

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement

Unité Politiques et
Connaissance Territoriales

Secrétariat de la CDPENAF

Dossier suivi par :
Nathalie Maller

☎ : 04.68.38.13.14
☎ : 04.68.38.12.79
✉ : nathalie.maller
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 09 MAR. 2017

À l'issue des délibérations en date du 28 février 2017,

Vu le Code rural et de la pêche maritime notamment son article L112-1-1 et D 112-1-11,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-16, L142-5 et L151-12

Vu le décret n°2006-672 modifié relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif,

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche et son article 51,

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, notamment son article 25,

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques notamment son article 80,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-278-0001 du 5 octobre 2015 instituant la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Tordères en date du 12 janvier 2017 concernant le projet arrêté de PLU,

Vu la présentation du projet par Madame Maya Lesné, Maire de Tordères et Mme Vidal de l'Agence d'urbanisme Catalane,

Considérant que le projet arrêté de PLU de la commune de Tordères est soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les communes hors SCOT (*L153-16 C.U.*), de la dérogation au principe d'urbanisation limitée (*L142-5 C.U.*), et de la gestion du bâti d'habitation existant – extensions et annexes - dans les zones agricole et naturelle (*L151-12 C.U.*).

Considérant qu'en terme d'objectif démographique, la commune se projette en 2030 sur la base de d'un taux de croissance de 1 % (inférieur au taux de croissance démographique constaté depuis 2003) pour définir ses perspectives de croissance et ses besoins en termes de logements et de terrains constructibles,

Considérant que la commune de Tordères devrait ainsi accueillir environ 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, représentant un besoin total de 12 nouveaux logements,

Considérant que le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (1AU) d'une superficie d'environ 0,54 ha, prise sur de la zone agricole dans le document d'urbanisme actuel,

Considérant que le dimensionnement retenu des nouvelles surfaces à urbaniser, avec une densité de 10 logements/ha, ainsi que la densification de la zone d'urbanisation diffuse (NB) du document d'urbanisme actuel, permettent de répondre aux besoins de logements identifiés,

Considérant que l'analyse du projet de PLU a permis de trouver un équilibre entre la densification de tissu urbain existant et les extensions, qui restent mineures,

Considérant qu'au regard de la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet de PLU impacte 0,86 ha sur les espaces agricoles et de 0,11 ha sur les espaces naturels, soit un total de 0,97 ha prélevés sur les espaces NAF se décomposant comme suit :

- 0,54 ha prélevés sur la zone NC, correspondant à l'ouverture de la zone 1AU
- 0,26 ha prélevés sur la zone NC pour l'intégration d'une habitation existante (zonage en UB)
- 0,06 ha prélevés sur la zone NC pour l'intégration d'une habitation existante (zonage en UA)
- 0,11 ha prélevés sur la zone ND pour la régularisation d'un aménagement déjà réalisé (zonage en UA)

Considérant que ces quatre zones sont également examinées par les membres de la commission au titre de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée,

Considérant que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, et ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,

Considérant que le projet de PLU prévoit une restitution de 9,6 ha de zones constructibles au bénéfice de la zone naturelle (N), et de 1,4 ha au bénéfice de la zone agricole (Ap),

Après délibération des membres de la commission, notamment au regard des articles L153-16, L142-5 et L151-12 du code de l'urbanisme et des critères de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

La Commission :

- **émet un avis favorable à l'unanimité des 12 votants au projet de PLU au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers des communes hors SCOT,**
- **émet un avis favorable à l'unanimité au projet de PLU au titre de la dérogation au principe d'urbanisation limitée**
- **émet un avis favorable à l'unanimité au règlement autorisant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones agricole et naturelle sous réserve de compléter le règlement par les clauses suivantes :**

Extensions :

- Insérer les dispositions suivantes : respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement de PLU – limiter la hauteur à la hauteur de la construction initiale

- une seule extension autorisée cumulant les trois conditions suivantes : l'extension est limitée à 50 m² de surface de plancher, représentant au maximum 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et 250 m² maximum de surface de plancher totale après travaux (existant+extension)
- Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme

Annexes :

- Compléter les dispositions par : les annexes devront respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE,
- L'annexe doit respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement de PLU
- Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme
- Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU
- Limiter l'annexe à 15 m² maximum de surface de plancher

Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,
La Directrice Adjointe,



Agnès CHABRILLANGES