



Tordères, le 16 Mars 2017,

Madame Maya LESNE
Maire de Tordères

à

M. Serge RICHARD
Commissaire enquêteur
25 Carrer de la Sagne
66350 TOULOUGES

OBJET : Réponse au procès-verbal de notification des observations recueillies par le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique.

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Suite à votre communication du 06 mars 2017 du procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique sur la transformation de POS en PLU de la commune de Tordères, la municipalité souhaite présenter les observations que vous trouverez dans le tableau annexé à ce courrier.

Tout d'abord, la municipalité se félicite de constater que la participation à l'enquête publique a été importante, puisque 14 personnes se sont présentées pour formuler des observations sur le projet de PLU de la commune de Tordères (soit en les portant sur le registre de concertation soit par courrier adressé à la mairie), et que six personnes ne font aucune objection particulière au PLU mais font état de questionnements sur des aménagements tels qu'un parking, une verrière ou des abris de jardin.

Il est à relever que les mécontentements et oppositions se cristallisent quasiment tous autour de la zone agricole. Dans ce contexte rappelons que les trois secteurs de la zone agricole ont été déterminés lors de la 4^{ème} modification du règlement du POS de TORDERES, en 2014, et qu'ils ne représentent donc pas une nouveauté. Cette sectorisation ne remet absolument pas en cause la vocation agricole de l'ensemble de la zone qui se trouve au contraire, confirmée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes plus cordiales salutations.

Maya LESNE
Le Maire



Mairie de Tordères – 2 rue des Écureuils 66300 TORDÈRES – Tél : 04.68.38.80.58.

e-mail : mairie-de-torderes@wanadoo.fr

Horaires d'ouverture du secrétariat au public :

Lundi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 18h et Jeudi de 9h30 à 11h30 et de 13h30 à 17h30.

RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

N°	Observation	Réponse
1	« Par l'AADECAA qui voudrait que les agriculteurs puissent construire des maisons d'habitation dans tous les secteurs agricoles »	<p><i>La construction de nouveaux logements est interdite au sein des secteurs Apa et Apb. En effet, ces secteurs concernent des espaces agricoles qui font l'objet d'une protection. Cette protection se traduit par un durcissement des possibilités de construction. Ces secteurs jouent en effet le rôle de « poches » très peu construites et peu (ou non) constructibles, et permettent de préserver durablement le patrimoine agricole, paysager et naturel à l'échelle communale.</i></p> <p><i>En sus, cette mesure ne va pas à l'encontre de l'activité agricole ; au contraire, elle contribue à son maintien et à son développement en garantissant de façon pérenne la vocation agricole de ces terres au potentiel agronomique reconnu. Il est précisé que les constructions à destination d'habitation peuvent être autorisées sur le reste de la zone Agricole (zone A), qui représente 239 ha, à condition qu'elles soient, bien sûr, nécessaires à l'activité agricole.</i></p>
2	« Par Mme VIDAL qui s'étonne que tous ses terrains soient classés en Emplacements Réservés »	<p><i>Tous les terrains que possède Mme VIDAL sur le territoire communal ne sont pas classés en Emplacements Réservés. Elle est propriétaire de 12 parcelles représentant 52 576 m², et seuls 1 790 m² sont concernés par deux emplacements réservés, soit 3.4% de l'ensemble de ses propriétés. Rappelons qu'il existe 13 emplacements réservés dans le projet de PLU, qui représentent 39 145 m².</i></p>
3	« Par Mme CROQUET qui mentionne une erreur sur la parcelle n°161 précédemment classée en zone Agricole »	<p><i>La parcelle n°161 était initialement classée au Plan d'occupation des sols en zone NCa où les bâtiments d'exploitation autres que les habitations étaient autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole à raison de leur nature et de leurs dimensions et que, par leur architecture, ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement. Le projet de PLU classe cette parcelle en zone naturelle où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et la construction d'annexe et d'extension des bâtiments d'habitation existants (sous réserves). Cette parcelle étant à vocation agricole, il convient de modifier le zonage avant l'approbation du PLU et de basculer cette parcelle dans la zone Apa afin qu'elle conserve les mêmes autorisations à construire qu'elle bénéficiait au regard du règlement du POS.</i></p>
4	« Par M. SANYAS concernant pages 66 et 67 les débuts de paragraphes relatifs à la zone A et au secteur Apa qui peuvent prêter à confusion de manière restrictive »	<p><i>Le passage pouvant prêter à confusion est à priori le suivant : « [...] Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime [...] ».</i></p> <p><i>Ce passage est un extrait de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme qui stipule que peuvent être autorisées en zone Agricole :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, - ou les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées... <p><i>Ce paragraphe fait directement référence au Code de l'Urbanisme. Il ne sera ainsi pas modifié mais il sera rédigé de façon plus claire.</i></p>

5	« Par Mme CROQUET qui souhaiterait faire des hébergements en zone N »	<p><i>Il est rappelé que le territoire communal (notamment les secteurs boisés du massif des Aspres), est largement soumis au risque feu de forêt et qu'un PPR Incendie de Forêt est en cours d'élaboration sur la commune. La prise en compte du risque feu de forêt a ainsi largement orienté les choix d'aménagement réalisés dans le cadre du projet de PLU. Cette prise en compte s'est notamment effectuée à travers une collaboration étroite avec le service Risque de la DDTM et la consultation des éléments du PPRIF en cours d'élaboration et des préconisations émises par les services de l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance ainsi que des réunions d'association avec ces même services, nécessaires à l'élaboration du projet.</i></p> <p>L'interdiction de construire toute nouvelle habitation en zone Naturelle constitue une des principales dispositions à mettre en œuvre afin de limiter l'exposition de nouveaux habitants à des aléas incendie élevés.</p>
6	« Par M. DUMONT qui souhaite construire (il y a eu commencement des travaux) en zone Apb »	<p><i>Le secteur Apb concerne des espaces agricoles qui font l'objet d'une protection stricte. La définition de ce secteur est principalement justifiée par le fort intérêt paysager des espaces agricoles qu'il abrite. Ces espaces sont en effet le support de larges perspectives visuelles vers des paysages emblématiques (contreforts des Aspres et massif du Canigou, massif des Albères) depuis la RD 615 à l'entrée du territoire communal. De plus, la proximité immédiate de la zone urbaine de Fourques engendre une pression et une spéculation foncière conséquente sur ces espaces. Cette pression foncière est susceptible à terme d'affecter profondément le paysage actuel de la commune et d'engendrer une certaine perte de cohérence dans l'utilisation des terres agricoles. Les dispositions règlementaires mises en œuvre sur ce secteur assure une protection stricte des espaces agricoles concernés et permet d'éviter tout mitage susceptible de les dénaturer. En sus, les modes d'agriculture pratiqués sur ces espaces ne nécessitant pas la création de bâtiments sur le lieu d'exploitation, cette mesure ne va pas à l'encontre de l'activité agricole ; au contraire, elle contribue à son maintien et à son développement en garantissant de façon pérenne la vocation agricole de ces terres au potentiel agronomique reconnu. Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur le secteur Apb (à l'exception d'équipements collectifs sous réserves).</i></p> <p><i>Le permis de construire tacite délivré pour un bâtiment agricole par la commune à M. Dumont, sur décision du Tribunal Administratif, a été contesté devant le Tribunal Administratif par la Préfecture des Pyrénées-Orientales. L'affaire est actuellement en cours et la municipalité ne souhaite pas la commenter.</i></p>
7	« Par Mme DIAZ qui souhaite construire en zone Apa »	<p><i>Le secteur Apa fait l'objet d'une protection qui se traduit par un durcissement des possibilités de construction. La définition de ce secteur est principalement justifiée par le fort intérêt paysager des espaces agricoles qu'il abrite. Ces espaces sont en effet largement visibles depuis plusieurs points de vue de la commune, notamment depuis les abords du village et les principales routes qui traversent le territoire (RD 615 et RD 23). Ils constituent aussi le support de perspectives visuelles vers le centre ancien villageois et son église, et des paysages emblématiques tels que le massif du Canigou, la plaine du Roussillon et les Corbières notamment.</i></p> <p><i>Concernant l'activité agricole, les modes d'agriculture pratiqués sur ces espaces ne nécessitent pas la création sur le lieu d'exploitation d'un bâtiment destiné à héberger l'exploitant. Hormis les constructions à destination agricole et les équipements collectifs (sous conditions), toute nouvelle construction à destination d'habitation est donc interdite sur ce secteur, ce qui permet de considérablement limiter le mitage des espaces agricoles.</i></p>

		<p>Constatant l'installation de constructions édifiées sans demande d'autorisation d'urbanisme préalable sur les parcelles de Mme Diaz, la municipalité tient à rappeler que toute « cabanisation » est proscrite sur l'ensemble du territoire communal. Un procès verbal de constatation d'infraction au code de l'urbanisme a été dressé le 16/12/2015 à l'encontre de cette administrée pour installation d'une résidence mobile de loisirs et d'une caravane et a été envoyé au Procureur de la République.</p>
8	<p>« Par M. SANYAS qui s'interroge sur la destination de certains bâtiments en zone A et en zone Apa et leur transformation en habitation »</p>	<p>Les bâtiments ou ensemble de bâtiments des mas patrimoniaux localisés en zone Agricole « classique » ou dans le secteur Apa peuvent faire l'objet d'un changement de destination au profit d'une diversification des activités dès lors que ce changement ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Les sous-destinations autorisées sont « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » (limité à une capacité de 5 gîtes). Ainsi, un changement de destination vers la destination « habitation » n'est pas autorisé. En effet, permettre cette destination apparaîtrait contradictoire avec le fait d'interdire la construction de logements sur le secteur Apa et plus généralement avec le caractère général de la zone Agricole qui doit accueillir des constructions nécessaires à l'activité agricole (à l'exception des bâtiments concernés par le changement de destination où une diversification des activités est autorisée).</p> <p>Toutefois, une construction actuelle à usage d'habitation localisée en zone Agricole ou Apa pourra faire l'objet d'une extension.</p>
9	<p>« Par M. et Mme MELICH qui souhaitent construire en zone Apa (il y a déjà des installations non autorisées) »</p>	<p>Le secteur Apa fait l'objet d'une protection qui se traduit par un durcissement des possibilités de construction. La définition de ce secteur est principalement justifiée par le fort intérêt paysager des espaces agricoles qu'il abrite. Ces espaces sont en effet largement visibles depuis plusieurs points de vue de la commune, notamment depuis les abords du village et les principales routes qui traversent le territoire (RD 615 et RD 23). Ils constituent aussi le support de perspectives visuelles vers le centre ancien villageois et son église, et des paysages emblématiques tels que le massif du Canigou, la plaine du Roussillon et les Corbières notamment.</p> <p>En outre, le territoire communal étant largement concerné par le risque incendie, l'identification de ce secteur permet de constituer une véritable zone tampon pare-feu autour de la zone urbanisée. Elle permet ainsi de limiter l'exposition des biens et des personnes en cas de survenance d'un feu.</p> <p>Concernant l'activité agricole, les modes d'agriculture pratiqués sur ces espaces ne nécessitent pas la création sur le lieu d'exploitation d'un bâtiment destiné à héberger l'exploitant. Hormis les constructions à destination agricole et les équipements collectifs (sous conditions), toute nouvelle construction à destination d'habitation est donc interdite sur ce secteur, ce qui permet de considérablement limiter le mitage des espaces agricoles.</p> <p>Constatant l'installation de constructions édifiées sans demande d'autorisation d'urbanisme préalable sur les parcelles de M. Mélich, la municipalité tient à rappeler que toute « cabanisation » est proscrite sur l'ensemble du territoire communal. Deux procès verbaux de constatation d'infraction au code de l'urbanisme ont été dressés le 15/12/2014 et le 06/03/2017 à l'encontre de cet administré pour l'installation d'une résidence mobile de loisirs, d'une caravane et d'un container. L'affaire est en cours au Tribunal de Grande Instance de Perpignan.</p>

10	« Mme VIDAL et l'AADECAA considèrent que la bergerie est une « verrue » source de nuisances »	<p><i>Cette observation subjective n'appelle pas de réponse particulière.</i></p> <p><i>En sus, si la notion de « verrue » renvoie à la qualité architecturale et paysagère du bâtiment, il est rappelé que juridiquement le PLU ne peut pas rendre obligatoire la réalisation de travaux sur des bâtiments existants. En effet, les dispositions du PLU s'appliqueront pour les constructions nouvelles et pour tout aménagement de constructions existantes (réhabilitation...).</i></p> <p><i>Il est aussi précisé que cette bergerie est située au cœur du village en zone UA. Ainsi, tous travaux concernant l'aspect extérieur de ce bâtiment sera soumis au règlement de la zone UA qui présente des dispositions architecturales plus strictes que les autres zones.</i></p>
11	« M. SAINT-UPERY remet en cause le zonage »	<p><i>L'imprécision de l'observation ne permet pas d'apporter ici une réponse adéquate.</i></p> <p><i>Dans l'hypothèse où M. Saint-Upéry s'interroge sur le secteur UBr de la zone UB, il est important de souligner que le règlement ne prévoit pas de possibilité de densification urbaine dans ce secteur à cause de l'importance du risque incendie et pour limiter l'exposition de nouveaux habitants à des aléas élevés.</i></p>