

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE D'ILLE SUR TET
SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025****Date de convocation :**

18/09/2025

En exercice : 29

Présents : 18

Votants : 22

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-cinq septembre 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.

Étaient présents : Mmes Mrs, Claude AYMERICH, Caroline PAGÈS, Françoise CRISTOFOL, Naïma METLAINE, Jérôme PARRILLA, Raphaël LOPEZ, **adjoints**, Mmes Mrs, Alain DOMENECH, Claudie SERRE, Xavier BERAGUAS, Damien OTON, Thierry COMES, Jean-Louis LIGAT, Evelyne FUENTES, Béatrice GONZALEZ, Yasmine SEBAHOUI, Valérie CRIBEILLET, Danielle POUDADE, **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Alain MARGALET (pouvoir à Caroline PAGÈS), Caroline MERLE (pouvoir à Naïma METLAINE), Maryse NOGUÈS (pouvoir à Raphaël LOPEZ), Armande IGLESIAS (pouvoir à Evelyne FUENTES).

Absents : Annabelle ALESSANDRIA, Frédéric CRAVO, Mélissa OBBIH, Marielle ALONSO, Jean-Philippe LECOINNET, Bernard COURCELLE, Matias ROBIN.

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

DELIBERATION N° 2025/69 : DEMANDE DE SAISIE DE LA CDAC POUR AVIS SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL SUR LES PARCELLES CADASTRÉES AI0001 ET AI0002.

L'article L 752-4 du code de commerce permet au Maire dans les communes de moins de 20.000 habitants, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1000 mètres carrés, de proposer au conseil municipal de saisir la commission départementale d'aménagement commercial, afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères fixés à l'article L 752-6 du code de commerce.

Compte tenu de l'intérêt pour la commune de veiller à l'équilibre de l'offre commerciale et de sa répartition sur le territoire et afin d'anticiper sur les futures demandes, il est proposé au conseil municipal de saisir la commission départementale d'aménagement commercial pour avis sur la demande de permis de construire de la SARL ESCASANTE EVOLUTION IMMOBILIER :

La SARL ESCASANTE EVOLUTION IMMOBILIER, représentée par Monsieur Escarihuela Julien, a déposé un dossier de permis de construire n°066 088 25 00005 sur la commune d'Ille sur Tet. Le projet consiste en la construction de deux bâtiments commerciaux et de stockage, en lieu et place d'une friche bâtie (ancienne pépinière), constitués d'un lot A et d'un lot B, situés sur les parcelles section AI numéro 0001 et section AI numéro 0002 de la commune. Ces parcelles sont situées en zone UE du PLU à dominante économique, en entrée de ville et en périphérie du centre urbain. Le projet n'est pas situé à l'intérieur de la Zone d'Activité Economique communautaire Camp Llarg mais à proximité immédiate.

Le projet comprend huit cellules commerciales réparties comme suit :

- Au sein du lot A :

- 1 cellule n° 01 de 134,50 m² de surface de vente,
- 7 cellules d'environ 47 m² de surface de vente réparties précisément ainsi :
 - Cellule n°02, 46,80 m² de surface de vente,
 - Cellule n°03, 47,60 m² de surface de vente,
 - Cellule n°04, 47,60 m² de surface de vente,
 - Cellule n°05, 47,60 m² de surface de vente,
 - Cellule n°06, 47,60 m² de surface de vente,
 - Cellule n°07, 46,80m² de surface de vente,

- Au sein du lot B:

- 1 cellule unique de 558,30 m² de surface de vente.

Soit une surface de vente totale de 976,80 m², inférieure au seuil de 1000 m² déclenchant une saisine obligatoire de la CDAC.

S'ajoutent 622,10 m² de surface de plancher à usage de stockage/entrepôt réparties comme suit :

- Lot A :

- Cellule n°01, 100m²
- Cellule n°02, 47,80m²
- Cellule n°03, 48,70m²
- Cellule n°04, 48,70m²
- Cellule n°05, 48,70m²
- Cellule n°06, 48,70m²
- Cellule n°07, 47,80m²

- Lot B :

- Cellule unique, 231,70m².

Soit une surface plancher totale de 1598,9m².

Le dossier de permis de construire a été déposé en Mairie d'Ille sur Tet le 11/07/2025. Par courrier recommandé avec accusé de réception n° 2C 172 550 4283 9, notifié au pétitionnaire le 07/08/2025, il a été demandé la production de la pièce complémentaire PC 36 (notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente prévue à l'article R.431-27-1 du code de l'urbanisme). Ce courrier a également informé le pétitionnaire de la prolongation du délai d'instruction, porté à cinq mois pour un permis de construire valant établissement recevant du public. Ce courrier intervient dans le respect du délai d'un mois fixé par l'article R.423-38 du code de l'urbanisme.

Le demandeur a déposé la pièce complémentaire le 29/08/2025 par courriel à la mairie.

La notice mentionne « les activités commerciales de ces 8 cellules ne sont pas définies à ce jour et sont en attente de preneurs », par conséquent le dossier de permis de construire ne fournit pas les éléments nécessaires permettant au Maire de se prononcer sur la nature et la cohérence du projet au regard du contexte commercial local.

Conformément à l'article L.752-4 du code du commerce et L.143-16 du code de l'urbanisme, un avis au Président du Schéma de Cohérence Territoriale Plaine du Roussillon (SCoT) a été sollicité en date du 02/09/2025, soit dans le délai de 8 jours à partir du dépôt du dossier complet en Mairie du lieu du projet,

L'avis défavorable du Président du SCoT Plaine du Roussillon en date du 05 septembre 2025 soulève plusieurs observations à soumettre à la CDAC au regard des critères énoncés à l'article L 752-6 du code de commerce en rapport avec les orientations du SCoT :

- Les constructions projetées sont prévues hors des centralités urbaines et des secteurs périphériques d'implantation commerciale (SPIC) définis dans le SCoT ;
- Toutefois, le projet est localisé sur une friche bâtie en zone urbaine (ancienne pépinière classée en zone UE), où le DAAC autorise la réalisation d'un ensemble commercial, sans obligation d'opération mixte, sous réserve du respect des seuils de surface de vente (SV) applicables ;
- Le DAAC fixe pour Ille-sur-Têt une surface maximale de 500 m² de SV par cellule de vente ;
- Or, la cellule du bâtiment du lot B excède ce seuil de 500 m², rendant le projet incompatible avec les prescriptions du SCoT ;
- Le SCoT ayant été rédigé dans l'objectif de préserver et développer le tissu commercial de proximité au cœur des villages et des quartiers, de contribuer à la limitation des déplacements et de privilégier la localisation préférentielle des commerces dans les centralités urbaines.

La convention cadre Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) pour la Communauté de communes Roussillon Conflent et les communes d'Ille sur Tet et Millas a été signée le 14/08/2024,

L'intercommunalité a pour priorité de conforter les deux polarités, que représentent les communes d'Ille sur Tet et Millas, sur le territoire en renforçant l'offre de commerces et de services dans ces villes-centres,

La fiche action 1.2 « Établir un plan d'actions pour la revitalisation du commerce en centre ancien », inscrite dans l'orientation stratégique « Accompagner le développement économique » :

– Le commerce de proximité en centre ancien connaît depuis plusieurs années une perte d'attractivité, accentuée par la crise sanitaire et l'essor du e-commerce, entraînant fermetures et délocalisations en périphérie ;

– Afin d'y répondre, la Communauté de Communes Roussillon Conflent prévoit de conduire une étude commerciale destinée à dresser un état des lieux de l'offre, analyser les besoins des consommateurs, identifier la vacance commerciale et définir une programmation réaliste et opérationnelle ;

– Cette démarche a pour finalité l'élaboration d'un plan d'actions permettant de recréer des centres dynamiques, vivants et commerçants, en cohérence avec le projet de territoire ;

– L'action présente un niveau de priorité fort et s'inscrit en transversalité avec d'autres projets de l'ORT, notamment en matière de mobilité (fiche 1.3), de requalification urbaine (fiche 2.1 – Place de la République à Ille-sur-Têt), de circuits connectés (fiche 2.2) et de création d'espaces de vie attractifs (fiche 3.2 – coulée verte à Millas).

Un Contrat Bourg Centre Occitanie sur Ille-sur-Têt existant depuis 2019, a été renouvelé en 2023 jusqu'au 31 décembre 2028.

Le Contrat de Relance et de Transition Énergétique signé fin le 17/12/2021 a été reconduit en 2025.

Il est donc proposé au Conseil municipal de saisir la CDAC pour qu'elle donne un avis.

Entendu le rapport, et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- **DECIDE** de saisir la CDAC pour qu'elle donne un avis sur le projet de construction d'un ensemble commercial sur les parcelles cadastrées AI0001 et AI0002.

- **DONNE** pouvoir au Maire pour signer tout document à ce sujet.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Fait à Ille sur Tet, le 25 septembre 2025

Le Maire,




W.BURGHOFFER