ille sur Têt  
107bis avenue Pasteur  
66130 ILLE SUR TET

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera également mis en ligne et consultable sur le site internet : [www.ille-sur-tet.com](http://www.ille-sur-tet.com) Rubrique DEMARCHE / Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le public pourra transmettre ses observations et propositions à l'adresse suivante :

[enquete-publique@ille-sur-tet.com](mailto:enquete-publique@ille-sur-tet.com)

Les appréciations suggestions et contre-propositions du public transmises par voie postale ou électroniques sont tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais pendant toute la durée de l'enquête en Mairie d'Ille sur Têt, située 107bis avenue Pasteur à Ille sur Tet.

## **ARTICLE 5 : Accueil du public**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour le recevoir et recueillir ses observations à la Mairie d'Ille sur Tet, 107bis avenue Pasteur à Ille sur Tet :

- Mardi 7 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00
- Samedi 18 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 24 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00
- Mercredi 6 juillet 2022, de 14 h 00 à 17 h 00

## **ARTICLE 6 : Communication du dossier d'enquête publique**

Toute information pourra être demandée auprès de Mme MORERA Marion, responsable du projet soumis à enquête, à la Mairie d'Ille sur Têt. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente dès la publication du présent arrêté, à l'adresse suivante :

Mairie d'Ille sur Têt  
107bis avenue Pasteur  
66130 ILLE SUR TET

### **ARTICLE 7 : Consultation du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à la Mairie d'Ille sur Têt le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur durant un an à la Mairie d'Ille sur Tet, ainsi qu'à la Préfecture des Pyrénées-Orientales aux jours et heures habituels d'ouverture. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également mis en ligne sur le site internet de la Mairie d'Ille sur Tet.

### **ARTICLE 8 : Information environnementales**

Le dossier d'enquête comprend dans la notice justificative les informations environnementales relatives au projet.

Le projet de modification a été soumis à une demande d'examen au cas par cas adressée à Mission régionale d'autorité environnementale, laquelle a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une telle évaluation par décision en date du 17 mars 2022.

### **ARTICLE 9 : Publicité de l'enquête publique**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux diffusés dans les départements suivants :

- l'indépendant
- le midi libre

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion. Le même avis fera l'objet d'un affichage, au parking du foirail, place de la République, parc de la Sardane, Parc Rhin et Danube, à la piscine, parking de la Gare, la Catalane et notamment aux emplacements habituels d'affichage municipal.

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales, sous couvert de Monsieur le Sous-Préfet d'arrondissement,
- M. le Commissaire enquêteur,

Fait à Ille sur Têt, le 17/05/2022

**Le Maire,  
William BURGHOFFER**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

10/05/2022

N° E22000059 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 29/04/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à une modification n° 4 du PLU de la commune d'Ille sur Têt ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> mai 2021 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Jacques GABORY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par le porteur de projet, la commune d'ILLE sur TÊT en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire d'ILLE sur TÊT et à Monsieur Jacques GABORY.

Fait à Montpellier, le 10/05/2022

Le Magistrat-délégué,



Louis-Noël LAFAY

# 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

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 limitée (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 5mÇ en zones urbaines U et AU ;
  - à permettre la construction de logements de 40 mÇ 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 ;

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









## JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

**Le 13/06/2022 à 00h06 dans Midi Libre.fr - 66 (66)**

**Avec une durée de visibilité de 7 jours**

**Références : LDDM292604, 178582**

**Dossier Client : MODIFICATION 4 DU PLU**

### RAPPEL AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune d'Ille sur Tet

## Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

**Du mardi 7 juin 2022 à 9h00 au mercredi 6 juillet 2022 à 17h00**

Par arrêté n°2022/018 en date du 17 mai 2022, le Maire de la commune d'Ille sur Tet a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir leurs appréciations, suggestions et contre-propositions relatives au projet.

**Elle sera organisée à compter du 7 juin 2022 jusqu'au 6 juillet 2022, soit d'une durée de 30 jours consécutifs.**

Le document soumis à enquête porte sur :

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et justification pour 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, dans le secteur de l'Ancien Couvent.
- 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 ; 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.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU d'Ille sur Tet pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Monsieur GABORY Jacques a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique, par Monsieur le Magistrat délégué du Tribunal Administratif de Montpellier dans sa décision n°E22000054/34 en date du 10 mai 2022.

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront déposés pendant toute la durée de l'enquête. Le public pourra également consulter le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme sur un poste informatique à la Mairie d'Ille sur Tet aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public.

**Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, à la mairie d'Ille sur Tet, aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public.**

**L'intégralité du dossier d'enquête publique sera également mis en ligne et consultable sur le site internet :**

[www.ille-sur-tet.com](http://www.ille-sur-tet.com) dans la rubrique DEMARCHE / Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le public pourra transmettre ses observations et propositions à l'adresse :

[enquete-publique@ille-sur-tet.com](mailto:enquete-publique@ille-sur-tet.com)

Ces observations seront jointes au dossier d'enquête.

**Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour le recevoir et recueillir ses observations à la Mairie d'Ille sur Tet, 107 bis avenue Pasteur à Ille sur Tet :**

**- Mardi 7 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00**

**- Samedi 18 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00**

1/2



## JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

**Le 23/05/2022 à 00h05 dans Midi Libre.fr - 66 (66)**

**Avec une durée de visibilité de 7 jours**

**Références : LDDM292602, 178579**

**Dossier Client : MODIFICATION 4 DU PLU**

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune d'Ille sur Tet

## Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

**Du mardi 7 juin 2022 à 9h00 au mercredi 6 juillet 2022 à 17h00**

Par arrêté n°2022/018 en date du 17 mai 2022, le Maire de la commune d'Ille sur Tet a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir leurs appréciations, suggestions et contre-propositions relatives au projet.

**Elle sera organisée à compter du 7 juin 2022 jusqu'au 6 juillet 2022, soit d'une durée de 30 jours consécutifs.**

Le document soumis à enquête porte sur :

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et justification pour 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, dans le secteur de l'Ancien Couvent.
- 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 ; 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.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU d'Ille sur Tet pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Monsieur GABORY Jacques a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique, par Monsieur le Magistrat délégué du Tribunal Administratif de Montpellier dans sa décision n°E22000054/34 en date du 10 mai 2022.

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront déposés pendant toute la durée de l'enquête. Le public pourra également consulter le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme sur un poste informatique à la Mairie d'Ille sur Tet aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public.

**Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, à la mairie d'Ille sur Tet, aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public.**

**L'intégralité du dossier d'enquête publique sera également mis en ligne et consultable sur le site internet :**

[www.ille-sur-tet.com](http://www.ille-sur-tet.com) dans la rubrique DEMARCHE / Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le public pourra transmettre ses observations et propositions à l'adresse :

[enquete-publique@ille-sur-tet.com](mailto:enquete-publique@ille-sur-tet.com)

Ces observations seront jointes au dossier d'enquête.

**Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour le recevoir et recueillir ses observations à la Mairie d'Ille sur Tet, 107 bis avenue Pasteur à Ille sur Tet :**

**- Mardi 7 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00**

**- Samedi 18 juin 2022, de 9 h 00 à 12 h 00**

Fait à Prades le 21 juillet  
Jacques GABORY

Commissaire enquêteur