

Compte-rendu de la réunion du 21 septembre 2016

Présentation du plan de zonage et du règlement du PLU

***Présents :** Valérie ALBA, Romain ARTERO, Denys BARCON, Freddy BLANC, Jean BLIN, Bernadette CROQUET, Gilles DAMERY, Stéphane DUMONT, Gilbert FANTIN (2nd adjoint au maire), Monique GIJZELS (conseillère municipale), Virgile GOLLER, Vincent GUIDICELLI (conseiller municipal), Maya LESNE (maire), Bruno MARTIN, Josy MARTIN, Marie-José MATHIS, Brandan MAURICE, Dominique MAURICE (1^{ère} adjointe au maire), Stéphane MITJAVILA, Bernadette MOLINA (conseillère municipale), Jean-Marie MOLINA, Jean-François SANYAS, Anne SICART, Marie-Hélène TIPY (conseillère municipale), Francis VIDAL (conseiller municipal), Jean-Marie VIDAL, Yvette VIDAL.*

***Absents excusés :** Laurent BREAL (conseiller municipal), Justo CABRERA (conseiller municipal) et Christine MOTTA (conseillère municipale).*

Mme le maire remercie les participants de leur présence à la 3^{ème} réunion publique de présentation du futur Plan Local d'Urbanisme de Tordères.

Elle rappelle que deux réunions publiques ont déjà eu lieu :

- la 1^{ère}, le 15 janvier, consacrée à l'état des lieux de la commune, basé sur les différents diagnostics (socio-économiques, environnementaux, paysagers, agricoles, etc.) qui composent le Rapport de Présentation et qui constituent la toute première étape dans l'élaboration du P.L.U ;
- la 2^{ème}, le 29 janvier, où les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui forme le socle du P.L.U. de Tordères, ont été présentés à la population.

Comme lors de la précédente réunion, Romain Artero, chargé de mission à l'AURCA (Agence d'Urbanisme Catalane), principal référent dans l'élaboration du P.L.U. de Tordères, l'accompagne dans sa présentation. Mme le maire rappelle que, dans ce long travail d'élaboration, le conseil municipal et l'AURCA sont également épaulés par les services de l'Etat et par un cabinet d'avocats spécialisé dans l'urbanisme.

Elle indique que la révision de P.O.S. en P.L.U. se fait dans un cadre législatif très contraint qui implique un contenu et une procédure codifiés précis et bien définis, obéissant à toute une série de lois (tant nationales qu'européennes) et de documents supra-communaux (comme le S.C.O.T. ou le Plan de Prévention du Risque incendie de forêt – P.P.R.i.f. – toujours en cours d'élaboration), dont le grand principe de base est la réduction de consommation d'espace. D'autres grands enjeux, assez récents, comme la protection de l'environnement et de la biodiversité, y tiennent aussi un rôle central.

2015 a été consacrée à la collecte de données diverses (démographiques, socio-économiques, paysagères et environnementales, patrimoniales, agricoles, etc.) qui sont reprises dans le Rapport de Présentation et dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) se fait l'écho.

En décembre 2015 puis en juillet 2016, la pertinence des différentes propositions retenues par le conseil municipal a été débattue avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, conseils régional et départemental, S.C.O.T., communauté de communes des Aspres, communes voisines, chambres consulaires, etc.). Le futur P.L.U. de Tordères y a été salué par différentes structures (notamment le président du S.C.O.T.) comme étant un P.L.U. vertueux.

Le plan de zonage et la réglementation du P.L.U. ont été décidés en s'appuyant sur les grands enjeux déclinés dans le Rapport de Présentation et dans le P.A.D.D., et qui étaient les suivants :

- Nécessité de **limiter la consommation foncière** et de **maîtriser l'urbanisation diffuse**. Tordères est une grande commune par la taille de son territoire (près de 10 km²) et une petite commune par le nombre d'habitants qu'elle accueille (à ce jour, près de 190 habitants). L'accroissement démographique de la commune et le solde migratoire de ces dernières années représentent, à eux deux, plus d'1% d'habitants supplémentaires chaque année. Conjugué à la permisivité de l'actuel P.O.S., cette croissance a eu pour corollaire le développement d'un habitat individuel diffus et très consommateur d'espace (notamment naturel et agricole). 1,7 ha d'espace naturel ou agricole a été consommé au cours des dix dernières années, ce qui correspond à plus de 1000m² par nouvel habitant. Cet étalement urbain n'est aujourd'hui plus envisageable et appelle des changements.

A l'horizon 2030, la commune va tenter de réduire la consommation d'espaces d'au moins 60% par rapport à la consommation enregistrée au cours des dix dernières années. Cela va se traduire non pas uniquement par une très faible consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des quinze prochaines années mais, bel et bien, par une restitution d'espace à ces zones.

- Prise en compte du **risque feu de forêt**. Le territoire est largement vulnérable à l'incendie, au point qu'un Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêts (P.P.R.i.f.) est prescrit depuis 2007 (en cours d'élaboration). Les dispositions relatives à la prévention du risque incendie ont donc largement été intégrées dans l'élaboration du P.L.U.

- **Préservation des espaces d'intérêt écologique**. En termes de biodiversité et de continuités écologiques, à Tordères, deux mondes interagissent l'un sur l'autre. D'un côté, on trouve le massif des Aspres, qui est un vaste ensemble naturel, très préservé, et de l'autre des espaces ouverts (naturels et agricoles). Ces deux vastes ensembles sont supports d'une grande biodiversité. Il faut donc les protéger, en préservant d'une part les formations forestières qui composent le massif des Aspres (particulièrement la suberaie qui est une forêt primaire assez rare), en sauvegardant également les milieux ouverts en plaine et dans le massif, garants d'une mosaïque d'habitats, tant pour la faune que pour la flore, et en préservant de larges corridors de circulation entre les deux.

- **Préservation des ressources en eau**. L'alimentation en eau potable est un facteur limitatif à la construction pour Tordères. Cette année, la sécheresse a gagné du terrain et on a vu des familles alimentées par forage privé se retrouver sans eau. Cette situation ne va pas aller en s'améliorant. Les habitants alimentés par le réseau collectif ne sont pas à l'abri non plus de se retrouver en difficulté. En matière d'eau potable, la commune n'est pas autonome. Son alimentation se fait en chaîne, sans interconnexion, ce qui signifie qu'elle est peu sécurisée (avec à peine 24h d'autonomie en cas de coupure d'électricité). L'eau consommée est issue de la nappe du Pliocène, qui est une ressource de très bonne qualité mais plus en plus fragilisée. C'est pourquoi l'Etat impose dès à présent des limitations dans le prélèvement de la ressource. Quel que soit le nombre de nouveaux habitants, on ne pourra pas puiser plus que ce qui est actuellement puisé dans les forages

publics. A l'avenir, concernant leur alimentation en eau potable, les communes vont donc être beaucoup plus contraintes.

En termes d'**enjeux paysagers et architecturaux**, le futur P.L.U. doit également veiller à :

- Préserver l'intégrité des zones rurales et naturelles (sauvegarder la qualité de ce paysage de transition, très particulier).
- Préserver le centre ancien villageois et les mas patrimoniaux (protéger le patrimoine bâti historique).
- Maîtriser l'extension urbaine et prendre soin de bien intégrer la nouvelle zone à urbaniser dans le paysage local.

Le plan de zonage et le règlement qui l'accompagne, retenus par le conseil municipal après de multiples réunions de travail, sont ensuite présentés. Il s'agit d'un règlement graphique et d'un règlement écrit qui fixe les règles générales d'urbanisation applicables à l'intérieur de chaque zone délimitée sur le plan de zonage.

A terme, ces documents seront opposables à chacun pour l'exécution de tous travaux ou constructions sur le territoire communal. Leur contenu est strictement encadré par le Code de l'Urbanisme. Le 1^{er} chapitre est dédié à l'usage des sols et à la destination des constructions (spécifiant également les destinations interdites ou soumises à condition). Le 2^{ème} est consacré aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions autorisées (volumétrie, hauteur, dispositions architecturales et environnementales, stationnement, etc.). Le 3^{ème} aborde les questions d'équipements et de réseaux (voirie et réseaux).

Mme le maire rappelle que le règlement du P.L.U. ne concerne que les constructions à venir. Il ne sera bien évidemment exigé aucune adaptation pour modifier les constructions existantes.

Les cartes sont présentées, secteur par secteur.

1) ZONE UA.

Elle correspond au vieux village, regroupé autour de l'église, témoin du bâti groupé traditionnel de la commune. Elle a une forte valeur patrimoniale parce qu'elle signe un peu l'identité de la commune. Sa vocation principale est l'habitation, même si elle comprend des bâtiments publics, des activités touristiques (avec des gîtes) et des activités agricoles. Les constructions y sont édifiées en ordre continu.

Le règlement de cette zone va s'attacher à maintenir les caractéristiques architecturales du centre historique ancien et à mettre en valeur ses atouts (comme l'église ou les lieux de vivre ensemble – places, ruelles, etc.). Ce règlement a été un peu « rafraîchi » par rapport à celui du P.O.S. actuel mais il lui ressemble encore beaucoup. Pour toute nouvelle construction, on y privilégiera bien sûr les matériaux nobles (pierre, cayrou, etc.).

2) ZONE UB.

Elle correspond aux extensions récentes de l'urbanisation, de part et d'autre de la RD23, et le long de la route de Llauro. Les constructions y sont édifiées de façon discontinue, ce qui forme un tissu urbain aéré et qui offre des capacités de densification (sous conditions).

La zone UB a pour vocation principale l'habitation, avec également quelques hébergements touristiques (c'est le cas de l'ESAT, avec ses gîtes) et des équipements publics (cimetière). L'objectif du règlement qui va régir cette zone est de maintenir la silhouette villageoise mais de permettre aussi des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain, ce qui signifie que sous certaines conditions très précises, la densification y sera autorisée.

Dans la zone UB, il existe un petit sous-secteur (UBr), situé de part et d'autre de la rue des écureuils, constitué de maisons individuelles, où les services de l'Etat interdisent toute densification en raison d'une exposition particulièrement importante au risque incendie de forêts. Soulignons que les constructions existantes de ce sous-secteur pourront, malgré tout, bénéficier d'extensions ou d'annexes.

Mme le maire rappelle qu'avec la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols (qui définissaient notamment les surfaces de plancher minimales et maximales par parcelles) ont été supprimés. En découle que les possibilités de construire sont uniquement réglementées en prenant en compte les limites par rapport au voies et aux limites séparatives, les limites à respecter entre des constructions sur une même propriété, les limites de hauteur, l'emprise au sol et les espaces verts et plantations. L'objectif n'est plus de réglementer des droits à construire mais des formes urbaines et des gabarits de construction.

3) ZONE AU.

La zone à urbaniser 1AU, située en bordure de la D23, a pour vocation principale l'habitation mais elle pourra également accueillir des constructions à destination de commerce et des activités de services, ou bien encore des activités de secteur tertiaire, sous réserve que ces constructions ne soient pas incompatibles avec la destination dominante d'habitation.

Cette toute petite zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et son urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle permettra d'accueillir de nouvelles familles (cinq à six maisons supplémentaires sur 5 400 m²).

4) ZONE A.

Il s'agit de la zone agricole. Elle porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone qu'il faut aussi préserver pour son potentiel environnemental et paysager et son rôle de coupe feu en cas d'incendie.

Elle reprendra les mêmes principes que le P.O.S. actuellement en vigueur. C'est-à-dire que les constructions y seront très limitées et ne pourront être autorisées que si elles sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

Les deux sous-secteurs mis en place lors de la 4^{ème} modification du P.O.S., en mars 2014, seront étendus. Il s'agit du sous-secteur **APa** où, dans un objectif de préservation paysagère et des terres agricoles, toute construction à destination autre qu'agricole ou forestière sera interdite, et du sous-secteur **APb** où, dans le même objectif, aucune construction ne sera autorisée. Mme le maire souligne que cette classification n'empêchera

pas les possibilités d'extension pour les constructions existantes qui se trouvent à l'intérieur de ces périmètres.

Elle insiste sur le fait que les mas patrimoniaux (mas Noé, Mas La Chênaie, Clos Saint-Jean, et Mas Cap Blanc) ont fait l'objet d'un classement patrimonial par le S.C.O.T. et qu'ils auront donc un traitement urbanistique assez similaire à la zone UA (vieux village). Quoique soumis à un règlement très proche de celui du vieux village, essentiellement pour en protéger la valeur historique et paysagère, ils conserveront des opportunités de développement (possibilité de changement de destination, d'extension, etc.).

5) ZONE N. La zone naturelle concerne les secteurs de la commune à protéger pour la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, que ce soit d'un point de vue esthétique, historique et/ou écologique, pour leur caractère naturel, pour protéger la forêt, mais aussi pour prévenir les risques (feu de forêt essentiellement). Sur cette zone, toute nouvelle construction sera interdite. En revanche, les extensions des constructions existantes y seront autorisées.

Le débat avec le public est lancé.

QUESTION n°1

Qu'en sera-t-il de la question des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) dans le futur P.L.U. ?

Mme le maire explique que le classement actuel des E.B.C. va être révisé à la demande des services de l'Etat et pour les faire coïncider avec la réalité du terrain. La Forêt Domaniale du Réart, propriété de l'Etat gérée par l'O.N.F., n'appelle pas de classement particulier et sera donc libérée de l'EBC. En revanche, la suberaie, forêt primaire de chênes liège, essentiellement privée, nécessite une forte protection pour ne pas être détériorée. Enfin, les ripisylves, particulièrement en limite des franges urbaines, ainsi que langues de forêt situées en zone agricoles doivent également être protégées. La carte révisée est consultable en mairie.

QUESTION n°2

Pourquoi le P.L.U. ne donne-t-il pas aux agriculteurs la possibilité de diversifier leur activité, en autorisant le développement du tourisme au sein de leur exploitation et notamment l'habitat nomade et les Habitations Légères de Loisirs ?

Mme le maire répond que, pour la grande majorité des exploitations, rien n'empêchera la diversification et donc le développement du tourisme (dans la mesure où il ne supprime pas l'activité agricole mais en constitue un simple complément). Dans certains secteurs, comme les mas patrimoniaux, le P.L.U. ouvrira même de nouvelles opportunités (changement de destination et extension, possibilité d'avoir jusqu'à cinq gîtes par mas). En revanche, compte tenu de l'importance du risque incendie pour la commune, il serait criminel d'y autoriser les habitats nomades et les H.L.L. Les divers habitats précaires partis en fumée, cet été, au cours des différents incendies que notre département et les départements voisins ont eu à subir, témoignent de la dangerosité que représentent ce genre d'habitat en zone de risque incendie. La cabanisation ne sera donc toujours pas

autorisée à Tordères, tant pour ne pas accroître le risque incendie que pour limiter l'impact paysager en empêchant le mitage.

QUESTION n°3

Pourquoi la S.A.F.E.R. vend-elle des propriétés à des SCI plutôt qu'à des petits agriculteurs ?

Mme le maire répond que la question n'est pas en lien direct avec le P.L.U. de Tordères et que la S.A.F.E.R. et la Chambre d'Agriculture seraient plus à même d'y répondre. Elle regrette à son tour le manque de transparence de cette structure et, prenant l'exemple d'un mas de la commune qui, il y a quelques années, était en vente « tout ou partie », elle trouve déplorable que de petits agriculteurs qui souhaitaient pourtant acheter des parcelles aient été systématiquement écartés de la vente au profit d'une E.A.R.L. qui n'aura absolument pas été au bout de ses projets, laissant les terres en friche et dégradant même des boisements pourtant classés.

QUESTION n°4

Quel est le projet économique du P.L.U. ?

L'économie locale est assez restreinte à Tordères qui, de ce point de vue, est largement dépendante du bassin de Thuir et de Perpignan, cependant, un certain nombre d'activités commerciales, artisanales et agricoles y résistent et l'enjeu du P.L.U. sera de les conforter et de les accompagner.

Pour ce qui concerne le commerce, la commune soutient le petit marché estivale, et facilite la venue de commerçants ambulants qui ne sont pas faciles à retenir sur la durée ; elle autorise tout commerce à s'installer en zone AU ou dans les mas patrimoniaux.

Les activités de secteur tertiaire, et notamment en lien avec la santé, se développent et ne seront pas bloquées par des questions de règlement.

Enfin, le tourisme, déjà très prégnant dans notre commune, bénéficiera d'opportunités, à travers des possibilités d'extension ou même, dans certains cas, de changement de destination d'un bâtiment.

QUESTION n°5

En acceptant la notion de « densification », ne prend-on pas le risque de voir naître un jour une taxe qui pénaliserait les propriétaires qui n'auraient pas densifié ?

Mme le maire ignore tout de cette taxe et laisse la parole à Romain Artero (AURCA) qui en a entendu parler mais qui essaiera d'apporter des précisions dans les jours suivants. Il pense qu'il s'agit peut-être du Versement pour Sous-Densité (VSD) que les communes disposant d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. peuvent instaurer si elles le souhaitent et sous certaines conditions précises. Mme le maire affirme que ce genre de taxe et de philosophie ne sont pas à l'ordre du jour pour le conseil municipal de Tordères.

QUESTION n°6

Compte tenu de la somme de contraintes qui s'appliquent dans le règlement, la densification sera-t-elle vraiment envisageable et applicable ?

Mme le maire répond que les demandes de densification feront l'objet d'une analyse au cas par cas, en fonction des limites à respecter (voirie, cours d'eau, autre bâtiment, etc.), de l'accès aux réseaux et à la voirie, de la déclivité, etc. Malgré ces contraintes, la densification est tout à fait envisageable, notamment sur les plus grandes parcelles, dont certaines atteignent parfois plus de 4000 m².

QUESTION n°7

La configuration retenue pour la zone AU ne va-t-elle pas donner un aspect uniformisé à notre commune qui, par là-même, ressemblera à toutes les autres communes alentours ? Pourquoi imposer un modèle d'ensemble et ne pas laisser libre cours à l'imagination du propriétaire ?

Mme le maire répond que la Loi impose que la zone AU (à urbaniser) soit soumise à des O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui déterminent les grands principes de l'urbanisation sur la zone. Les services de l'Etat préconisent une vision d'ensemble dans laquelle pèsent autant les questions architecturales que les questions environnementales. Sur cette zone AU, le conseil municipal s'est contenté de proposer un aménagement « villageois » de la parcelle, avec un habitat organisé autour d'une placette arborée, conviviale, auquel, à la demande des services routiers départementaux, on accèderait par une unique voie (pour ne pas multiplier les sorties). Hormis cet aménagement, la part d'imagination et de créativité du propriétaire a donc encore la part belle.

Pour ce qui concerne l'uniformisation, le maire et ses adjoints pensent que cette zone AU y échappera dans la mesure où la parcelle concernée est très large (5400m²) et ne pourra accueillir que cinq à six maisons (ce qui représente des parcelles individuelles de 900 à 1000 m² par construction). On évitera ainsi l'effet « cage à lapins » qu'on peut parfois voir dans certains lotissements.

QUESTION n°8

N'y a-t-il pas une contradiction dans l'idée du S.C.O.T. à vouloir baisser la consommation d'espace alors que la démographie et le solde migratoire du département sont en perpétuelle hausse ? Va-t-on aller vers une « verticalisation » de l'habitat qui sera nécessairement groupé et bâti en étages ?

Mme le maire répond que cette question dépasse largement celle du P.L.U. de Tordères. Elle souligne cependant qu'à l'instar des communes, le S.C.O.T. est soumis à des Lois et qu'on ne saurait imputer à lui seul toutes les difficultés et les paradoxes introduits par ces mêmes Lois. Beaucoup de communes ont pris en compte ce danger et mettent actuellement en place des zones de mixité où se côtoient constructions à étage et pavillons, constructions dites « sociales » et maisons en location-vente, etc. La question de la « verticalité » ne se pose donc pas systématiquement. A Tordères, les hauteurs ont été volontairement limitées : en zone UA, on est passé de 13m (autorisés par l'actuel P.O.S.) à 10m, en zone AU, la hauteur ne pourra pas excéder 8m, etc. Bref, on ne verra toujours pas pousser les immeubles dans notre commune.

A 22h45, le débat est clos.