



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Mairie
Ille sur Têt

Enquête publique CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du commissaire enquêteur	Délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2020. 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. 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. Décision N° E22000059/34 prise par M. le Président du Tribunal administratif de Montpellier en date du 10 mai 2022.
Objet	Modification N° 4 du PLU (Plan local d'Urbanisme) de la commune d'Ille-sur-Têt (Pyrénées Orientales).
Siège de l'enquête	Mairie d'Ille sur Têt – 107bis avenue Pasteur – 66130 ILLE SUR TET.
Commissaire enquêteur	Monsieur Jacques GABORY, Proviseur de Lycée honoraire.

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

1/ Cadre général de l'enquête :

La commune d'Ille sur Têt a décidé de prescrire une modification N° 4 de son PLU conformément aux dispositions prévues par les codes de l'environnement et de l'urbanisme. Cette modification concerne six points :

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 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 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 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 40 m².

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.

La consultation des PPA (personnes publiques associées) a été conduite conformément à la réglementation. La MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) a précisé que cette modification N° 4 ne nécessitait pas son avis.

2/ Déroulement de la procédure :

La décision N° E22000059/34 prise par M. le Président du Tribunal administratif de Montpellier en date du 10 mai 2022 a investi Monsieur Jacques GABORY, Proviseur de Lycée polyvalent honoraire, pour conduire cette enquête publique.

L'arrêté N° 2022/018 prescrivant l'enquête publique relative à la modification N° 4 du PLU a été pris par le Maire d'Ille sur Têt en date du 17 mai 2022 prescrivant la nature et les modalités de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 7 juin au 6 juillet 2022, dates incluses, et a eu pour siège la mairie d'Ille sur Têt. Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences qui 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.

L'enquête a été clôturée le 6 juillet à l'issue de la dernière permanence par le commissaire enquêteur.

Après analyse des requêtes, le commissaire enquêteur a adressé le 9 juillet à la mairie D'Ille-sur-Têt un procès-verbal de synthèse.

Monsieur le Maire d'Ille-sur Têt a répondu le 20 juillet 2022.

La procédure de modification mise en œuvre a été adaptée à la nature du projet, et a respecté le champ d'application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

Les règles de publicité ont été respectées.

L'enquête s'est déroulée sans incident, selon le calendrier prévu et les modalités prescrites.

3/ Conclusions

3.1 Sur l'étude du dossier et la concertation préalable :

L'étude du dossier d'enquête, les réunions techniques avec le service urbanisme de la mairie d'Ille-sur-Têt, la visite effectuée in situ sur les différents lieux concernés avec le service urbanisme, la visite de ses parcelles avec Monsieur SOUBIELLE, la consultation des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe, tous favorables, me permettent de tirer les conclusions suivantes :

- les choix d'évolution proposés par le conseil municipal d'Ille-sur -Têt sont compatibles avec les documents supra communaux, et les règles des codes de l'environnement et de l'urbanisme.

- le dossier de consultation du public est concis et clair, il montre la continuité des choix faits précédemment dans ce PLU pour accompagner le développement économique et démographique de la commune.

3.2 Sur la contribution du public :

Le projet n'a pas mobilisé l'opinion probablement parce qu'il représente six modifications mineures, au regard des projets de développement global de l'agglomération qui sont à l'étude dans le cadre du prochain PLU. Les deux observations écrites sur le registre sont cependant importantes car elles concernent les deux principales propositions de cette modification N° 4

1- M. SOUBIELLE est concerné par l'espace réservé autour du site des Orgues. Sa préoccupation est légitime, ces terrains sont des biens de famille anciens, bien avant que les Orgues ne deviennent un site remarquable et protégé. En tant que propriétaire de ces terres il a le droit d'en disposer à sa guise, sous réserve de respecter la loi qui a évolué depuis ces temps anciens.

M. SOUBIELLE estime que les travaux effectués par la mairie pour la gestion des eaux pluviales ne sont pas efficaces et mal calibrés, en cas de pluies diluviennes. Par ailleurs, fier d'être le plus proche voisin de ce site remarquable, son intention a été d'améliorer l'aspect du chemin le long de sa propriété, en plantant des arbres et en fabriquant une nouvelle clôture qui leur permette de se développer (notamment pour empêcher les dégradations des sangliers).

Malheureusement, au lieu de prévoir ces travaux en concertation avec la mairie, il les a effectués, semble-t-il en catimini, sans tenir compte de leur intérêt esthétique ou scientifique, ni de la réglementation en vigueur dans une zone naturelle classée sensible. En plus il les a effectués sans tenir compte des limites de propriété, empiétant allègrement sur le domaine public.

Pour ces travaux sauvages M. SOUBIELLE a été assigné en justice par l'Etat, représenté par la DREAL Occitanie, et il a été condamné par le Tribunal à remettre les choses dans leur état initial, sous contrainte d'un délai de quelques mois, délai qui expire, selon le service urbanisme de la mairie, à la fin de l'été (soit fin septembre 2022). Aujourd'hui, en prenant connaissance du projet d'emplacement réservé sur ses parcelles, il estime que c'est à la mairie d'effectuer ces travaux de remise en état.

D'autre part il a édifié un cabanon sans rien dire à personne sur son terrain devenu espace naturel protégé. Du point de vue légal, cette protection s'effectue au titre de la loi du 21 avril 1906, puis par la loi du 2 mai 1930, codifiée dans les articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement lors de sa création par l'ordonnance du 18 septembre 2000. M. SOUBIELLE a construit ce bâtiment en dépit de la loi me semble-t-il, au départ pour abriter ses animaux, mais dans lequel il effectue des travaux intérieurs pour en faire son habitation principale. Il est clair que la DREAL Occitanie pourrait à nouveau l'assigner en justice pour ordonner la démolition de ce cabanon.

J'estime qu'il est urgent de rencontrer M. SOUBIELLE, avec les représentants de la DREAL, pour lui expliquer soigneusement les tenants et aboutissants de cette situation et lui faire comprendre qu'il n'a pas d'autre choix que de se conformer à la loi, comme tout citoyen. Compte tenu de la situation présente je crois nécessaire d'envisager une négociation gagnant/gagnant, sans doute avec des compromis, et une compensation pour l'aider à entendre raison et faire rentrer les choses dans l'ordre.

2- M. et Mme LLOBET s'interrogent sur l'opportunité de déroger à la loi Barnier sur le site de l'ancien couvent des Franciscains.

Il me semble évident que le moulin doit être dans le prolongement de la boulangerie, comme prévu dans la modification du PLU proposée. Cette proximité est intéressante dans le processus de fabrication, pour sa continuité, pour réduire le temps et le bilan carbone de sa fabrication. C'est pour moi une question de logique, on ne peut pas obliger le boulanger à faire constamment trois cent mètres pour remplir ses bacs à pétrissage.

3.3 Conclusion générale :

J'estime que ce projet de modification, compatible avec les documents supra-communaux, ayant reçu un avis favorable des PPA, est adapté aux besoins de la population, et équilibré sur le plan technique. Les six propositions de modification me semblent positives pour les habitants de la commune d'Ille sur Têt.

C'est pourquoi je ne formule aucune réserve à ce projet de modification du PLU.

J'émetts une recommandation : prendre contact avec M. SOUBIELLE pour négocier avec lui un arrangement gagnant/gagnant.

4/ Avis du commissaire enquêteur :

Vu

- le code des collectivités territoriales,
- le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivant ; L.153-41 et suivant et R.153-8 à 10,
- le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- la délibération du conseil municipal d'Ille sur Têt du 26 novembre 2020 prescrivant la modification N° 4 de son PLU,
- l'arrêté du 17 mai 2022 de Monsieur le Maire de la commune d'Ille sur Têt ordonnant l'ouverture d'une enquête publique,
- la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier du 10 mai 2022 N° E22000059/34,

Attendu

- que les pièces du dossier fournis par la mairie sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,
- que les dispositions relatives au projet de modification N° 4 du PLU de la ville d'Ille sur Têt sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur,
- que le concours technique apporté par le services urbanisme de la ville d'Ille sur Têt au commissaire enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été satisfaisant,
- que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire D'Ille sur Têt la prescrivant,

Considérant

- que le projet de modification N° 4 prend en compte les enjeux de développement de la commune, qu'il est adapté à ses besoins, qu'il n'est pas remis en cause dans sa globalité par les observations du public et qu'il a obtenu un avis favorable de l'ensemble des personnes publiques associées,

- que l'information du public par voie d'affichage, de presse et internet a été satisfaisante,
- que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse et les conclusions,

J'émet un avis favorable à la révision N°4 du PLU de la commune d'ILLE sur Têt,

assorti de la recommandation suivante :

Prendre contact avec M. SOUBIELLE pour négocier avec lui un arrangement gagnant/gagnant.

Fait à Prades le 1^{er} août 2022

Le commissaire enquêteur

Jacques GABORY