

COMMUNE
DE
TORDÈRES



Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Cahier 1 : Contexte général et Diagnostic

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL	4
1.1. La commune au sein de son territoire	5
1.1.1. <i>Situation et présentation de la commune</i>	5
1.1.2. <i>L'ère de l'intercommunalité</i>	8
1.1.3. <i>Les motivations de l'élaboration du PLU</i>	10
1.2. Du POS au PLU	11
1.2.1. <i>Une démarche inscrite dans le cadre législatif et réglementaire</i>	11
1.2.2. <i>Contenu et procédures d'élaboration du PLU</i>	17
2. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET CONSTRUCTIVES	21
2.1. Caractéristiques et évolution de la population	22
2.1.1. <i>L'évolution démographique</i>	22
2.1.2. <i>Composition des ménages et pyramide des âges</i>	24
2.1.3. <i>Les CSP, les revenus et la précarité des ménages</i>	27
2.2. Caractéristique et évolution du parc de logements	29
2.2.1. <i>Evolution des parcs immobiliers</i>	29
2.2.2. <i>Caractéristiques du parc immobilier</i>	30
2.3. Les trajectoires résidentielles et le marché immobilier local	34
2.3.1. <i>Les trajectoires résidentielles</i>	34
2.3.2. <i>La demande sociale sur l'EPCI des Aspres</i>	35
2.3.3. <i>Le marché immobilier du secteur thuirinois</i>	35
2.4. Evolution de la construction et identification des disponibilités	36
2.4.1. <i>Rythme et typologie de la construction neuve</i>	36
2.4.2. <i>Identification des disponibilités foncières et immobilières</i>	37
2.5. Hypothèses de développement démographique et volumes en logements associés	40
2.5.1. <i>Les hypothèses d'accroissement démographique 2015-2030</i>	40
2.5.2. <i>L'étude du « point mort »</i>	43
2.5.3. <i>Les volumes en logements associés aux différentes projections démographiques</i>	45
2.6. Etude de densification.....	48
2.6.1. <i>Préambule</i>	48
2.6.2. <i>Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</i>	50
2.6.3. <i>En conclusion</i>	51
3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	53
3.1. Évolution et structure de la population active	54
3.1.1. <i>Une population qui travaille ... mais un chômage qui progresse</i>	54
3.1.2. <i>Une structure socioprofessionnelle en mutation, des revenus et un niveau de qualification en hausse</i> 55	
3.2. Evolution et structure de l'emploi.....	57
3.2.1. <i>L'offre d'emploi sur le territoire</i>	57
3.2.2. <i>L'accès à l'emploi et les déplacements des actifs</i>	59

3.3.	Le tissu économique local	60
3.3.1.	<i>Evolution et structure de l'appareil productif.....</i>	60
3.3.2.	<i>Les activités touristiques : un secteur économique porteur</i>	62
3.3.3.	<i>Les dynamiques agricoles.....</i>	66
3.3.4.	<i>Les besoins en matière de développement économique</i>	66
3.4.	Les équipements et services à la personne.....	67
3.4.1.	<i>Les équipements scolaires</i>	67
3.4.2.	<i>Les autres équipements et les services à la personne</i>	68
3.4.3.	<i>Les besoins en matière d'équipements et de services</i>	71
4.	L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE ET LA MOBILITE.....	72
4.1.	L'accessibilité du territoire	73
4.1.1.	<i>Les infrastructures routières et la desserte interne</i>	73
4.1.2.	<i>Les modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière.....</i>	74
4.1.3.	<i>Le stationnement (inventaire ALUR).....</i>	75
4.2.	La mobilité de la population.....	77
4.2.1.	<i>Les déplacements</i>	77
4.2.2.	<i>La motorisation des ménages, condition à sine qua non pour les déplacements</i>	80
5.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	81

En préambule, il est rappelé que le diagnostic socio-économique ne constitue qu'une partie du diagnostic territorial qui est composé de quatre cahiers :

- *Cahier 1 : Contexte général et diagnostic socio-économique.*
- *Cahier 2 : Etat initial de l'environnement.*
- *Cahier 3 : Diagnostic paysager et du patrimoine bâti et identitaire.*
- *Cahier 4 : Diagnostic agricole.*

1. CONTEXTE GENERAL

Ce qu'il faut retenir...

CONSTATS

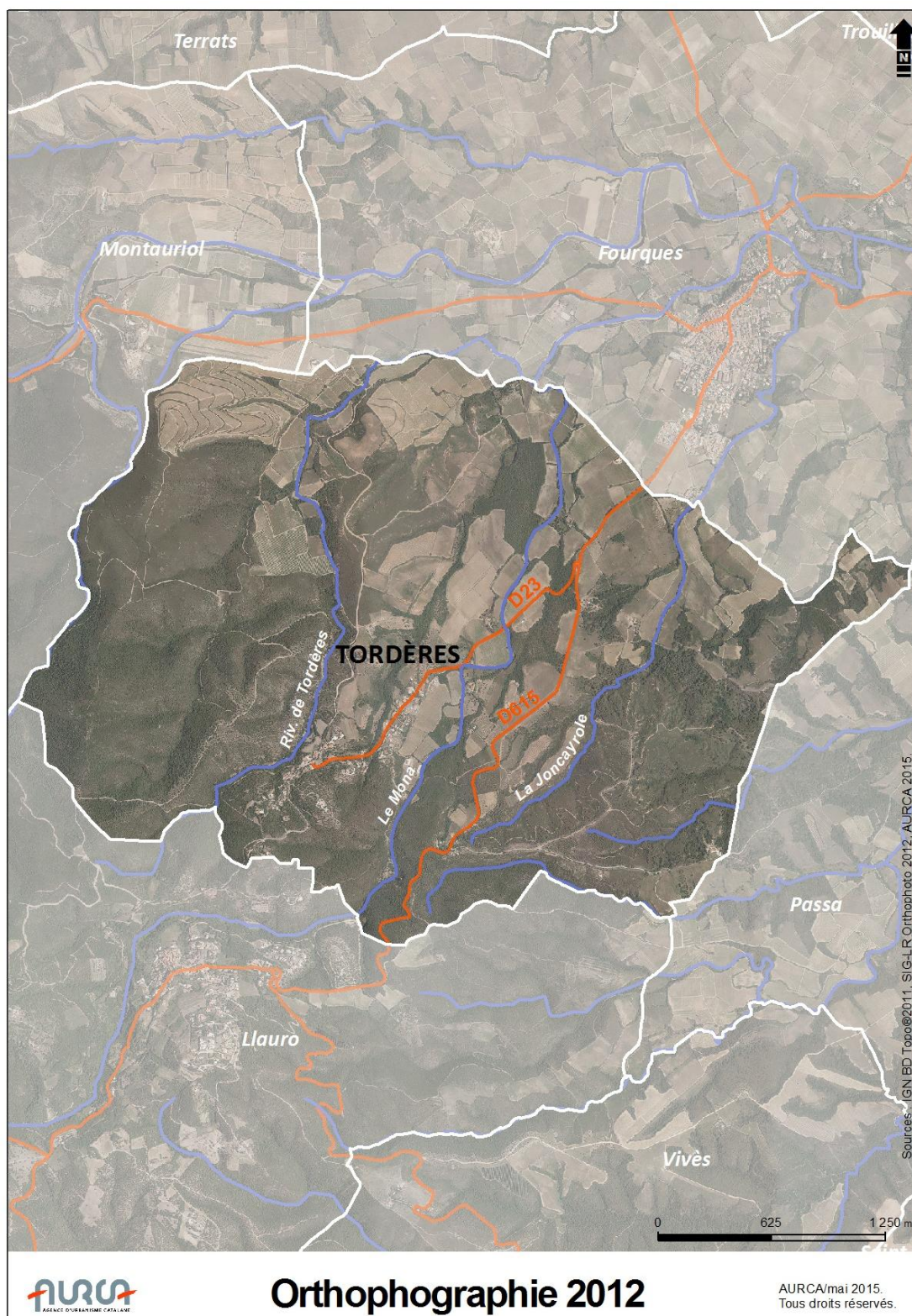
- La commune de Tordères, située à la marge des influences et des dynamiques urbaines de Perpignan, reste suffisamment proche de son pôle d'équilibre (Thuir) pour voir son nombre d'habitants en constante augmentation.
- Environ 181 habitants en 2012, pour un territoire de 10 km², soit une densité de près de 18 habitants /km².
- La commune de Tordères est partie prenante de l'action publique intercommunale (Communauté de Communes des Aspres, SCOT) et intègre, accompagne et participe à la déclinaison territoriale de la stratégie communautaire, afin de faire face aux nouvelles dynamiques et aux nouveaux usages des habitants.
- Les POS doivent être substitués par des PLU avant le 27 mars 2017 (loi ALUR promulguée le 24 mars 2014). À défaut, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquera sur le territoire communal à compter de cette date.
- Au-delà de cette injonction législative, le POS actuel est obsolète et ne répond plus que partiellement aux ambitions de la commune. C'est en cela que le Conseil Municipal de Tordères a prescrit cette élaboration le 28 octobre 2014. Il s'avère donc aujourd'hui nécessaire d'élaborer un PLU retranscrivant le projet communal en compatibilité avec le SCOT Plaine du Roussillon.
- La commune est soumise aux politiques européennes et nationales en matière d'environnement, de logement ou de transport. Les principes généraux qui en découlent sont établis par les lois SRU (13 décembre 2000), UH (2 juillet 2003), ENL (1er janvier 2007), ENE (3 août 2009 et 12 juillet 2010) et ALUR (24 mars 2014).
- Le SCOT Plaine du Roussillon approuvé en novembre 2013 (ainsi que le DAC) développe par ailleurs une stratégie intercommunale dans laquelle doit s'insérer le projet de la commune :
 - Le PLU doit être rendu compatible avec le SCOT Plaine du Roussillon dans un délai de 1 an (modification) ou 3 ans (révision) ;
 - Le PLU devra préciser les objectifs et orientations du SCOT Plaine du Roussillon à l'échelle du territoire communal.
- Un contenu et une procédure codifiés et « strictement » encadrés. Une concertation avec la population et une association des personnes publiques doivent être menées tout au long de la procédure d'élaboration.
- Le POS actuellement en vigueur, dont la dernière modification a été approuvée le 18 mars 2014, instaure une zone d'urbanisation qui ne représente que 2,3% du territoire communal. Pour autant, les conditions de développement mises en place ont privilégié l'habitat diffus de manière quasi exclusive.

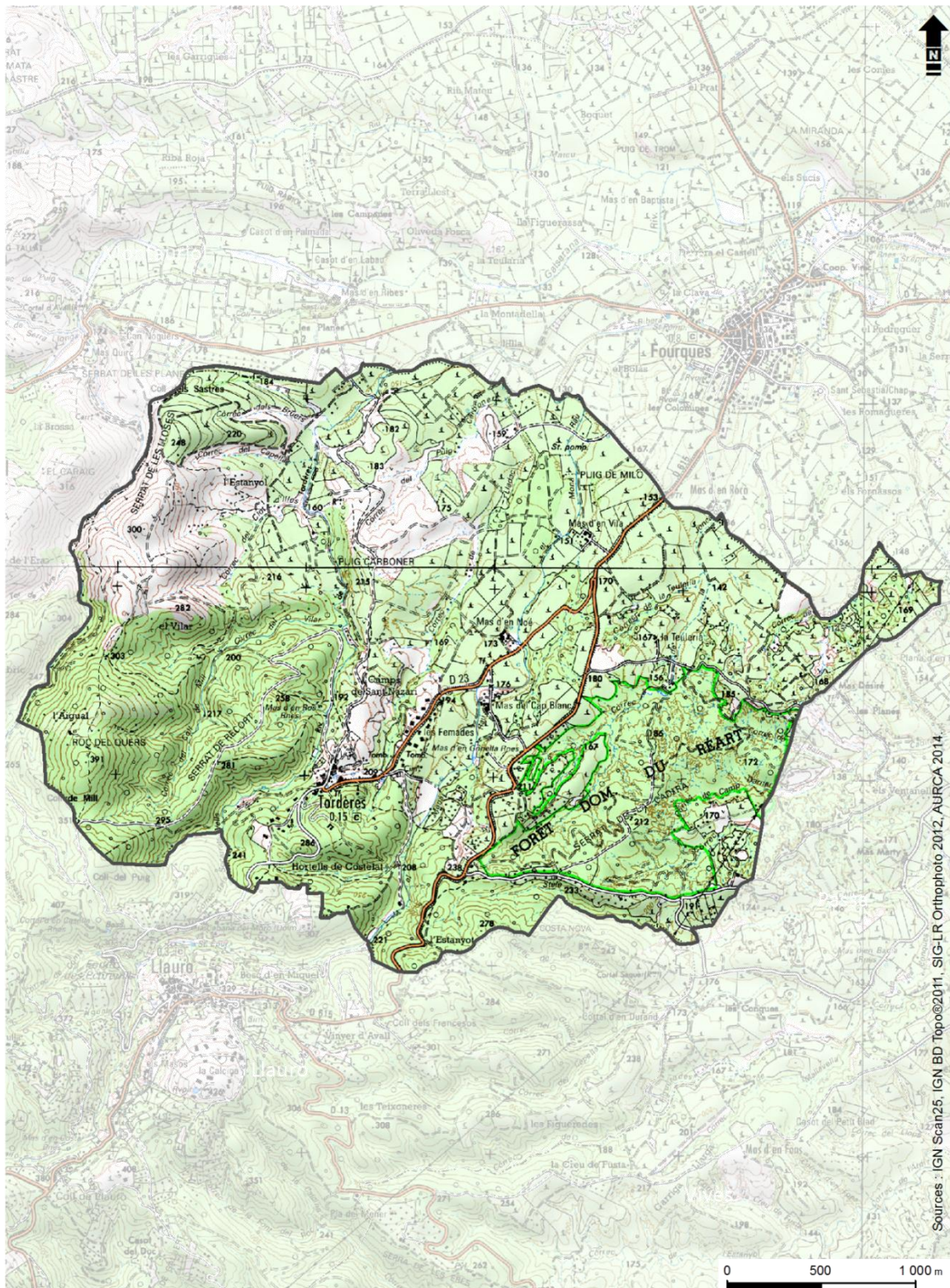
ENJEUX

- Etablir un projet de développement du territoire en adéquation avec ses potentialités et ses faiblesses, qui participe et accompagne la déclinaison territoriale de la stratégie communautaire développée avec ses partenaires.
- Orienter et peser sur les dynamiques qui structurent son territoire, ainsi que sur les nouveaux usages de ses habitants.
- Stopper le mitage des espaces agricoles et naturel.
- « Recentrer » la zone d'urbanisation et densifier.

- les extensions récentes qui se sont adjointes au noyau villageois selon une trame bâtie relativement lâche, le long de la route départementale RD23 vers le Nord et l'ancienne route de Llauro au Sud.

A environ 20 minutes de Thuir (pôle d'équilibre des Aspres), à une trentaine de minutes de Perpignan, de Céret et du Boulou, la commune demeure attractive par la qualité de son cadre de vie et continue d'accueillir de nouveaux habitants malgré sa position en arrière-pays : +135 habitants depuis 1975 pour atteindre une population totale de 181 habitants en 2012.





Sources : IGN Scan25, IGN BD Topo©2011, SIG-IR Orthophoto 2012, AURCA 2014.



Plan topographique (Scan25)

AURCA/décembre 2014.
Tous droits réservés.

1.1.2. L'ère de l'intercommunalité

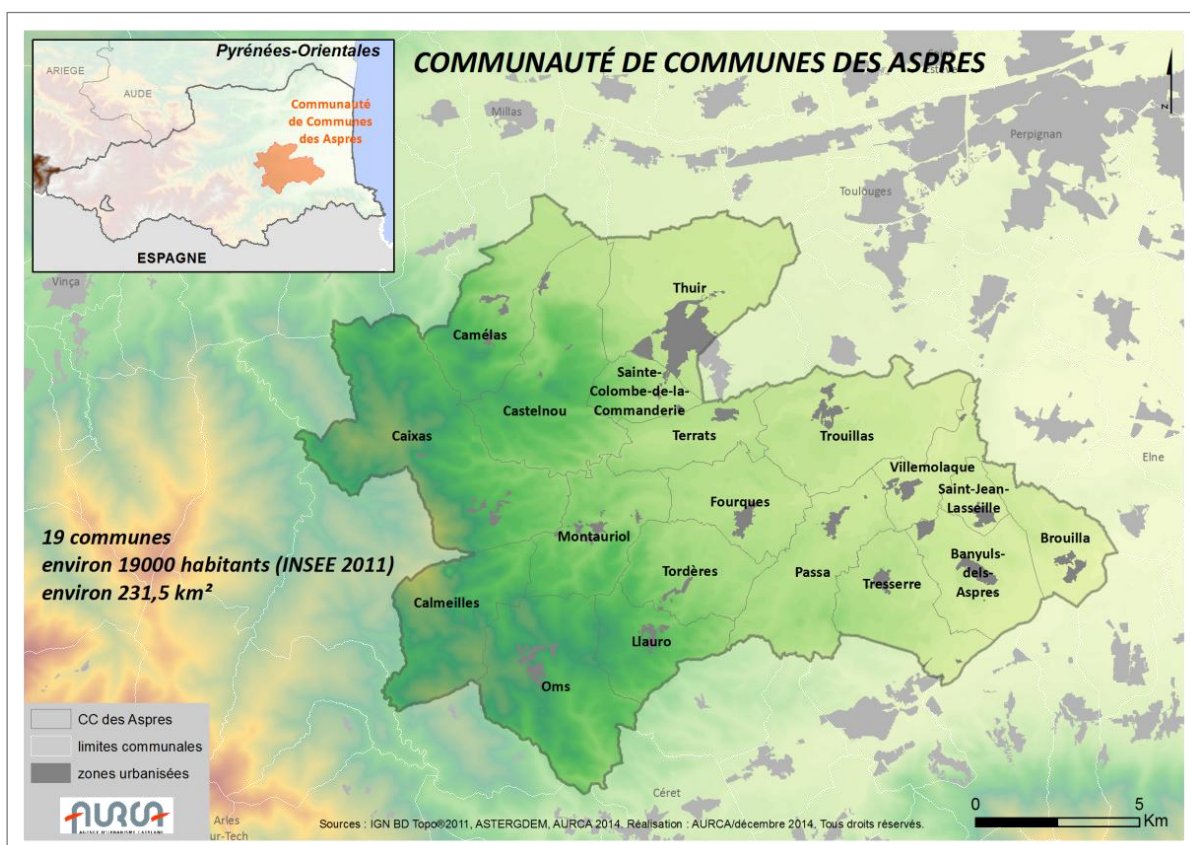
- **La Communauté de Communes des Aspres**



La communauté de commune des Aspres, créée en 1997, est aujourd'hui constituée de 19 communes.

Elle s'étend sur une superficie de 231,5 km² (soit environ 5,6% du territoire départemental) et accueille près de 19000 habitants (soit environ 4,2% de la population départementale).

LES COMPETENCES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ASPRES	
COMPETENCES OBLIGATOIRES	Aménagement de l'espace et du développement économique
COMPETENCES OPTIONNELLES	Politique du logement et du cadre de vie Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie Actions sociales en faveur des personnes âgées, des personnes en difficulté, des enfants et adolescents La collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers Service public d'eau potable (production et distribution de l'eau) Assainissement collectif et autonome
COMPETENCES FACULTATIVES	Mise à disposition de terrains pour l'implantation d'équipements publics Mise en place d'un Système d'information Géographique Restauration Scolaire du Primaire et Maternelle Tourisme Création de Bistrots de Pays



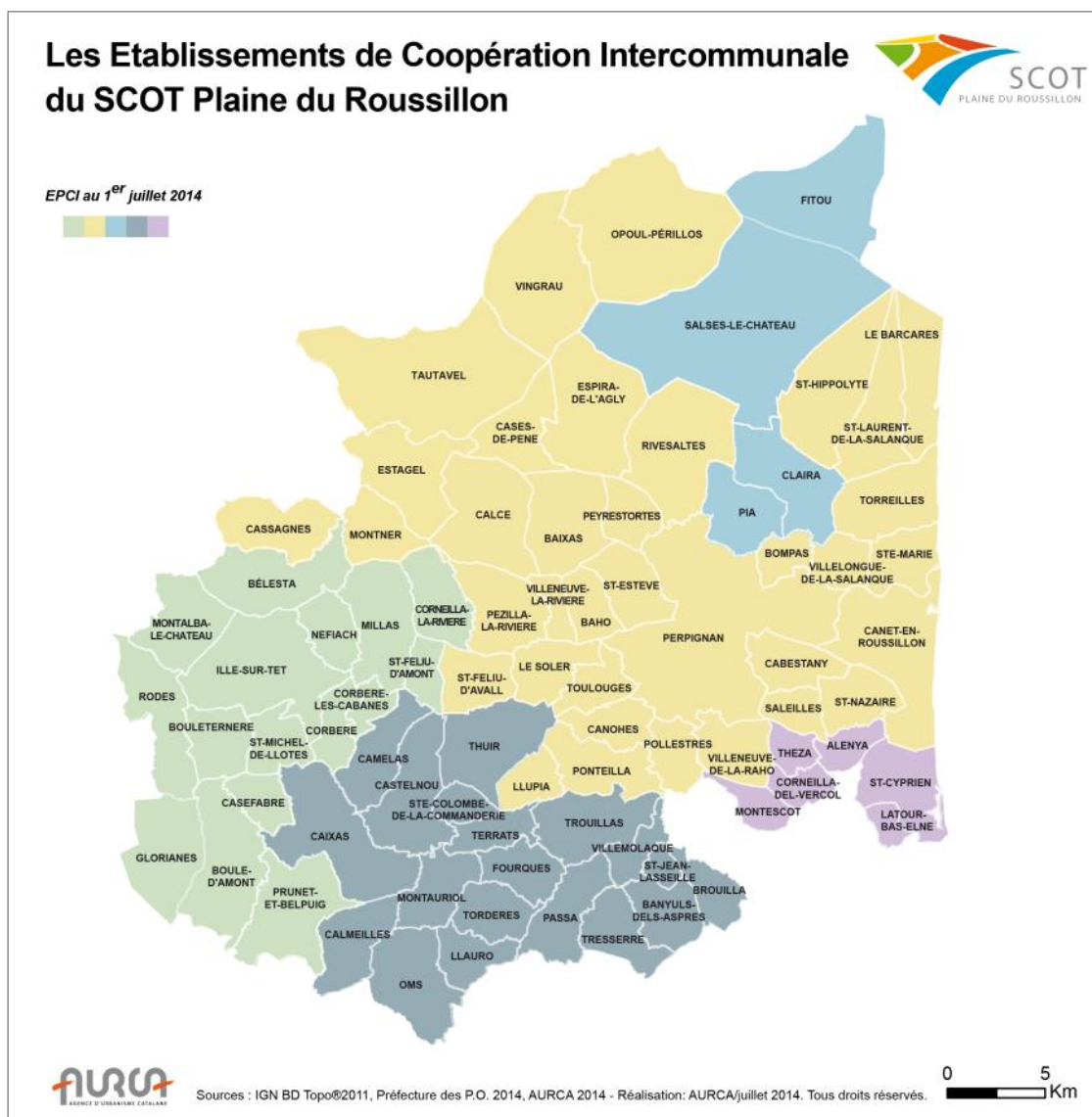
- **Le Syndicat Mixte du SCOT de la Plaine du Roussillon**



Le Syndicat Mixte, constitué de 81 communes adhérentes, a été créé en mai 2004 pour élaborer, approuver (le 13 novembre 2013) et assurer le suivi (révision) du SCOT Plaine du Roussillon.

Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est administré par un comité syndical de 51 membres qui s'assure de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCOT Plaine du Roussillon en tant que personne publique associée (cf. L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme).

Il est associé à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies au titre V du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.



1.1.3. Les motivations de l'élaboration du PLU

Au-delà de la nécessité de mise en conformité avec la législation actuellement en vigueur et de la mise en compatibilité avec le SCOT, le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur ne correspond plus aux ambitions portées par la commune en matière d'aménagement de son territoire.

L'intégration de nouveaux défis communaux et intercommunaux sont à relever et nécessitent d'élaborer un PLU pilote « alurisé » pour structurer l'ambition de la municipalité, en faisant de celui-ci l'épine dorsale du projet communal pour "anticiper" plutôt que "subir".

Les communes de Montauriol, Tordères, Llauro et Sainte-Colombe de la Commanderie, en association et conjointement, ont donc décidé de mener une démarche pilote, qui consiste à :

- Construire un projet de territoire partagé pouvant préfigurer à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Participer activement à la traduction communale des problématiques rurales du SCOT Plaine de Roussillon approuvé en novembre 2013.

A ce titre, le conseil Municipal de Tordères, par sa délibération du 28 octobre 2014, a prescrit la révision générale du POS en PLU (seule procédure susceptible d'intégrer les évolutions importantes souhaitées par la Municipalité). Une deuxième délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2015 est venue préciser les objectifs initialement fixés:

- Apporter une réponse appropriée à la demande d'habitation sur la commune en proposant une offre de logements adaptée à son caractère rural, en compatibilité avec les orientations du SCOT Plaine de Roussillon ;
- Aménager l'entrée de ville de manière à faciliter et sécuriser les déplacements doux en direction du vieux village et notamment l'école, et développer des espaces publics générateurs de lien social en centre ancien (jardins familiaux, espace ludique, etc.) ;
- Conserver le petit patrimoine rural (puits, murets, caveaux funéraires, ruches naturelles, arbres patrimoniaux) et industriel (fours à chaux) présent dans la commune ;
- Promouvoir un développement durable de la commune en recherchant un équilibre entre habitat, agriculture, vie économique et protection des richesses patrimoniales et naturelles, et en conservant le cadre de vie de la commune, en assurant notamment la préservation des espaces naturels et paysagers de transition, si caractéristiques de Tordères, entre la plaine roussillonnaise (espaces agricoles à préserver du mitage, en particulier en bordure de la D615 et de la D23) et le massif des Aspres (garrigue et suberaie à protéger), en préservant les milieux d'intérêt écologique, les espèces qu'ils abritent et les grands corridors de déplacement de ces espèces ;
- Maîtriser l'étalement urbain en n'autorisant pas l'urbanisation au-delà des limites de la zone agglomérée et en ne développant que quelques opérations d'urbanisation au cœur de cette zone sous réserve que ces nouvelles opérations soient facilement raccordables aux différents réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, téléphone) et qu'elles n'impactent pas de manière significative le cadre paysager;
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques dans les zones d'habitat futures en permettant une densification dans les zones déjà urbanisées, en tenant compte des composantes physiques du territoire (relief, vent, ensoleillement) pour produire une architecture simple, issue du bon sens, et en favorisant l'emploi de matériaux écologiques et traditionnels (bâtis en

pierres apparentes du cœur historique et mas patrimoniaux) pour préserver durablement l'identité de la commune à travers son patrimoine bâti le plus caractéristique ;

- Tenir compte du changement climatique et préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- Prendre en compte le risque incendie afin d'assurer la protection des personnes et des biens.

1.2. Du POS au PLU

1.2.1. Une démarche inscrite dans le cadre législatif et réglementaire

▪ Les principes généraux du droit de l'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont été instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Le législateur a souhaité promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable à travers la déclinaison d'un projet global d'aménagement qui prenne en compte les enjeux actuels en termes de questions environnementales, politiques de mobilités douces, de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation des sols... conformément à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis, une succession de lois a profondément modifié le régime juridique des PLU en élargissant leurs fonctions, en renforçant leurs objectifs et en complétant leur contenu :

- Loi UH (Urbanisme et Habitat) du 02 juillet 2003 ;
- Loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 ;
- Loi Grenelle I et loi ENE (Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II) respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ;
- Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

○ **Article L.101-1 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

○ **Article L101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

- **Le rôle intégrateur du SCOT de la Plaine du Roussillon**

Le SCOT Plaine du Roussillon a été approuvé le 13 novembre 2013 et est exécutoire depuis le 22 janvier 2014. Dès lors les PLU et Cartes Communales doivent être rendus compatibles dans un délai de 1 an par procédure de modification, ou 3 ans lorsqu'une révision est nécessaire.

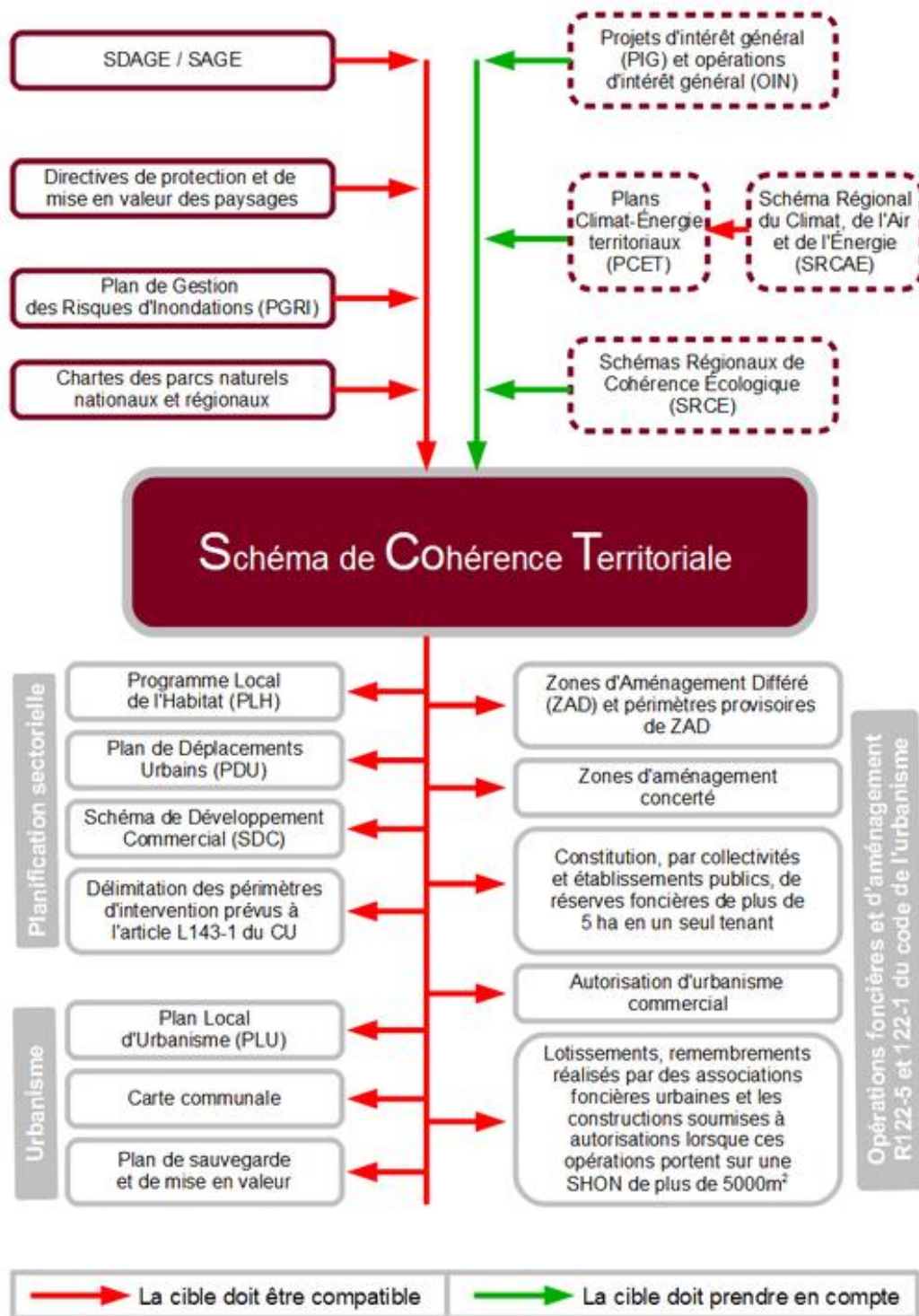
- ***La hiérarchie des normes***

L'un des principes généraux du droit français, la « hiérarchie des normes », veut que tout document de niveau supérieur impose ses orientations à celui du niveau inférieur. A ce titre, l'article L131-1-1 du CU instaure des liens juridiques entre les documents d'urbanisme ou de planification. Ces liens peuvent se manifester par des relations de simple « prise en compte », de « compatibilité », ou bien plus strict de « conformité ».

Ce même article prévoit ainsi, qu'en cas de SCOT approuvé, les PLU n'ont plus à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCOT, ce dernier ayant déjà joué un rôle « intégrateur ».

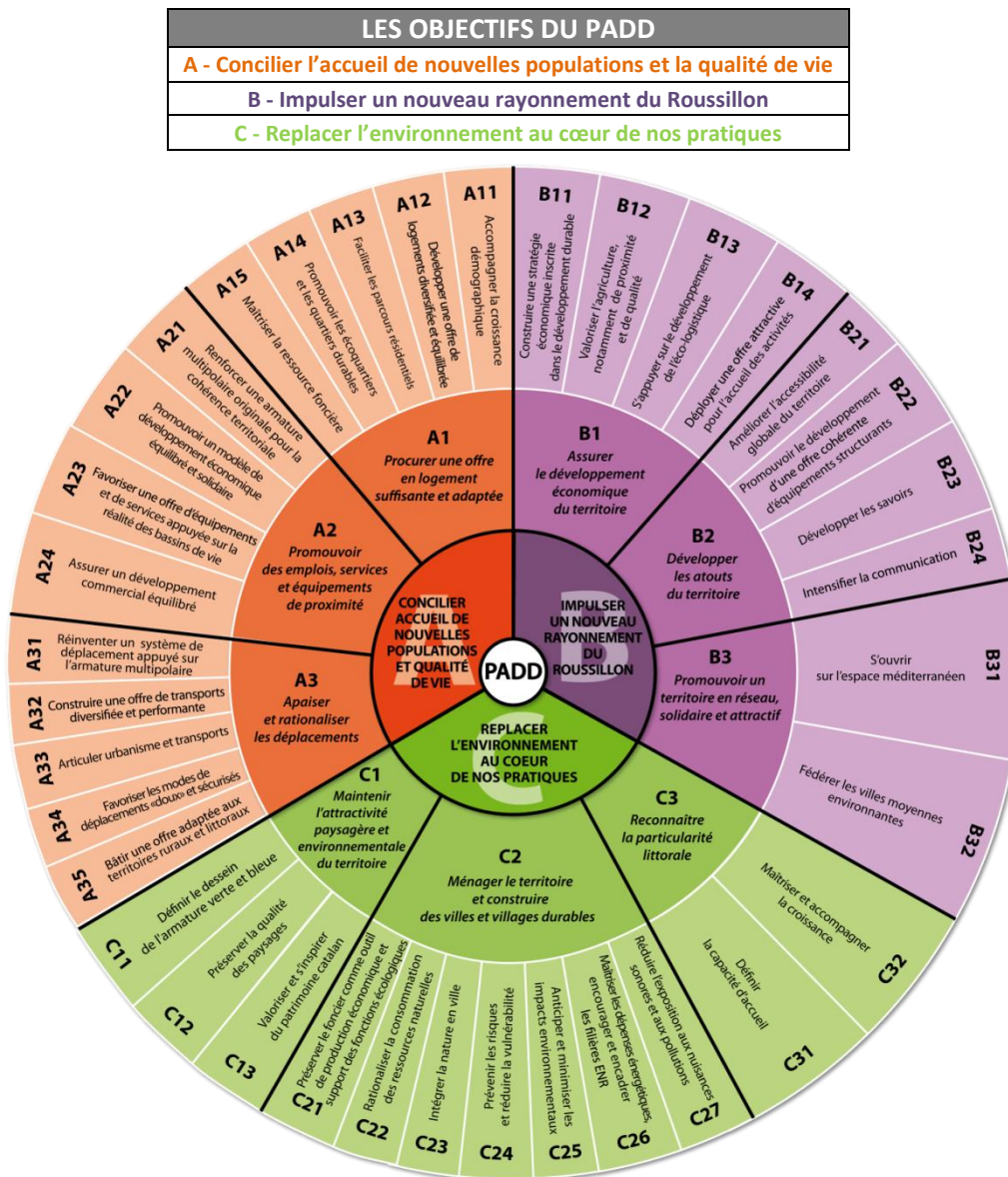
Par extension, et par symétrie, le SCOT impose ses orientations (DOO) aux documents d'urbanisme (PLU, CC), plans de déplacements urbains (PDU), programmes locaux de l'habitat (PLH), schémas de développement commercial, plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), à la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L113-16 du code de l'urbanisme.

Certaines opérations foncières et opérationnelles d'aménagement doivent également être compatibles avec le SCOT : les zones d'aménagement différé (ZAD), les zones d'aménagement concerté (ZAC), ou encore les lotissements, opérations et constructions dont la surface de plancher excède 5000 m².

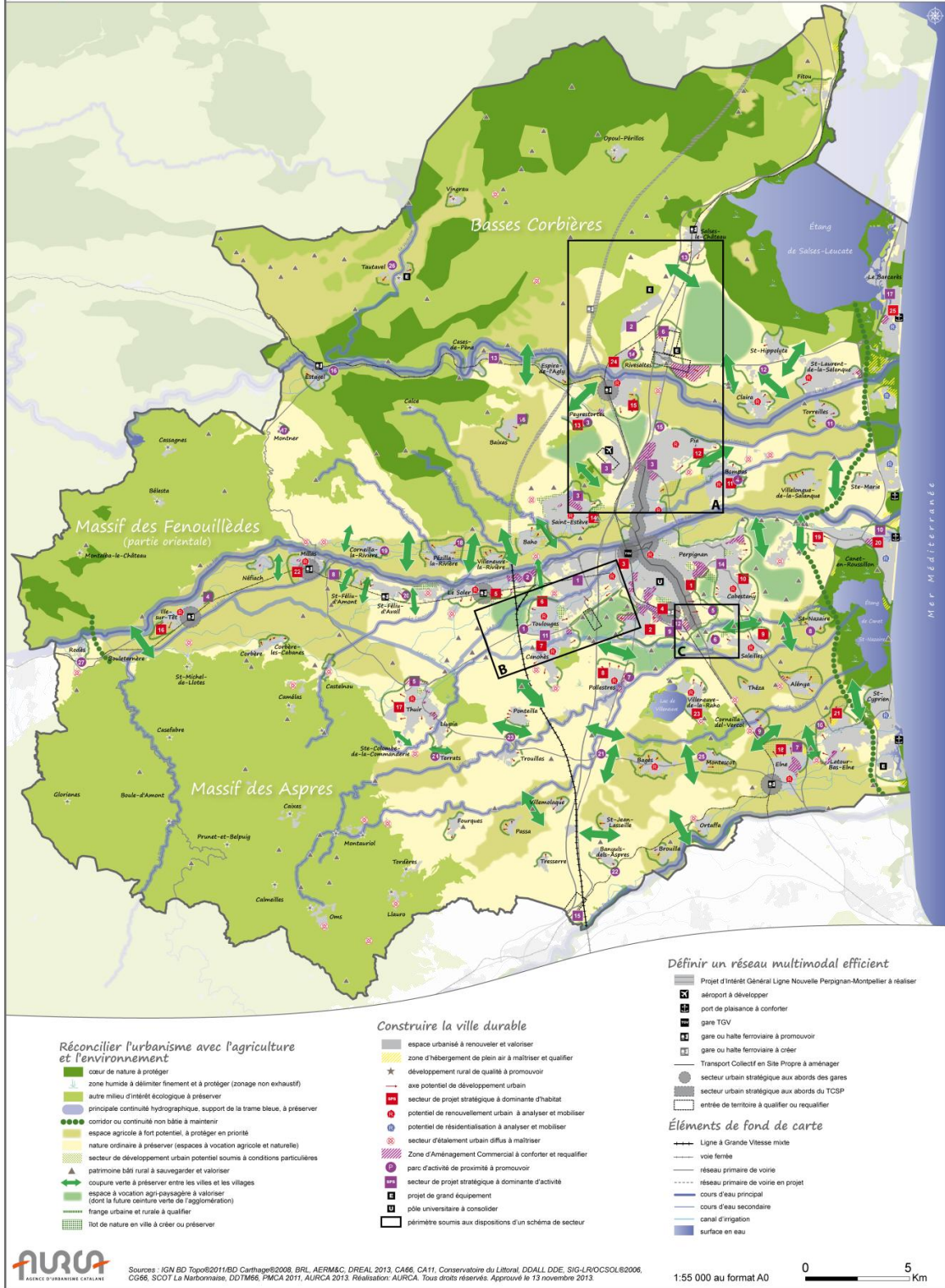


Rapport de compatibilité entre les documents d'urbanisme (source : Préfecture du Nord)

○ **Les orientations et les objectifs généraux du SCOT-PR**

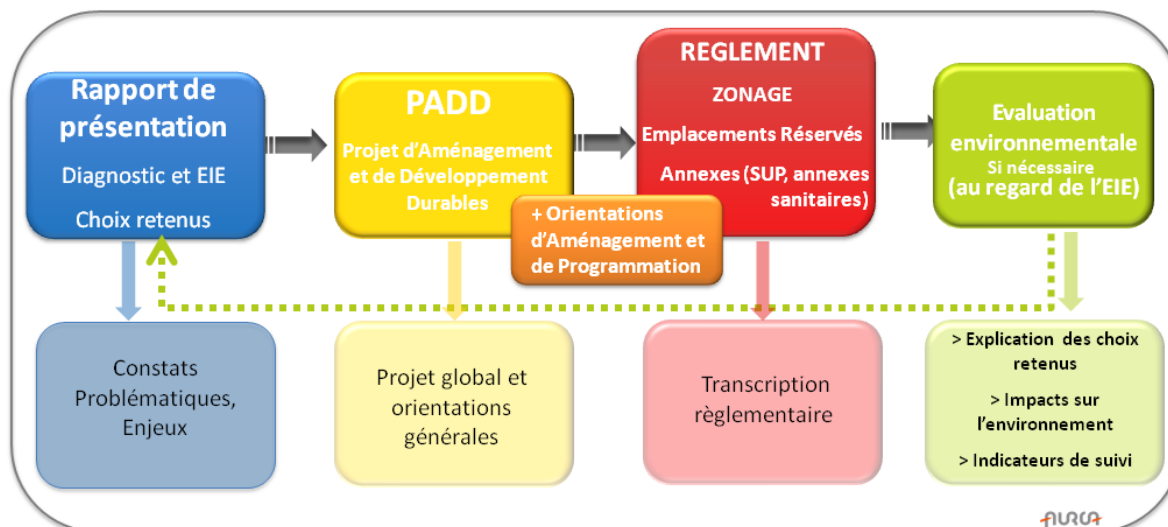


LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU DOO		
Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement	Articuler les dispositions réglementaires avec un urbanisme de projet pour construire la ville durable	Définir un réseau multimodal efficient pour un maillage complet du territoire
<p>A.1. Reconnaître et valoriser une armature verte et bleue et protéger les espaces</p> <p>A.2. Valoriser le socle paysager et le patrimoine catalan</p> <p>A.3. Construire la ville en respect du territoire et de l'archipel</p> <p>A.4. Assurer la préservation des ressources naturelles</p> <p>A.5. Prévenir les risques naturels et technologiques et leurs possibles évolutions</p> <p>A.6. Promouvoir un mode spécifique de développement durable sur le littoral</p>	<p>B.1. Consolider une armature urbaine, socle fondamental d'une répartition</p> <p>B.2. Produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale</p> <p>B.3. Prioriser des secteurs de projets stratégiques à vocation dominante d'habitat,</p> <p>B.4. Renouveler la ville plutôt que de l'étendre</p> <p>B.5. Maîtriser l'étalement urbain et ses conséquences par le levier de l'action foncière</p> <p>B.6. Assurer la mixité des fonctions dans les espaces urbains</p> <p>B.7. Renouveler l'économie du territoire par l'aménagement d'un réseau de</p> <p>B.8. Prévoir les grands projets d'équipements et de services</p>	<p>C.1. Mettre en réseau les grands équipements et les territoires pour assurer le rayonnement de l'espace métropolitain transfrontalier</p> <p>C.2. Construire un schéma multimodal des déplacements à l'échelle de la plaine du Roussillon</p> <p>C.3. Compléter et hiérarchiser le réseau d'infrastructures routières, pour améliorer</p> <p>C.4. Adapter les réseaux aux spécificités des entités du territoire</p> <p>C.5. Assurer le cadencement des transports collectifs, supports d'une mobilité durable et performante</p> <p>C.6. Générer des projets urbains autour des pôles d'échanges multimodaux</p> <p>C.7. Organiser les modes doux de déplacements</p> <p>C.8. Soigner le paysage des routes et les entrées de ville</p>



1.2.2. Contenu et procédures d'élaboration du PLU

▪ Les pièces constitutives du PLU



Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des documents graphiques et diverses annexes (L151-2 du Code l'Urbanisme).

○ **Le rapport de présentation (L151-4 et R151-1 du CU)**

Il se compose :

- D'un diagnostic établi au regard « des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services » (L151-4 du CU),
- D'une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (R151-1),
- D'une analyse de l'état initial de l'environnement comprenant notamment une étude de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (R151-1),
- D'une explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, et le Règlement, notamment au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés (L151-4),
- D'une évaluation des effets et incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, exposant notamment le souci de préservation et de mise en valeur de celui-ci (R151-1),
- D'un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités (L151-4).
- D'une identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan (R151-4).

○ ***Le cas de l'évaluation environnementale***

Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles R104-9, -10, -12, prévoit que lors de leur élaboration, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans les cas suivants :

- Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;
- Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 122-19 à 23.

Cependant, les plans locaux d'urbanisme non concernés par les points cités précédemment peuvent faire l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 124-28 à 33, à l'occasion de leur élaboration, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Suite à l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale a décidé que le projet de révision du POS valant élaboration du PLU, n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section I du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du Code de l'urbanisme, tel que précisé dans son courrier en date du 29 avril 2016.

○ ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (L151-5 du CU)***

Ce document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit être la « clef de voûte » du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

○ ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L151-6 et 7 du CU)***

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et de patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront ensuite engagées devront être compatibles avec celles-ci.

- ***Le règlement (L151-8-et suivants et R151-17 du CU)***

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du CU.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- ***Les documents graphiques (R151-31, -34, -38, -41, -43, -48, -50 du CU)***

Ils délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Ils doivent en outre faire apparaître, le cas échéant, les emplacements réservés, les espaces boisés classés, le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, restaurer, des secteurs où des programmes de logements doivent répondre à des caractéristiques spécifiques (ex : taille minimale, LLS, etc.), etc.

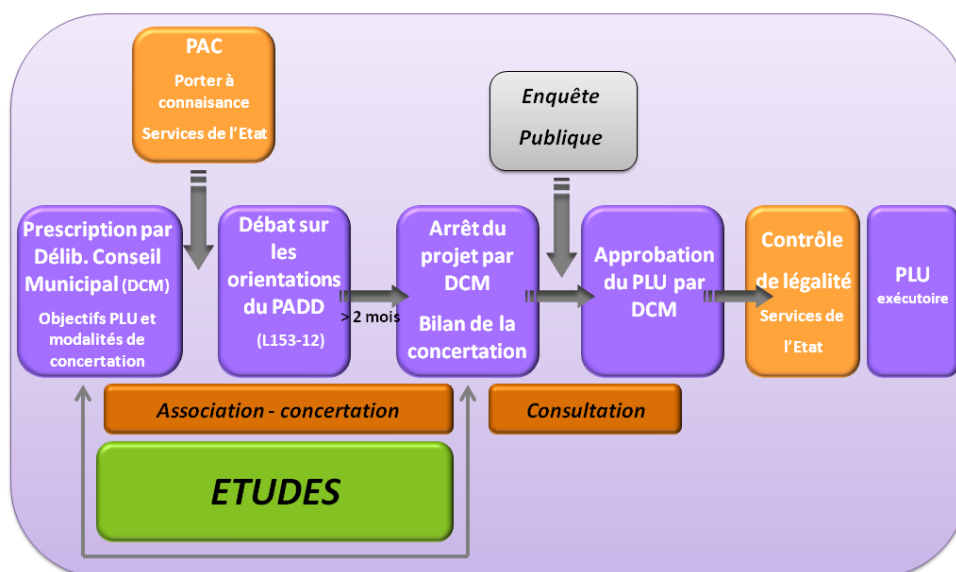
- ***Les annexes (articles L151-43 et R151-52 et R151-53 du CU)***

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Figurent également en annexe, s'il y a lieu, toute une série d'éléments graphiques listés aux articles R151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme.

Elles comprennent également les annexes sanitaires, qui prévoient les extensions et les renforcements des réseaux d'eau et d'assainissement rendus nécessaires par la mise en oeuvre du PLU, ainsi que les modalités d'élimination des déchets.

▪ **La procédure d'élaboration**



Les grandes étapes de l'élaboration d'un PLU

L'élaboration du PLU comporte plusieurs grandes étapes :

- La prescription de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal marque le début de la procédure. Elle engage la phase des études et de rédaction du document. Les grandes lignes de la concertation avec le public y sont esquissées et les grands objectifs du PLU y sont définis (article L153-11 du Code de l'Urbanisme).
- Etudes et rédaction du projet : élaboration des pièces constitutives du dossier de PLU. La concertation avec le public s'effectue tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. L'association avec les Personnes Publiques Associées (PPA) listées dans les articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme court jusqu'à la transmission du projet arrêté.
- Mise au débat en Conseil Municipal des grandes orientations du PADD.
- Arrêt du projet : par délibération, le Conseil Municipal dresse le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU qui est transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à son élaboration (Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Communauté d'Agglomération, Chambres Consulaires, Syndicat Mixte SCOT plaine du Roussillon...).
- Enquête publique : d'une durée d'un mois, elle permet de recueillir les observations de la population sur le projet de PLU arrêté. Elle est assortie d'un rapport d'enquête transmis dans un délai d'un mois après son terme. Le PLU peut alors être adapté pour tenir compte des avis des PPA et des remarques exprimées lors de l'enquête publique.
- Approbation : par délibération, le Conseil Municipal approuve le PLU qui devient exécutoire à compter de sa publication et de son dépôt en Préfecture

2. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET CONSTRUCTIVES

Ce qu'il faut retenir...

CONSTATS

- Après avoir enregistré une période de déclin, la population augmente régulièrement depuis le milieu des années 80.
- Un accroissement démographique de +1.1% par an depuis 2003.
- Une croissance portée à la fois par le solde naturel (+0.5% par an) et par le solde migratoire (+0.7% par an).
- Une population de ± 170 habitants au 1^{er} janvier 2015.
- Plus des deux tiers des ménages habitent la commune depuis plus de 5 ans.
- Une part importante de personnes seules et de couples sans enfant, mais une part significative de familles (36%) actées par une taille moyenne des ménages qui reste stable depuis le début des années 90.
- Une commune globalement plus jeune que la moyenne de l'EPCI mais qui désormais s'inscrit dans un vieillissement.
- Une part de population active équivalente à la moyenne de l'EPCI mais un taux de chômage nettement plus élevé (7 points de plus).
- Des revenus nettement inférieurs aux moyennes nationale et de l'EPCI à 16000 € par unité de consommation (23% de moins).
- Des prestations sociales qui concernent 13% des ménages (contre 20% au niveau de l'EPCI).
- Un parc immobilier qui a progressé de 1.4% par an depuis 2003.
- Un parc de résidences secondaires qui représente un logement sur cinq et qui a progressé de 2.9% par an depuis 2003.
- Moins de 13% des ménages sont locataires. Difficultés de turn-over.
- Une surreprésentation des grands logements en accession à la propriété.
- Un parc immobilier de qualité (peu de logements classés médiocres ou très médiocres ou potentiellement indignes).
- 350 demandes de logements locatifs sociaux au niveau de l'EPCI.
- Un marché immobilier peu actif sur le secteur mais accessible.
- A peine 12 permis de construire délivrés en 15 ans, un ratio deux fois inférieur à la moyenne de l'EPCI (5 constructions par an et pour 1000 habitants contre 10 au niveau de l'EPCI)
- La poursuite des tendances enregistrées supposerait une production de 12 à 30 constructions nouvelles pour les 15 prochaines années.

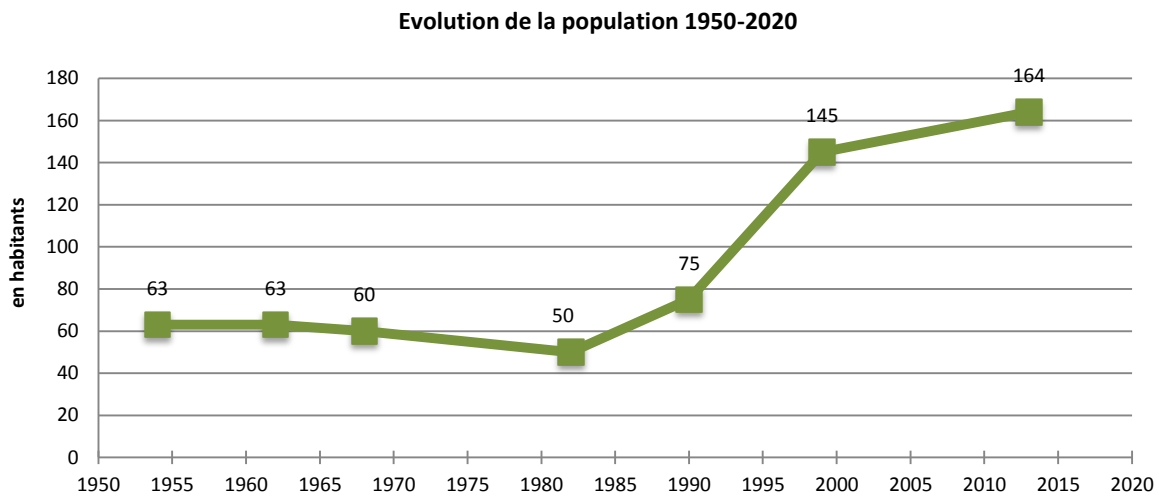
ENJEUX

- Etablir un projet de développement urbain en adéquation avec les potentialités qu'offrent le site et la situation de Tordères qui participe et accompagne la déclinaison territoriale de la stratégie communautaire dans le cadre du SCOT Plaine du Roussillon.
- Orienter les dynamiques de l'accueil par le développement d'une offre en logements variée.
- Chercher à répondre à la multiplicité des trajectoires résidentielles à l'œuvre au niveau de l'EPCI. Développer le parc locatif.
- Poursuivre les efforts engagés de longue date en matière de réinvestissement urbain, d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance.
- Stopper les coups partis sur les espaces agricoles et naturels.
- « Recentrer » la zone d'urbanisation sur le noyau villageois et le densifier.

2.1. Caractéristiques et évolution de la population

L'observation de grandes tendances, en matière d'accroissement démographique, en matière de caractérisation des ménages de la commune ou plus largement résidants sur le massif des Aspres et son EPCI, en matière de qualification des trajectoires résidentielles, en matière d'accès au logement des ménages dans le contexte d'un marché immobilier souvent perçu comme sélectif, apparaissent comme des préalables nécessaires à tout projet de développement urbain réalisé dans le cadre d'une démarche responsable et durable, et ce, quelles qu'en soient la nature et les ambitions.

2.1.1. L'évolution démographique



Source : Insee/Filocom

Après une période de déclin des années 50 au milieu des années 80 (-0.8% par an), la commune de Tordères a enclenché un renouveau démographique multipliant sa population par trois entre le milieu des années 80 et l'an 2000 (+6.5% par an). C'est au tournant du millénaire que l'accroissement démographique de la commune s'infléchit pour revenir finalement à un taux de croissance annuel moyen de 0.9% par an entre 1999 et 2013. Parallèlement, la croissance démographique sur l'ensemble de l'EPCI des Aspres s'établit à 1,4% par an depuis le début des années 2000, Tordères s'inscrit donc dans la dynamique de la moyenne de la communauté de communes des Aspres depuis cette date ; la commune représente 0.8% de la population de l'EPCI.

En 2012, l'Insee estime que la population tordèrenque s'établit à 166 habitants. Les services fiscaux enregistrent pour leur part 164 habitants en 2013.

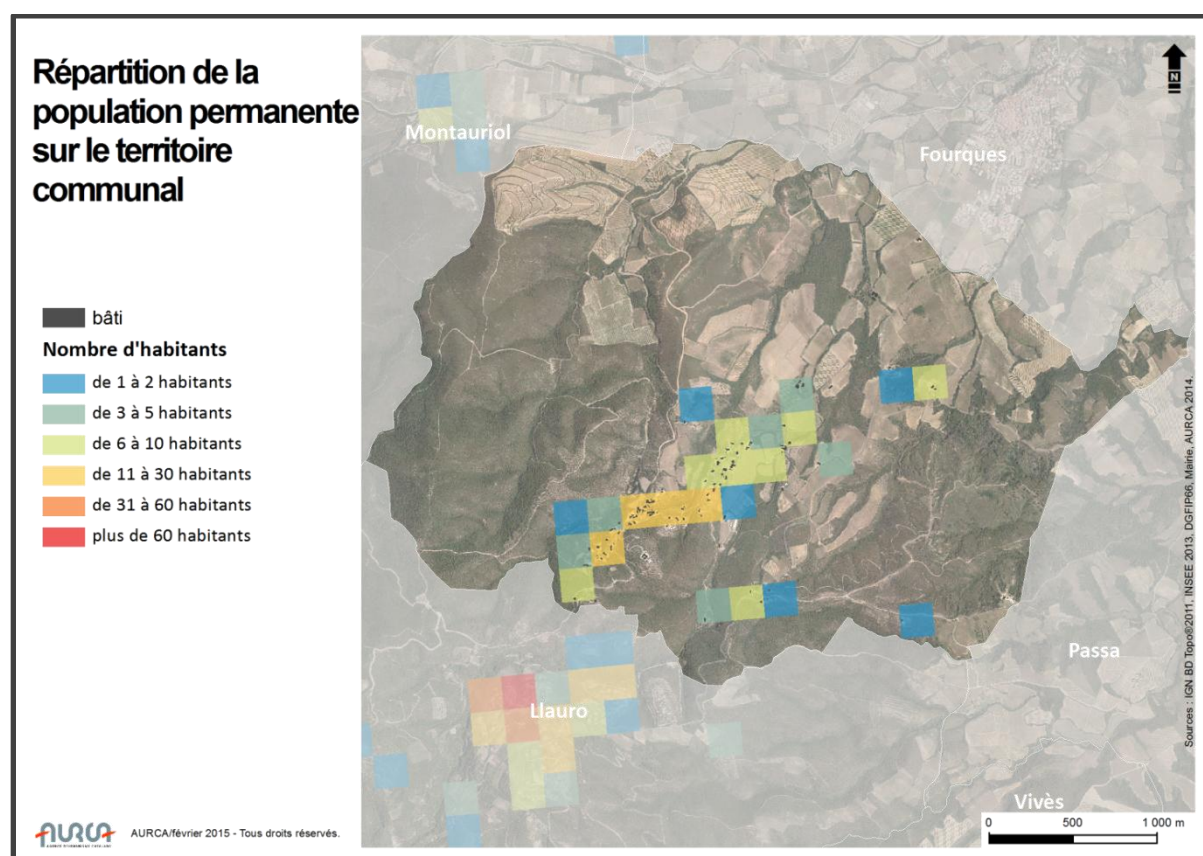
▪ Les composantes récentes de cette évolution

Au cours des dix dernières années, entre les 1^{er} janvier 2003 et 2013, la population de Tordères a cru de 17 habitants (+1.10% l'an). Résultat des croisements des soldes naturel et migratoire. Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès entre deux dates ; le solde migratoire représente quant à lui la différence entre les arrivées et les départs sur la commune. Sur la même période, la commune a enregistré 13 naissances domiciliées pour 6 décès, soit un très bon solde naturel positif (+0.47% l'an) mais qui bien évidemment peine à voir croître la population communale. Cette dernière, à l'instar de la plaine du Roussillon, doit également son dynamisme démographique à son solde migratoire (+0.66% l'an), qui représente dans son cas 59% des gains de population (ce qui est bien inférieur à la moyenne sur le secteur, plus proche de 90 ou 100%).

Compte-tenu de ces éléments, et en tenant compte des permis de construire délivrés entre 2012 et 2014, on peut estimer la population de Tordères à ± 170 habitants au 1^{er} janvier 2015.

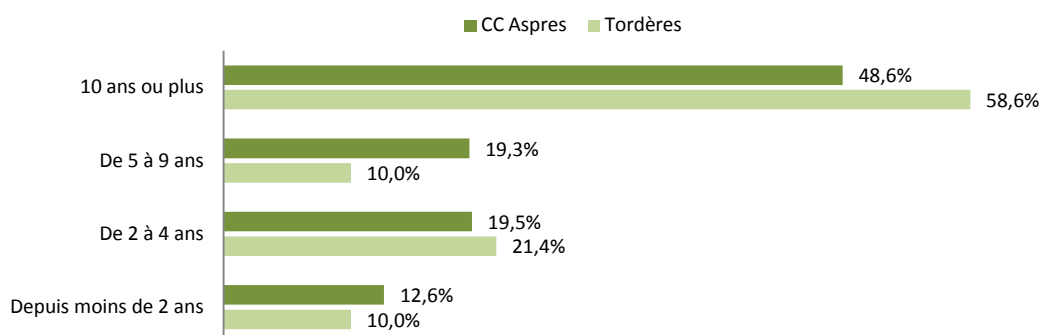
Méthode de calcul : Population municipale 2013 *DGI* + [(Permis de construire délivrés en 2012, 2013 et 2014 *Sitadel*) x taille moyenne des ménages en 2013 *DGI*].

Cette population estimée en 2015 sera intégrée à la présente analyse sociodémographique.



▪ L'ancienneté de l'emménagement

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012



Source : INSEE

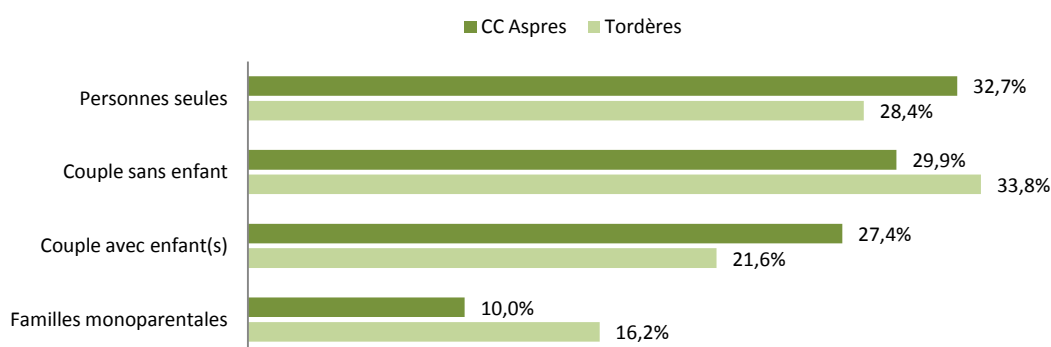
L'analyse de la date d'emménagement des ménages fait apparaître que plus des deux tiers des ménages (68.6%) vivent dans la même commune et dans le même logement depuis plus de 5 ans. Contre 67.9% au niveau de l'EPCI, ce qui vient inscrire la commune dans la moyenne de l'EPCI en matière de croissance démographique depuis le milieu des années 2000. Ainsi, moins d'un ménage sur cinq n'habitait pas la commune 4 ans auparavant et à peine 5.1% des ménages y vivent depuis moins de 2 ans.

Concernant les profils des nouveaux emménagés, on observe en 2008, et avec un recul de cinq années, que les retraités représentaient 8% des nouveaux arrivants ; les plus de 55 ans représentaient 15%, contre 85% de personnes âgées de 25 à 54 ans.

2.1.2. Composition des ménages et pyramide des âges

Une taille des ménages de 2.3 personnes en moyenne qui reste relativement élevée et supérieure à celle observée au niveau départemental (2.1), en raison notamment de la présence significative de familles plus nombreuses. Ainsi, à Tordères, 37.8% des ménages sont des familles contre 37.4% sur le reste de l'EPCI. On observe une fragmentation des ménages en trois tiers plus ou moins égaux, un tiers de familles (37.8%), un tiers de couples sans enfant (33.8%) et un petit tiers de personnes seules (28.4%). On note malgré cela la dichotomie entre la part importante de grands logements (T4 et plus) et la réalité de l'occupation de ces logements, ainsi pas moins de 60% des ménages sont célibataires, veufs, divorcés ou des couples sans enfant dans le domicile.

Composition des ménages en 2012



Source : INSEE

En 2012, on observe que la moitié des ménages sont des couples (55.4%), contre les trois quarts (76.9%) 15 ans auparavant ; le dernier quart se compose de personnes vivants seules et de familles monoparentales. A ce titre, on notera la progression du nombre de familles monoparentales, multiplié par 3 en 15 ans.

Evolution de la composition des ménages.

Tordères	1999		2012	
Personne seule	8	15.4%	21	28.4%
Couple sans enfant	12	23.1%	25	33.8%
Couple avec enfant(s)	28	53.8%	16	21.6%
Famille monoparentale	4	7.7%	12	16.2%
Ensemble	52	100.0%	74	100.0%

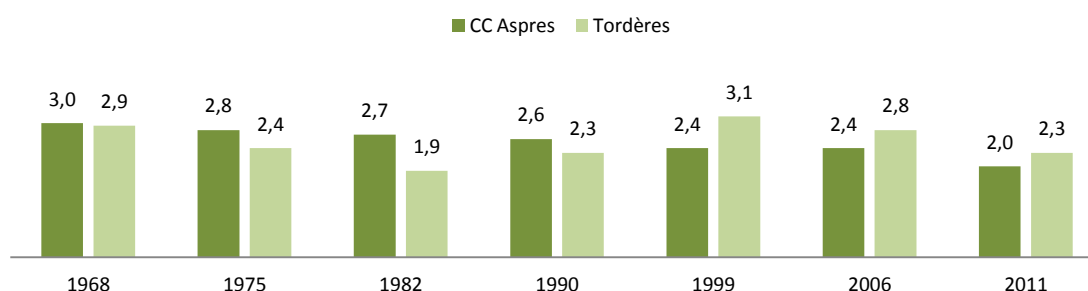
Source : INSEE

L'étude de la composition des ménages, compte-tenu de la taille des effectifs peut interroger sur la pertinence des données, tant sur la composition des ménages à un instant T, que sur leurs évolutions ou encore sur un comparatif « grand territoire ». Il reste néanmoins intéressant de dresser un profil de ces derniers en acceptant par ailleurs les limites de l'exercice.

Evolution de la taille moyenne des ménages

Comme l'a mis en évidence la démonstration ci-dessus, et comme la majorité des communes, Tordères connaît une diminution de la taille moyenne de ses ménages depuis 10 ans.

Evolution de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par ménage)



Source : INSEE

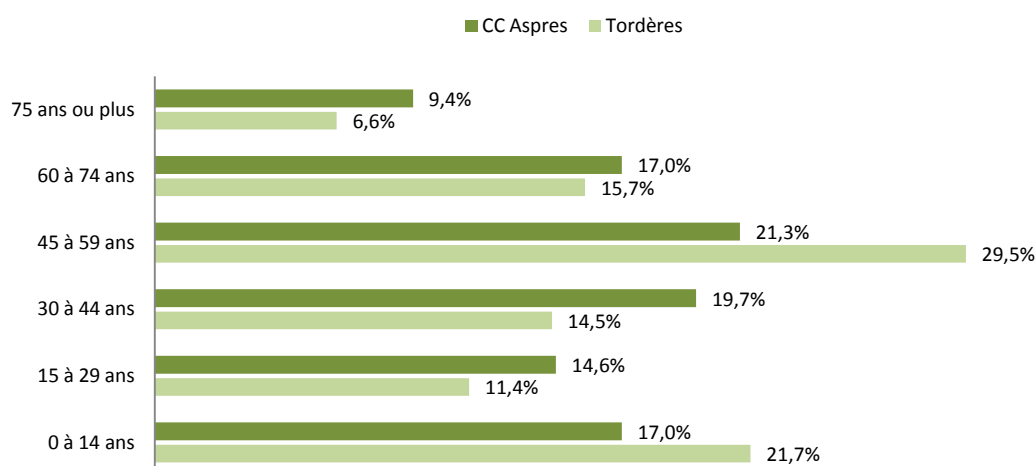
De nombreux facteurs tels : l'allongement de la durée de la vie, le maintien à domicile des personnes âgées, la décohabitation du domicile parental (qui intervient plus jeune), l'augmentation du nombre de séparations ou de divorces, la diminution du nombre d'enfants par ménage concourent à observer depuis le début des années 70 une diminution de la taille moyenne des ménages conséquente et généralisée sur l'ensemble du territoire national auquel ne font pas exception les Pyrénées-Orientales.

La taille moyenne des ménages correspond au nombre de personnes vivant sous un même toit. En seulement dix ans, la taille moyenne des ménages de l'EPCI est passée de 2.41 personnes par ménage en 2003 à 2.35 personnes à 2013, contre 2.95 en 1968. Ainsi, là où il fallait 340 logements pour 1000 habitants en 1968, il en faut désormais 425, soit 85 de plus.

Dans le cas de Tordères, le faible accueil de nouveaux ménages durant la dernière décennie n'a pas permis d'endiguer le vieillissement de la population et donc l'atomisation de la taille moyenne des ménage. On enregistre ainsi une diminution de la taille moyenne des ménages passée de 3.1 personnes par logement en 1999 à 2.3 personnes en 2011.

En 2013, l'Insee estime que le nombre de ménages de Tordères s'établit à 71. Les services fiscaux enregistrent pour leur part 62 ménages fiscaux à la même date.

Pyramide des âges de la population en 2012



Source : INSEE

Lorsque l'on compare Tordères au reste de l'EPCI, on s'aperçoit que la commune est globalement plus jeune, bien que la classe des 45-59 ans soit nettement surreprésentée ; ainsi la part des plus de 60 ans représente 22.3% de la population, soit 4 points de moins qu'au niveau de l'EPCI. A contrario, la part des moins de 15 ans, représente 21.7% de la population, soit 5 points de plus qu'au niveau de l'EPCI. Enfin, la part des 45-59 est 8 points au dessus de la moyenne de l'EPCI alors que celle des 15-29 ans est 3 points en dessous. Des écarts qui trouvent souvent une résonance avec les politiques constructives à l'œuvre depuis 30 ans au niveau communal et de l'intercommunalité.

Evolution de la pyramide des âges

Tordères	1999		2012	
0 à 14 ans	43	29.9%	36	21.4%
15 à 29 ans	17	11.8%	20	11.8%
30 à 44 ans	42	29.9%	25	14.9%
45 à 59 ans	19	13.2%	47	28.0%
60 à 74 ans	18	13.2%	29	17.2%
75 ans ou plus	5	3.5%	11	6.5%
Ensemble	144	100.0%	168	100.0%

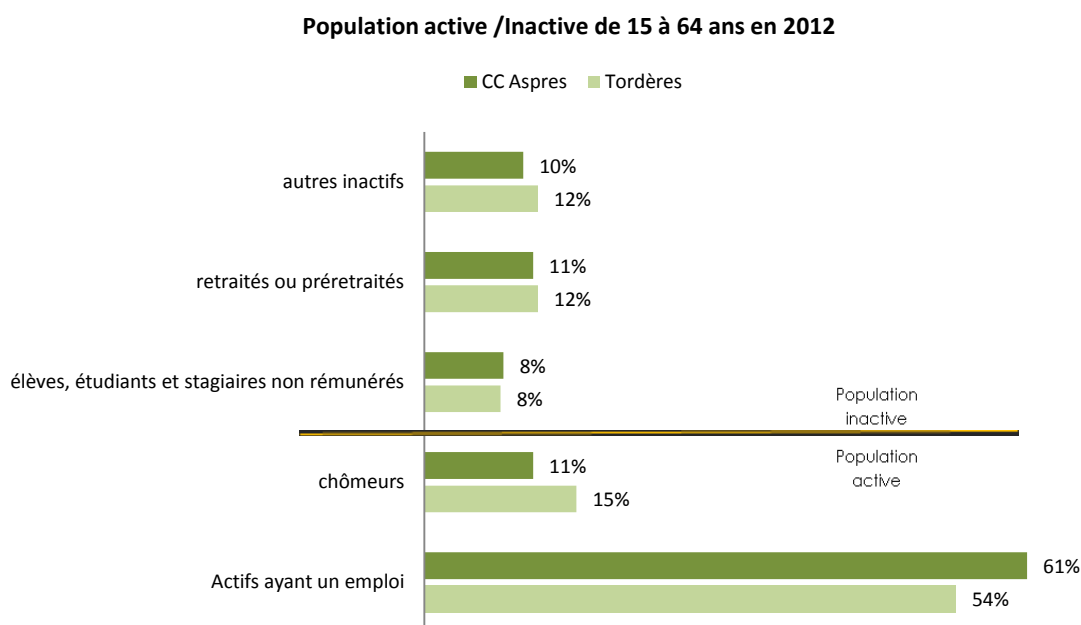
Source : INSEE

L'observation des mouvements récents de la pyramide des âges permet d'enregistrer un vieillissement significatif. Porté par la classe des 0-14 ans, qui s'est contractée de 7 points entre 1999 et 2012 et la progression de la part des plus de 45 ans qui est passée de 29.9% en 1999 à 51.7% en 2012. On note par ailleurs que la classe des 30-44 ans s'est elle aussi fortement contractée (-15 points), significatif de l'absence de renouvellement générationnel des jeunes ménages et de familles.

Cette analyse de la structure par âge démontre que Tordères ne connaît pas de renouveau de sa population, à l'instar de nombreuses communes des massifs. Validée par un faible accroissement démographique (une vingtaine d'habitants de plus en une douzaine d'années) et une pyramide des âges qui vieillit. Le déficit le plus emblématique correspondant à la tranche d'âge des « jeunes ménages actifs », qu'ils soient célibataires ou en couples interroge également sur la possibilité offerte à ces derniers de pouvoir réaliser leurs trajectoires résidentielles au sein du parc immobilier de la commune. Ce dernier offre t-il suffisamment de petits logements, de locations ? Ou est-ce des raisons professionnelles qui poussent les jeunes actifs à se diriger vers les agglomérations thuirinoise ou encore perpignanaise ?

2.1.3. Les CSP, les revenus et la précarité des ménages

Les CSP des ménages

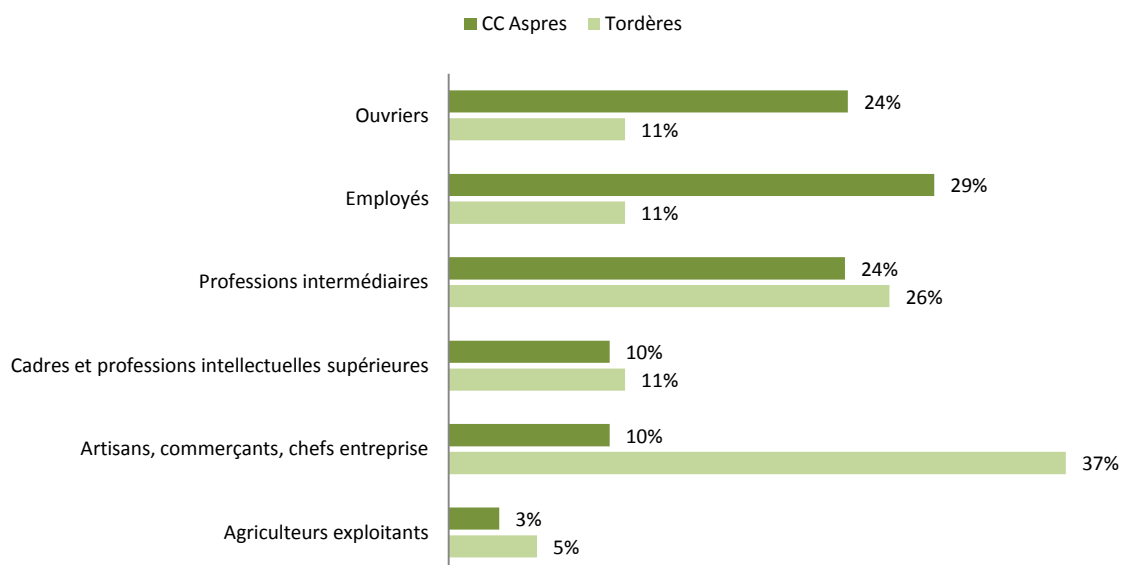


Source : INSEE

En 2012, 69% de la population âgée de 15 à 64 ans exerce une activité professionnelle contre 72% au niveau de l'EPCI des Aspres. Soit un écart de 3 points. Parallèlement, 54% de la population occupe un emploi (contre 61% au niveau de l'EPCI) ; la commune présente un taux de chômage supérieur de 4 points à la moyenne de l'EPCI, il concerne ainsi 15% de la population âgée de 15 à 64 ans, mais plus d'un actif sur cinq (22%).

L'ensemble de la population inactive âgée de 15 à 64 ans, incluant les élèves, les étudiants, les stagiaires non rémunérés, ainsi que les retraités, préretraités et les personnes au foyer sans activité représente 32% de la population.

Les catégories professionnelles en 2012



Source : INSEE

En 2012, 58 personnes occupent un emploi dont 18 non-salariés. Si l'on note que la part de la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise est près de trois fois plus importante que la moyenne de l'EPCI (37% contre 10% au niveau de l'EPCI), la part des ouvriers et des employés est quant à elle près de trois inférieure (22% contre 53% au niveau de l'EPCI).

▪ **Les revenus des ménages**

En 2012, Tordères présente un revenu déclaré par unité de consommation de 16027 €. Cet indicateur est inférieur de 3629 € à celui de l'EPCI des Aspres, et est par ailleurs inférieur de 3749 € à la moyenne nationale (soit 23% de moins).

Tordères présente un profil de ménages majoritairement issu de la classe moyenne voire populaire. En effet, avec un revenu net déclaré moyen de 21945 € par an (foyers fiscaux imposés et non imposés confondus), 58.2% des foyers fiscaux ne sont pas imposés. Ces derniers présentent un revenu net déclaré moyen de 11377 € par an (contre 31141 € pour les foyers fiscaux imposés).

En 2011, l'Observatoire des inégalités considère qu'une personne est pauvre en dessous de 729 € par mois (après impôts et prestations sociales), faisant partie de la classe populaire jusqu'à 1183 €, de la classe moyenne jusqu'à 2177€ et aisé ou riche au-delà. Un couple avec deux enfants est considéré comme pauvre en dessous de 1921 € par mois (après impôts et prestations sociales), faisant partie de la classe populaire jusqu'à 3122 €, de la classe moyenne jusqu'à 5567 € et aisé ou riche au-delà.

▪ **La précarité des ménages**

Les données sociales recouvrent les prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées-Orientales. Ces prestations concernent les bas revenus, les aides au logement, les personnes handicapées ou encore les parents isolés...

L'ensemble des locataires ou accédant à la propriété peut bénéficier de l'une des allocations logements. Les trois aides au logement sont : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation à caractère familial (ALF), l'Allocation logement à caractère social (ALS). Elles ne sont pas cumulables. Et délivrées sous condition de ressources.

- *L'APL est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort. Elle concerne également les accédants à la propriété ou déjà propriétaires, ayant contracté un prêt d'accession sociale (PAS), un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) ou encore un prêt conventionné (PC) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement du logement.*
- *L'ALF concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou certaines autres personnes à charge ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans.*
- *L'ALS s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF. Elle peut être versée aux personnes qui ont des revenus modestes et ce quel que soit leur âge et leur situation familiale ou professionnelle.*

En 2012, moins d'une demi-douzaine de ménages sont allocataires de l'aide au logement. Soit 9% des ménages. La commune se situe nettement au-dessous de la moyenne de la communauté de communes des Aspres qui s'établit à 24% des ménages.

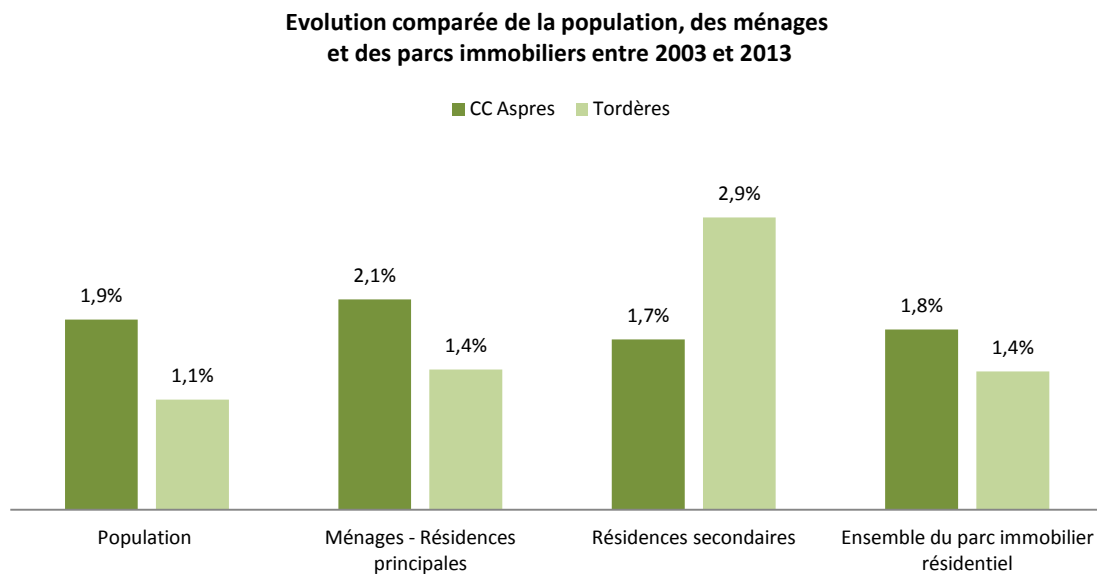
L'ensemble des minimas sociaux (il s'agit des prestations de revenus garantis qui visent à compléter les ressources des allocataires à concurrence d'un seuil de revenus défini, comprenant le RSA -ex-RMI, socle+activité-, l'API -parent isolé- et l'AAH -adulte handicapé-) concerne 21 personnes en 2012.

La CAF estime que l'impact de ces prestations (logements + minimas) touche 13% de la population. L'impact moyen sur les communes de l'EPCI est de 20%.

2.2. Caractéristique et évolution du parc de logements

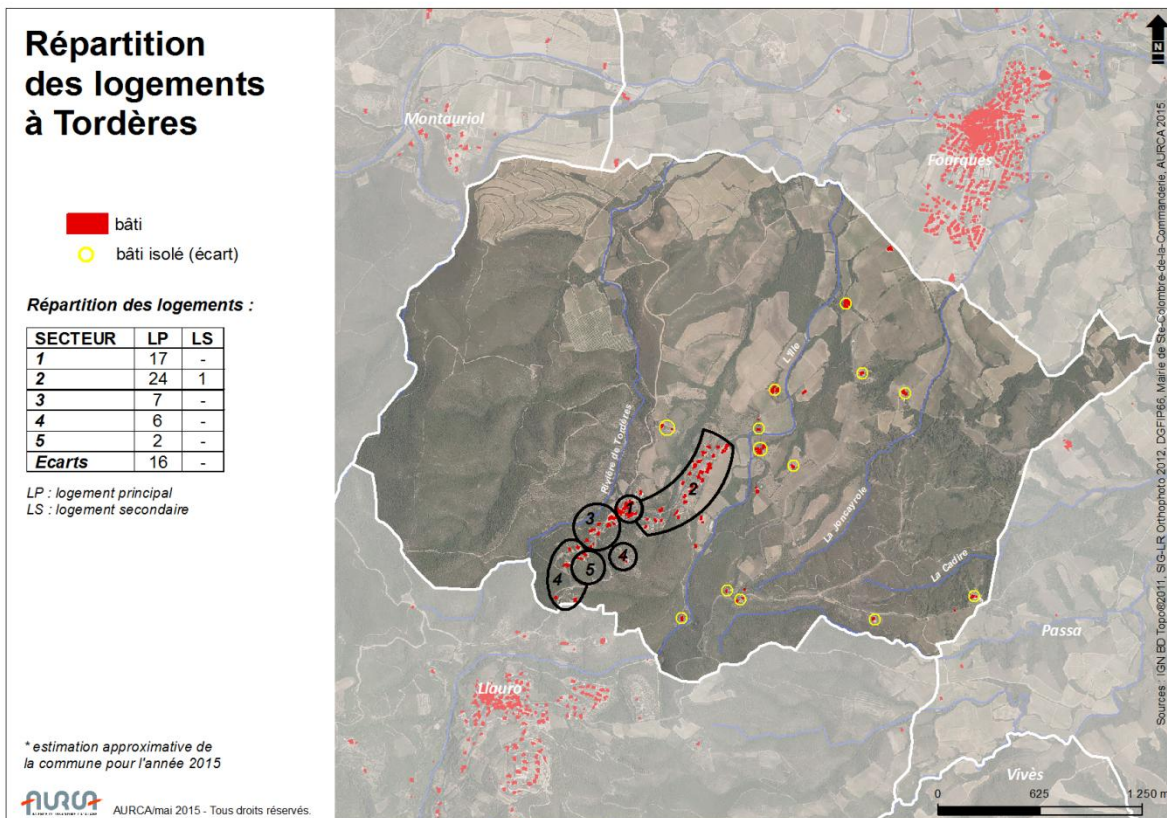
2.2.1. Evolution des parcs immobiliers

En 10 ans, entre 2003 et 2013, le parc immobilier de Tordères a progressé de 12 logements, soit un taux de croissance annuel moyen de 1.4% par an. Dans le même temps, le taux de croissance annuel moyen de la population n'aura été de 1.1% par an, quand celui des résidences principales (c'est-à-dire des ménages) aura été pour sa part que de 1.4% par an. Le parc de résidences secondaires a fortement progressé (+2.9% an) représentant la moitié des nouveaux logements.



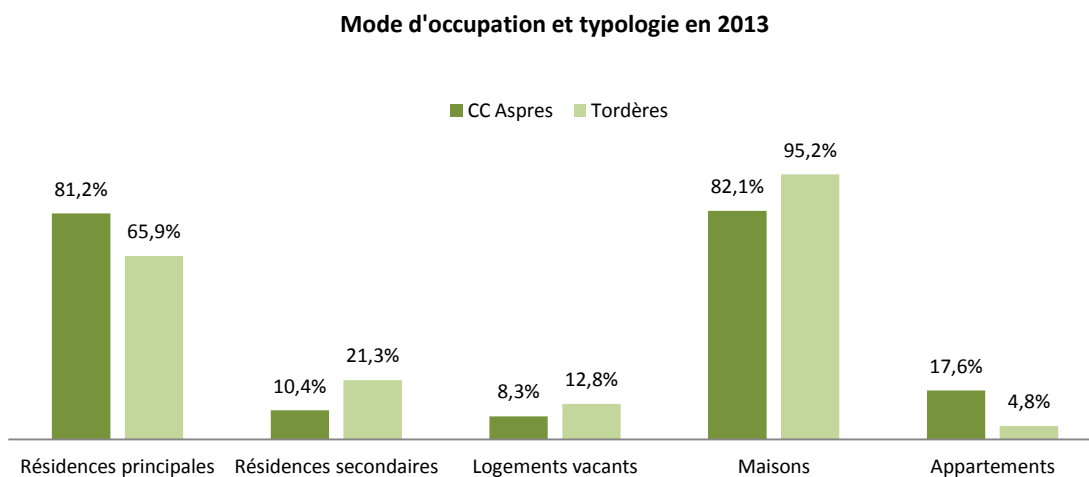
Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

Lorsque l'on compare Tordères à la moyenne des communes de la communauté de communes des Aspres, on observe que sa population, comme son parc immobilier (incluant au-delà des résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants) a crû à un rythme inférieur de 0.4 à 0.8 point. Pour autant, Tordères a accueilli autant d'habitants par nouveau logement que la moyenne des communes du périmètre, soit 2.1 personnes par résidence principale nouvelle. En effet, le taux de constructibilité de la commune, à savoir le nombre de logements mis en chantier pour 1000 habitants par an, n'a été que de 5 constructions contre 10 au niveau de l'EPCI.



2.2.2. Caractéristiques du parc immobilier

Parc immobilier : Mode d'occupation et typologie des constructions



Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

Le parc immobilier de Tordères compte 94 logements au 1^{er} janvier 2013. Il se compose majoritairement de maisons (95.2%). Concernant les modes d'occupation de ces logements, 65.9% sont des résidences principales. 21.3% sont des résidences secondaires, un taux deux fois supérieur à la moyenne de la communauté de communes des Aspres. Tordères affirme sa dualité, à la fois commune résidentielle et à la fois commune de villégiature. Le parc de logements vacants correspond à 12.8% de l'ensemble du parc immobilier.

Mode d'occupation des logements

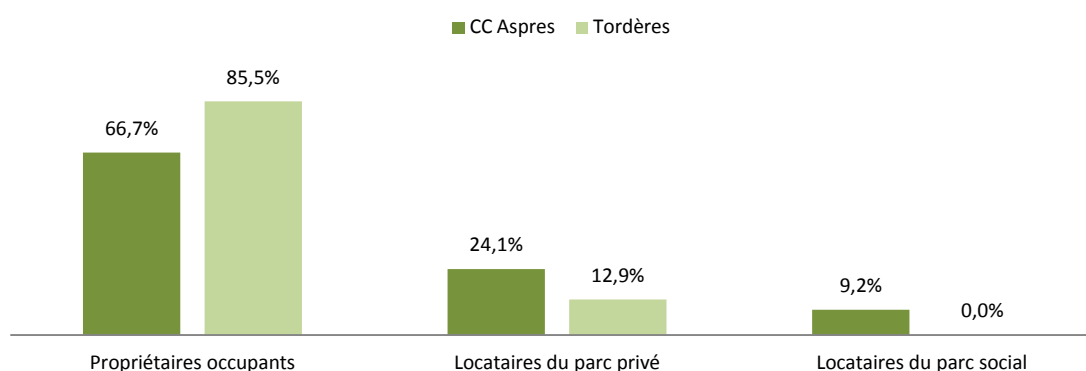
Tordères	2003		2013		2003-2013	
Résidences principales	54	66.0%	62	65.9%	+8	+1.5%/an
Résidences secondaires	15	18.3%	20	21.3%	+5	+3.3%/an
Logements vacants	13	15.6%	12	12.8%	-1	-0.8%/an
Ensemble du parc immobilier	82	100.0%	94	100.0%	+12	+1.5%/an
Maisons	70	85.4%	80	95.2%	+10	+1.4%/an
Appartements	12	14.6%	14	4.8%	+2	+1.7%/an

Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

En 10 ans, entre 2003 et 2013, le parc de résidences principales a ainsi progressé de 8 unités via une croissance moyenne de 1.5% par an. Dans le même temps, le parc de résidences secondaires a lui progressé de 5 unités via une croissance moyenne de 3.3% par an. Le parc de logements vacants a diminué de 1 unité en 10 ans.

■ Résidences principales : Statut d'occupation des résidences principales

Statuts d'occupation des résidences principales en 2013



Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

Parmi ses 62 résidences principales, Tordères compte 85.5% de propriétaires-occupants, soit une part 19 points au-dessus de la moyenne de l'EPCI. Parallèlement, seuls 12.9% des ménages sont locataires, contre 33.3% au niveau de l'EPCI. Ce qui peut occasionner des difficultés dans la progression des trajectoires résidentielles et pousser les plus jeunes à quitter la commune à cause d'un déficit de petits logements en location et abordables. Le parc locatif social est inexistant, alors qu'il représente 9.2% des résidences principales au niveau de l'EPCI.

Statut d'occupation des résidences principales et ancienneté dans le logement

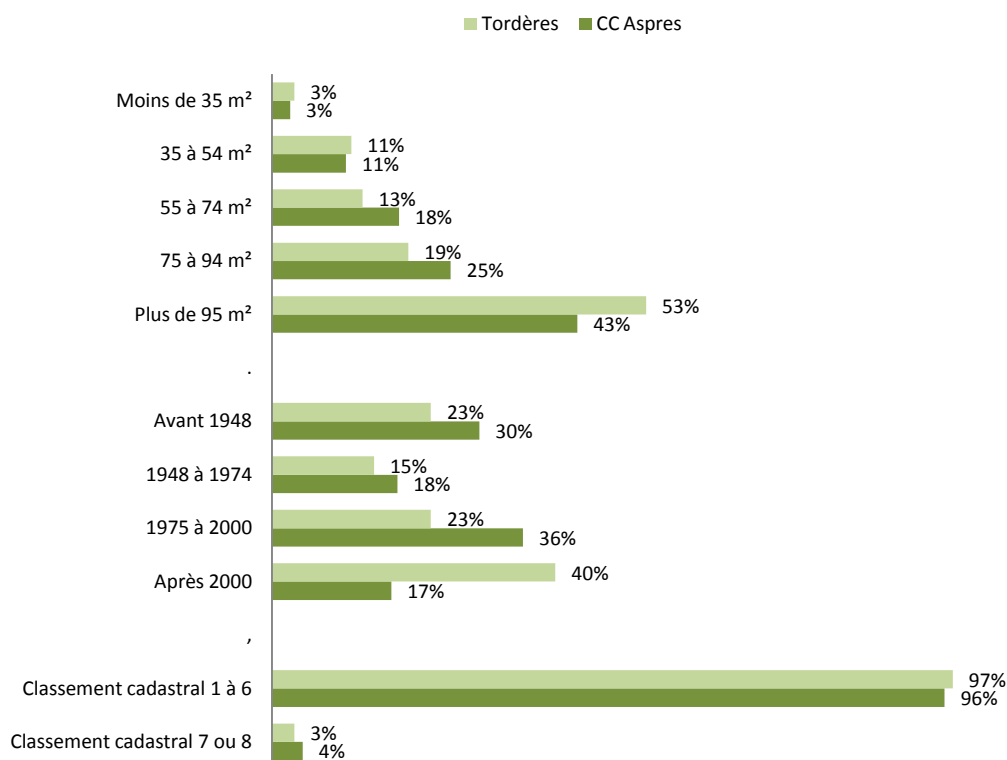
Tordères	2003		2013		2003-2013	
Propriétaire-occupant	45	83.3	53	85.5	+8	+1.8%/an
Locataire du parc privé	9	14.8	8	12.9	-1	-1.1%/an
Locataire du parc social	1	1.9	1	1.6	0	+0.0%/an
Ensemble des rés. principales	54	100.0	62	100.0	+8	+1.5%/an

Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

En 10 ans, entre 2003 et 2013, la part des propriétaires occupants a progressé de 2 points, avec 8 logements de plus. Dans le même temps, le volume de logements en location est resté strictement identique.

▪ **Résidences principales : Typologie et ancienneté dans le logement**

Typologie, état et ancienneté des résidences principales en 2013



Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

Parmi ses résidences principales, Tordères compte majoritairement des grands logements. Ainsi, 72.7% des logements ont une superficie supérieure à 75 m², il s'agit dans la majorité des cas de biens comportant quatre pièces ou plus. La part de petits logements, inférieurs à 54 m², soit des 3 pièces ou moins, représente 14.5% du parc. En 10 ans, Tordères a essentiellement fait progresser son parc de grands logements (+9 unités).

Typologie, état et ancienneté des résidences principales

Tordères	2003		2013		2003-2013	
Moins de 35 m ²	2	3.7%	2	3.2%	0	+0.0%/an
35 à 54 m ²	7	13.0%	7	11.3%	0	+0.0%/an
55 à 74 m ²	6	11.1%	8	12.9%	+2	+3.3%/an
75 à 94 m ²	11	20.4%	12	19.4%	+1	+0.9%/an
Plus de 95 m ²	28	51.9%	33	53.2%	+8	+1.8%/an
Avant 1948	—	—	14	22.6%	—	—
1948 à 1974	—	—	9	14.5%	—	—
1974 à 2000	—	—	14	22.6%	—	—
Après 2000	—	—	25	40.3%	—	—
Classement cadastral 1 à 6	52	96.3%	60	96.8%	—	+1.5%/an
Classement cadastral 7 ou 8	2	3.7%	2	3.2%	—	+0.0%/an
Ensemble des rés. principales	54	100.0%	62	100.0%	+8	+1.5%/an

Source : Fichier des impôts, Filocom, MEDTL

En 2013, près de deux logements sur cinq (37.1%) ont été construits avant 1974. Ainsi, 3 logements sur 5 ont été construits après la réglementation thermique de 1974 qui fixe des objectifs en matière de déperdition de

chaleur et d'économie d'énergie dans le logement. 40.3% des résidences principales ont été construites après la RT 2000, qui est venue renforcer les réglementations successives de 1974 à 1988. Ce qui place le parc immobilier communal comme étant un parc globalement de bonne facture et récent. A ce titre, on ne dénombre en 2013 que deux logements identifiés avec un classement cadastral 7 ou 8 c'est-à-dire dont l'aspect et le niveau d'équipement de la bâtisse peuvent être qualifiés de « médiocre » voire « très médiocre ».

- **Le parc potentiellement indigne**

L'identification du parc potentiellement indigne vise à reconnaître les ménages présentant des situations de mal-logement. Sont identifiées l'ensemble des résidences principales de catégorie 6 (construction ordinaire), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté d'une part, ainsi que les résidences principales de catégories 7 et 8 (construction médiocre à délabrée), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté. Il s'agit de reconnaître à la fois les ménages modestes, mal logés ou présentant un risque sévère de diminution de la qualité de vie dans le logement.

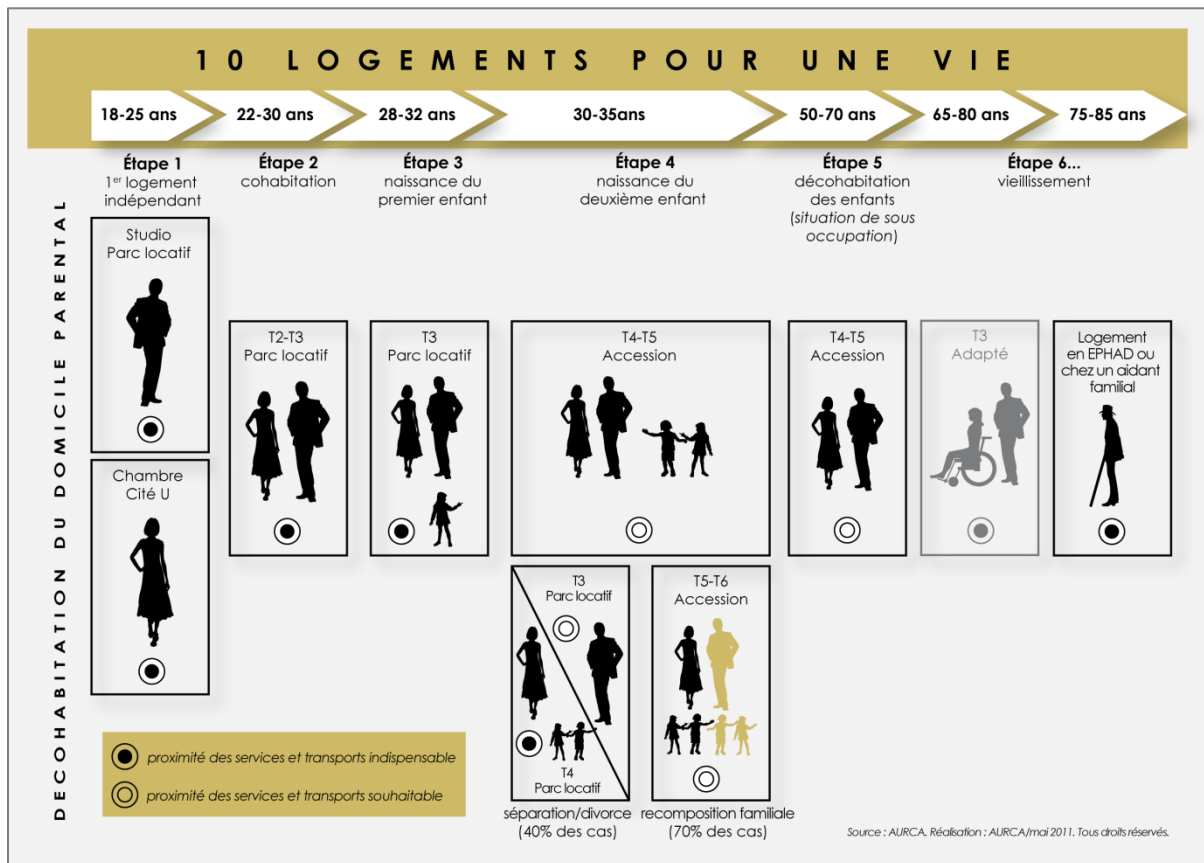
En 2011, on dénombre moins de deux ou trois ménages relevant du parc potentiellement indigne, soit 4.5% de l'ensemble des ménages de la commune. En 10 ans, ce segment du parc n'a que peu évolué. Pour autant, on observe une diminution des ménages logés au sein du parc médiocre ou délabré alors même qu'on note une stabilité voire une hausse des ménages précaires dans des logements ordinaires. Ainsi on retiendra que la part des ménages modestes a progressé alors que le nombre de ménages mal logés a lui globalement, régressé.

Généralement, le parc potentiellement indigne concerne majoritairement des personnes vivant seules, âgées de plus de 60 ans, propriétaire-occupant d'une maison individuelle. Le parc potentiellement indigne stigmatise donc majoritairement les personnes âgées de plus de 40 ans ainsi que les personnes vieillissantes aux petites retraites pour qui l'on craint des difficultés à maintenir un niveau de dignité satisfaisant dans le logement couplé à la question du maintien à domicile et à l'isolement des seniors.

2.3. Les trajectoires résidentielles et le marché immobilier local

2.3.1. Les trajectoires résidentielles

« A la large diversification des comportements familiaux correspond une gamme très variée de parcours résidentiels. Ces nouveaux comportements vont de pair avec des préférences plus marquées pour le locatif, l’habitat collectif et des localisations urbaines plus centrales » [Bonnalet, Arbonville, 2006, p. 261]



Décohabitation des jeunes, mise en ménage, naissance des enfants, séparation, recomposition familiale, décès du conjoint, perte d’autonomie... Les étapes de la vie familiale, combinées avec celles de la vie professionnelle (entrée dans le monde du travail, mutation, retraite), rythment et bousculent la trajectoire résidentielle ‘type’.

La représentation d’un parcours résidentiel dit « ascendant » menant de la location en appartement à la propriété d’un pavillon est ainsi, bien que très fortement enracinée, remise en cause. Les questions entourant l’accession précaire, les recompositions familiales, qui peuvent entraîner un retour dans le locatif, l’allongement de la durée de la vie et les politiques de maintien à domicile des personnes âgées, qui exigent l’adaptabilité des logements, remettent en cause un modèle traditionnel et plaident pour une offre diversifiée corrélée aux ressources des ménages.

Les trajectoires résidentielles restent fortement conditionnées par la structure du parc de logements et la présence des aménités urbaines (services, équipements, transports en commun...) ; une offre trop orientée s’avèrera génératrice de grippages dans les parcours.

2.3.2. La demande sociale sur l'EPCI des Aspres

Tordères appartient à la communauté de communes des Aspres. A ce titre on peut considérer que celle-ci est concernée par une partie de la pression sociale exercée en direction du parc LLS (logements locatifs sociaux). La pression sociale est constituée par l'ensemble des demandes déposées par les ménages qui sollicitent un logement à loyer modéré.

En 2014, et sur l'ensemble de l'EPCI, la demande sociale issue du Fichier du N° Unique (fichier qui regroupe l'ensemble des ménages souhaitant l'attribution d'un logement social) était composée de 348 dossiers en instance. Parmi eux, 35% concernaient des ménages déjà logés au sein du parc social mais souhaitant changer de logement, 17% étaient des ménages actuellement hébergés ou mal logés et 17% étaient en attente d'une attribution depuis plus de deux ans (relevant alors de la procédure dite du « DALO »). Globalement, 30% des pétitionnaires souhaitaient intégrer un T2, 38% un T3 et enfin 32% un T4 ou +.

Bien que Thuir représente à elle seule plus des deux tiers de la demande sociale formulée, le reste de l'EPCI doit gérer plus d'une centaine de demandes par an. A noter que la demande sociale ne s'exerce que sur les seules communes équipées d'un parc LLS ; de fait, les communes non équipées ou faiblement équipées n'enregistrent aucune demande. Pour autant, cela ne signifie aucunement qu'il n'y ait pas une demande réelle non exprimée sur ces dernières. Compte-tenu de son poids démographique sur la communauté de communes, la « quote-part » de Tordères représente potentiellement 2 demandes.

Avec un seul logement locatif social, au 1er janvier 2012, le taux d'équipement en LLS sur l'ensemble des résidences principales n'est que de 1.4% à Tordères.

2.3.3. Le marché immobilier du secteur thuirinois

En 2013 et 2015, le marché de l'immobilier d'habitation est resté particulièrement atone et orienté à la baisse, en valeur immobilière comme en volume de transactions. La région de Thuir n'a pas retrouvé ses couleurs d'avant la crise de 2008 et semble même voir son marché de l'immobilier se cristalliser depuis deux, trois ans. Extérieur aux grands volumes de transactions et aux dynamiques constructives, le massif des Aspres n'est pas directement impacté mais subit, lui aussi à son niveau, le retournement du marché.

▪ Les transactions : marche de la seconde main (récent-ancien) :

On constate une orientation à la baisse des valeurs, le marché ayant reculé de 20% depuis 2008. La région thuirinoise présente une dominante des prix comprise entre 1700 et 2000 € du m² en appartement (moyenne gamme et en bon état). Du côté du pavillonnaire, il faut désormais compter 150 000 à 190 000 € pour une villa F4. On note que les maisons de ville sont, en moyenne, dans des valeurs proches de 120 000 €.

Malgré des taux-directeurs au plus bas, la frilosité des banques et le moral des ménages ralentissent le volume de transactions et pèsent sur l'activité d'après la Chambre des Notaires. Le marché devient très sélectif.

▪ La construction : parcelles individuelles :

L'offre reste particulièrement importante sur l'agglomération perpignanaise ce qui peut pénaliser la seconde couronne et notamment la région thuirinoise, qui se démarque néanmoins par des prix inférieurs, pouvant jouer au moment de l'arbitrage distance-coût par les ménages accédants. Les valeurs restent relativement stables. Il faut déboursier entre 50 000 à 80 000 € du lot, en fonction de sa superficie. On note par ailleurs, une réduction de la taille moyenne des parcelles (autour de 450 m²) visant à rester compatible avec le budget des ménages. En lotissement, les prix observés des parcelles viabilisées atteignent 200 à 250 € du m² contre 150 €

en opération publique. Le massif des Aspres, compte tenu de sa topographie et de son environnement, fait figure d'exception, dans ce modèle du « tout lotissement » développé en plaine sur le territoire agricole, il s'y développe une urbanisation plutôt diffuse où la densité n'atteint alors que 2 à 3 logements par hectare. Ce mode de développement étant remis en cause par les principes du SCOT, il conviendra d'apporter de nouvelles réponses aux besoins en logements.

▪ **La location :**

On constate que la demande locative concerne majoritairement des logements sociaux à prix abordables, majoritairement sur Thuir et les communes de la plaine viticole, proches des axes de circulation. Entre 2012 et 2015, il n'a pas été enregistré de promotion immobilière via des produits de défiscalisation sur l'EPCI.

En secteur libre, la valeur locative moyenne est de 8.2 € hors charges/m²/mois et est globalement stable. Elle se situe 1 € hors charges/m²/mois en dessous de la moyenne de la plaine du Roussillon. Les loyers sont d'environ de 300 € pour un T2 dans l'ancien et 500 € pour un T4 (sources : Clameur 2014 et enquête-loyers AURCA 2015). Concernant les maisons, les loyers connaissent également dans ce segment de marché un léger recul (il faut compter autour de 750 € /mois).

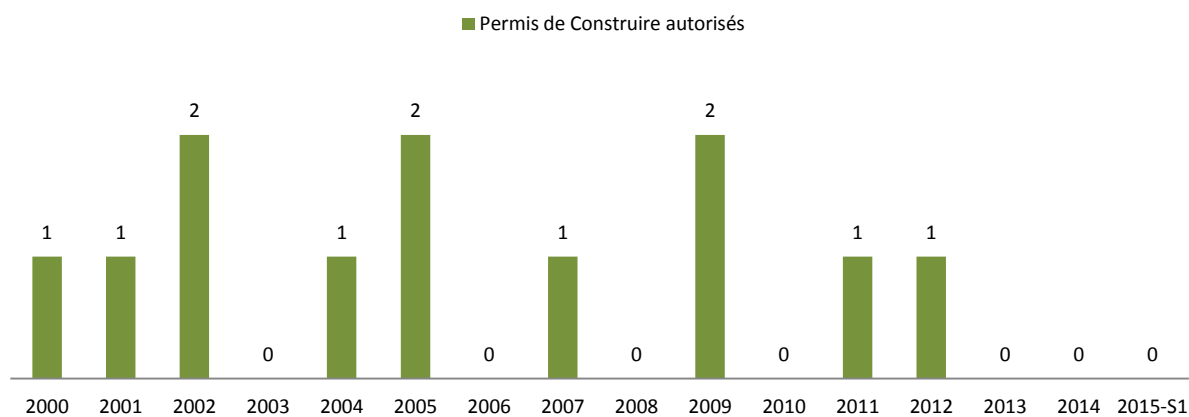
2.4. Evolution de la construction et identification des disponibilités

2.4.1. Rythme et typologie de la construction neuve

Entre 2000 et 2015, 12 logements ont été autorisés sur le territoire de Tordères, établissant une moyenne d'une à deux mises en chantier par an. Le rythme de la construction neuve demeure particulièrement moribond, on ne compte que 5 mises en chantier en dix ans.

Avec une construction par an en moyenne depuis 15 ans, Tordères représente à peine un demi pourcent des logements mis en chantier sur l'ensemble de l'EPCI. Elle présente en outre, un taux de constructibilité de cinq constructions par an pour 1000 habitants, ce qui représente en réalité un ratio deux fois inférieur à celui observé au niveau de l'EPCI qui atteint 10 constructions par an pour 1000 habitants. La pression de la construction est donc bien plus faible sur le territoire de Tordères qu'il ne l'est sur le reste du territoire de l'EPCI.

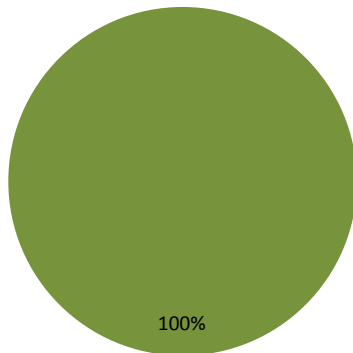
Evolution de la construction résidentielle de 2000 à 2015



Source : Sitadel, MLETR

Typologie des logements mis en chantier entre 2003 et 2013

■ individuel ■ Individuel groupé ■ Collectif



Concernant la typologie des logements mis en chantier, celle-ci permet d'identifier un modèle d'urbanisation exclusivement tourné vers la maison individuelle, à destination de propriétaires occupants le plus souvent. Ainsi, on enregistre que la totalité des permis de construire délivrés depuis 2003 concernent de l'individuel pur.

Source : Sitadel, MLETR

2.4.2. Identification des disponibilités foncières et immobilières

▪ Les disponibilités foncières

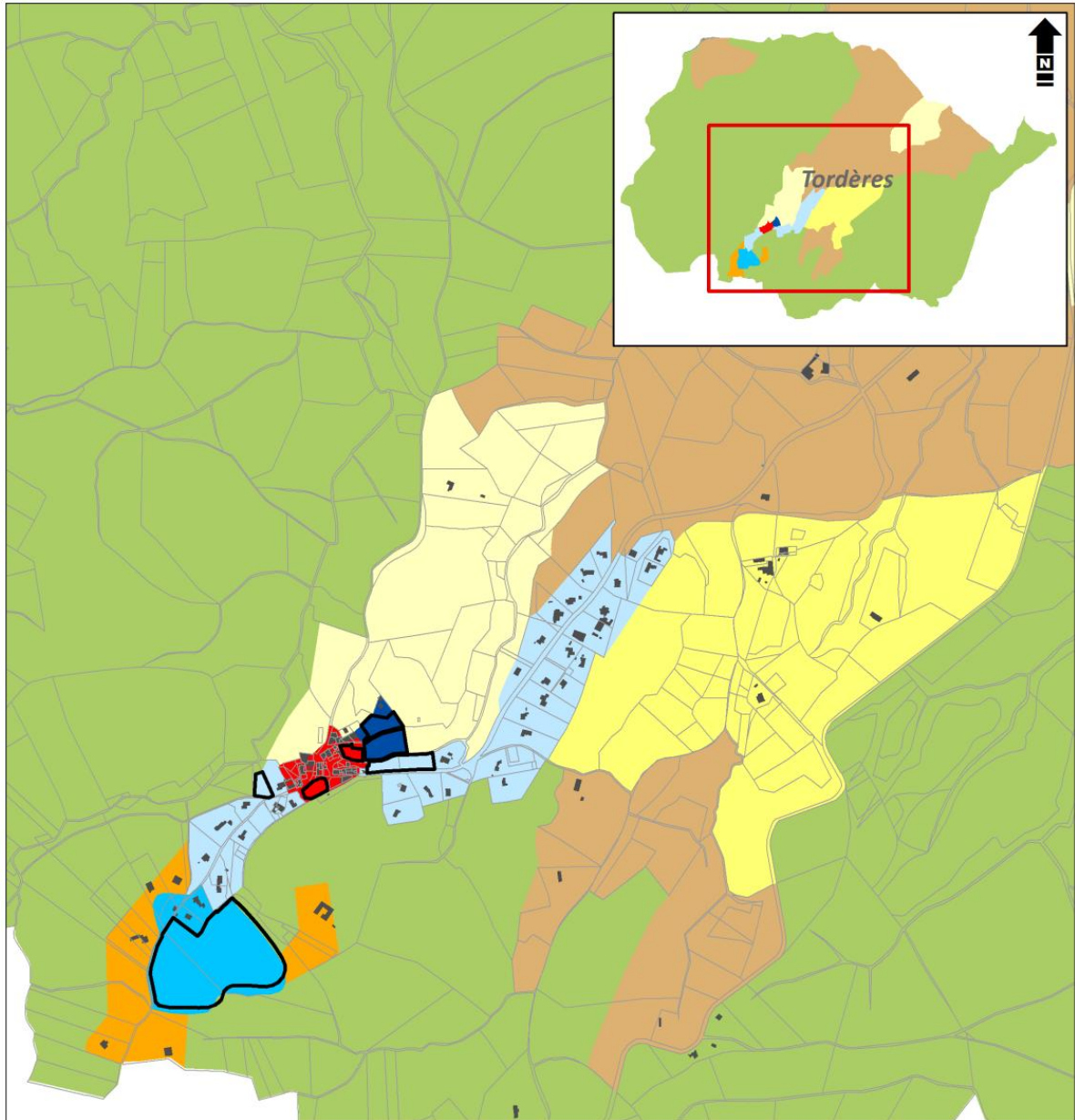
Le POS actuellement en vigueur, dont la dernière modification a été approuvée le 18 mars 2014, instaure une zone d'urbanisation qui ne représente que 2.3% du territoire communal. Pour autant, les conditions de développement mises en place ont privilégié l'habitat diffus.

Cette forme d'urbanisation provoque un important mitage de cette zone : plus de 19% de son emprise n'est pas urbanisée.

Si l'on excepte les mutabilités potentielles et les démarches de type BIMBY au cœur du tissu urbain déjà constitué qui peuvent offrir des opportunités parfois intéressantes en matière de reconquête urbaine et de rationalisation du foncier et des investissements inhérents, Tordères dispose de 4.5 ha de terrains constructibles (parcelles nues) inscrits au POS actuel à vocation d'habitat ou mixte et non grevés par les études du Plan de Prévention des Risques identifiées CTU : capacités tendancielle d'urbanisation.

Néanmoins et s'agissant d'un territoire particulièrement contraint, couvert végétal, déclivité, réseaux... et sur la base des constructions déjà édifiées, ces 4 hectares ne représentent guère plus d'une quinzaine d'habitations.

ZONES & SECTEURS	VOCATION / DESTINATION	SURFACE (ha)	CTU (ha)	SURFACE TOTALE	%
UA	Zone dense agglomérée ancienne, généralement construite en ordre continu	1,3	0,21	1,3	0,12%
NA	Zone d'extension récente de l'urbanisation de part et d'autre de la RD 23 superficie minimum des lots : 1500m ² (2500m ² en autonome)	12	0,44	22,15	2,2%
NAa	Zone d'extension récente de l'urbanisation superficie minimum des lots : 5000m ²	4,4	3,34		
NAb	Zone d'extension récente de l'urbanisation Respect de l'article Ua11 (Aspect extérieur)	0,75	0,54		
NB	Urbanisation existante aérée, qu'il n'est pas prévu d'aménager ou d'équiper	5	0		
NC	Zone à protéger en raison de la valeur agricole des terrains	207	0	283,7	28,1%
NCa	Les constructions à usage d'habitation sont interdites	32,4	0		
NCb	Toute construction est interdite	44,3	0		
ND	Zone naturelle à protéger en raison de la valeur des sites et des risques d'incendie notamment	702	0	702	69,6%
TOTAL		1009,15	4,53		



Le zonage du POS et les capacités d'urbanisation de Tordères

POS 2015	NAb
UA	NC
NB	NCa
NA	NCb
NAb	ND
NA	
NAb	

CTU ou capacité d'urbanisation actuelle
limites parcellaires
bâti

** les CTU ou capacités tendancielle d'urbanisation désignent les zones réglementaires qui autorisent la construction dans les zones urbanisées et à urbaniser non occupées par l'urbanisation dans les documents d'urbanisme approuvés ou en cours d'approbation (les POS et les PLU) ainsi que les zones d'aménagement différé (ZAD).*



Sources : IGN BD Topo©2011, DGFIP66, DDTM66 2014, AURCA 2015.
Réalisation : AURCA/mai 2015 - Tous droits réservés.

0 300
m

▪ Les disponibilités immobilières

○ ***Le parc de logements vacants***

Le parc de logements vacants constitue un gisement, souvent bien positionné dans le tissu urbain (proximité des commodités telles que la mairie, l'école...), qu'il convient d'identifier afin de mettre en place l'ensemble des dispositifs visant sa mobilisation.

En 2012, l'INSEE comptabilise 0 logement vacant. Selon sa définition, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou la location, ou déjà attribué et en attente d'occupation (il peut donc s'agir de logements en cours de construction), ou encore en attente de règlement de succession, ou bien gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

En 2013, le fichier fiscal comptabilise pour sa part 12 logements vacants (logement vide de meuble au 1er janvier n'ayant pas à s'acquitter de la taxe d'habitation au 1er janvier 2013). Soit 12.8% de l'ensemble du parc. La moyenne de l'EPCI est pour sa part de 8.3%, quatre points en deçà. Bien qu'il soit difficile néanmoins de tirer une conclusion, compte-tenu du nombre très limité de logements, on observe malgré tout qu'il s'agit d'une vacance « non structurelle », aucun logement n'est vacant depuis plus de cinq ans, bien que tous ont été construits avant 2006.

○ ***Le parc de résidences secondaires***

Plus complexe à mobiliser, ayant lui-même une fonction pleine et entière, le parc de résidences secondaires peut représenter dans certains cas un enjeu, notamment de concurrence entre l'occupation permanente et l'occupation occasionnelle.

En 2013, le fichier fiscal comptabilise 20 résidences secondaires (identifiées à la taxe d'habitation au 1er janvier 2013), en progression de 5 logements entre 2003 et 2013. Soit 21.3% de l'ensemble du parc. La moyenne de l'EPCI est pour sa part de 10.4%, soit deux fois inférieure. L'importance du parc résidentiel de villégiature et la part qu'il représente sur l'ensemble du parc immobilier communal acte, au-delà des dynamiques démographiques, le caractère de « villégiature » de Tordères.

2.5. Hypothèses de développement démographique et volumes en logements associés

Le plan local d'urbanisme (PLU) est intrinsèquement un document de prospective. Cette réalité implique de préparer dès aujourd'hui le Tordères de demain. C'est pourquoi, il est nécessaire d'élaborer dès le diagnostic du PLU, dans une démarche déterministe le champ des possibles en matière d'accueil démographique et des besoins en logements inhérents. Cette démarche ne cherche aucunement à prévoir l'avenir mais plutôt à élaborer des scénarios sur la base de l'analyse des données disponibles et de la prise en compte des processus sociaux à l'œuvre. Les scénarios ayant pour fonction première d'informer sur les dynamiques passées et sur les potentielles mutations en cours, qu'il serait bon d'intégrer pour prévoir au plus juste les besoins futurs. La prospective a ainsi pour fonction première de constituer une aide à la décision. Elle permet ainsi de sanctuariser une « marge d'erreur » et de mettre en adéquation les besoins identifiés avec le projet politique. La prospective permet en outre de prioriser et bien encore de légitimer des orientations.

Ainsi, dans son PADD, le PLU pourra dessiner les contours du Tordères de 2030 (échéance approximative, horizon 15 ans), avec toutes les précautions et incertitudes que cela comporte. Car en effet, le PLU n'a pas de « durée de vie » légale et peut évoluer au gré des procédures (modification ou révision), bien qu'il soit d'usage de considérer une période de validité de 15 ans afin de permettre à la municipalité de planifier durablement le développement de son territoire.

L'objectif de cette section est de fournir une base de travail afin d'accompagner la réflexion préalable et nécessaire à la décision politique. Ainsi, il s'agit plus ici de dégager certaines tendances lourdes afin d'évaluer le pouvoir d'attraction de la commune plutôt que de chercher à fixer des objectifs démographiques ou des besoins en logements dont la formulation ne pourra être effectuée qu'au terme de l'analyse portée par le diagnostic et l'ensemble des débats et des réflexions, une fois intégré l'ensemble des paramètres conditionnant l'accueil : disponibilités foncières, potentialités et ressources...

2.5.1. Les hypothèses d'accroissement démographique 2015-2030

Les projections présentées ci-dessous constituent un panel des possibles concernant les évolutions démographiques attendues, panel indépendant de la volonté des élus. Ces évolutions reposent sur six scénarios développés sur la base de données issues des fichiers des impôts fournis par la direction des finances publiques qui renseigne depuis 1995, et ce tous les deux ans, sur la population des ménages fiscaux.

Ces projections développées à titre d'information ne sont en rien représentatives d'une quelconque réalité future ou de la direction prise par la municipalité en matière d'accueil démographique ; mais permettent néanmoins d'apprécier et/ou d'entrevoir les évolutions possibles de la commune.

Les hypothèses d'accroissement démographique concernent la période qui courra de 2015 à 2030. Basées sur les taux de croissance annuel moyen observés au niveau communal mais également aux échelles de la communauté de communes des Aspres, de l'entité géographique « Massif des Aspres » et du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Plaine du Roussillon, elles permettent de définir six scénarios qui se regroupent en trois « fourchettes », basse, médiane, haute.

Scénario 1 : il s'agit d'un fil de l'eau à 5 ans (2010-2015) où l'on observe un taux de croissance annuel moyen communal de 0.3% /an.

Scénario 2 : il s'agit d'un fil de l'eau à 10 ans (2005-2015) où l'on observe un taux de croissance annuel moyen communal de 2.6% /an.

Scénario 3 : il s'agit d'un fil de l'eau à 15 ans (2000-2015) où l'on observe un taux de croissance annuel moyen communal de 0.9% /an.

Scénario 4 : il s'agit d'un fil de l'eau à 15 ans (2000-2015) où l'on observe un taux de croissance annuel moyen de 2.0% /an à l'échelle de l'intercommunalité des Aspres.

Scénario 5 : il s'agit d'un fil de l'eau à 15 ans (2000-2015) où l'on observe un taux de croissance annuel moyen de 2.1% /an à l'échelle de l'entité géographique du Massif des Aspres (regroupant un ensemble de communes aux profils relativement similaires).

Scénario 6 : il s'agit d'un fil de l'eau à 15 ans (2000-2015) où l'on observe un taux de croissance annuel moyen de 1.3% /an à l'échelle du schéma du SCOT de la Plaine du Roussillon.

La « fourchette basse » correspond à l'application du taux enregistré au niveau communal selon un scénario « fil de l'eau » à 5 ans (2010-2015), période la moins dynamique. Avec une évolution de 0.3% par an, la population permanente est évaluée :

- à 178 habitants à l'horizon 2030, en partant de la population estimée 2015 par l'AURCA (170 habitants), soit ±10 habitants supplémentaires en 15 ans.

La « fourchette médiane » correspond à l'application des taux enregistrés au niveau du SCOT qui recouvre 81 communes depuis la limite départementale avec l'Aude au nord à la limite avec le fleuve Le Tech au sud, et de la frange littorale à l'est au barrage de Vinça à l'ouest, incluant l'agglomération perpignanaise ou encore au niveau communal selon une observation au « fil de l'eau » des dynamiques à l'œuvre depuis 15 ans. Ou encore au niveau communal, scénario n°3 à 15 ans (2000-2015). Avec une évolution de 0.9 à 1.3% par an, la population permanente est évaluée :

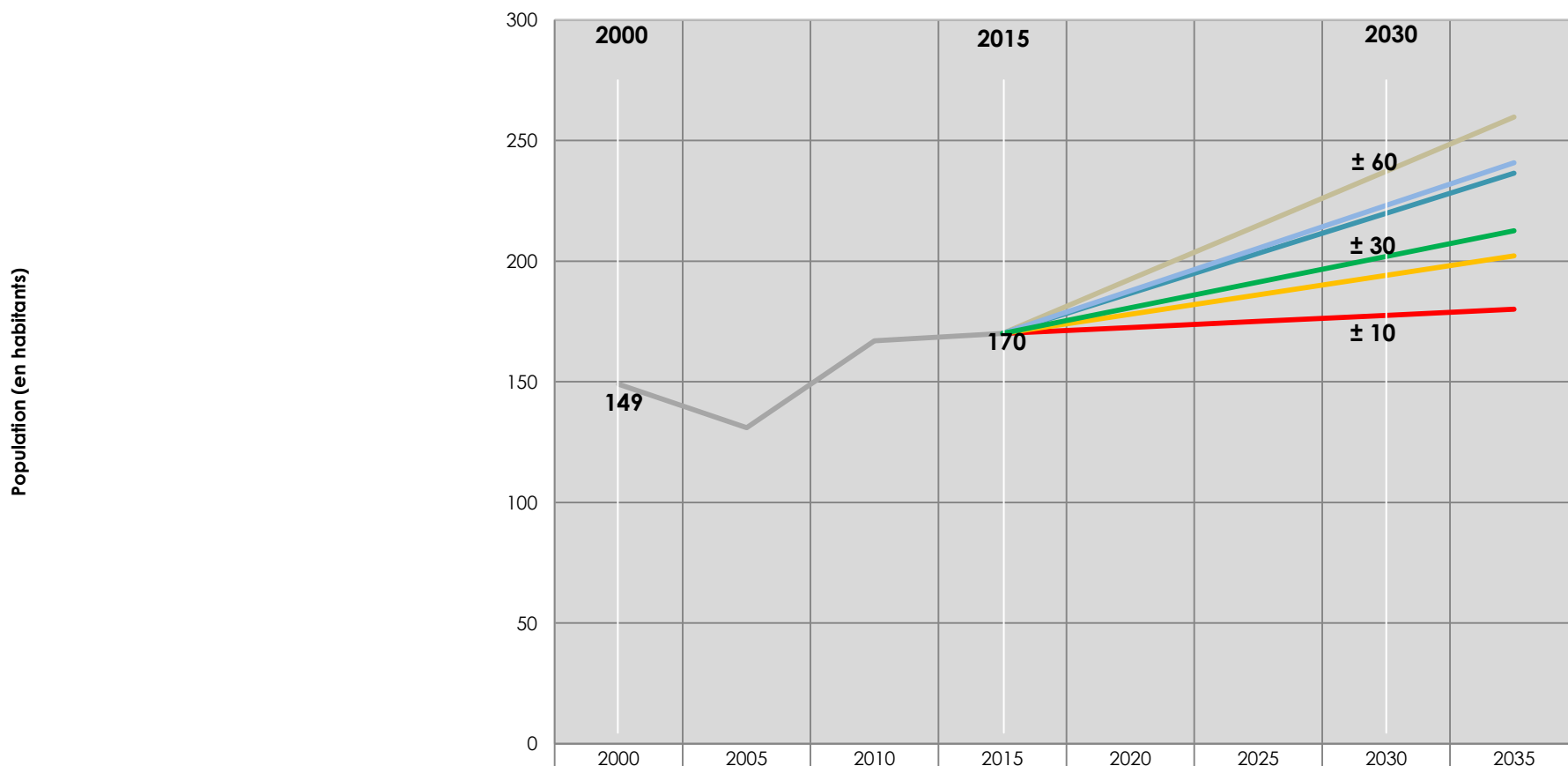
- entre 194 et 202 habitants à l'horizon 2030, en partant de la population estimée 2015 par l'AURCA (170 habitants), soit ±30 habitants supplémentaires en 15 ans.

La « fourchette haute » correspond à l'application des taux enregistrés au niveau de la CC des Aspres incluant notamment la plaine des Aspres et l'agglomération de Thuir, et au niveau du seul Massif des Aspres. Ou encore au niveau communal, scénario n°2 à 10 ans (2005-2015). Avec des évolutions comprises entre 2.0 et 2.6% par an, la population permanente est évaluée :

- entre 220 et 237 habitants à l'horizon 2030, en partant de la population estimée 2015 par l'AURCA (170 habitants), soit ±60 habitants supplémentaires en 15 ans.

Les fourchettes présentées ci-dessus tiennent plus du modèle théorique que de l'hypothèse étayée. Sans pouvoir être assimilées à une ambition communale, elles permettent néanmoins de définir un angle de travail au PADD. Elles fournissent un cadre à la réflexion politique du projet communal en matière d'accueil démographique.

Tordères : Hypothèses d'accroissement démographique 2015-2030



	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
— Evolution constatée	149	131	167	170				
— Scénario communal 1 (fil de l'eau 2010-2015)				170	173	175	178	180
— Scénario communal 2 (fil de l'eau 2005-2015)				170	192	215	237	260
— Scénario communal 3 (fil de l'eau 2000-2015)				170	178	186	194	202
— Scénario 4 : CC Aspres (fil de l'eau 2000-2015)				170	187	203	220	236
— Scénario 5 : Massif des Aspres (fil de l'eau 2000-2015)				170	188	205	223	241
— Scénario 6 : Périmètre SCOT (fil de l'eau 2000-2015)				170	181	191	202	213

2.5.2. L'étude du « point mort »

A population constante, une commune se doit malgré tout de produire un nombre minimum de logements visant à répondre aux mutations structurelles de la population et du parc immobilier en place. L'étude du « point mort » vise à faire apparaître la ventilation de l'affectation des logements sur une période donnée. C'est souvent un excellent moyen d'anticiper l'avenir, en tenant compte des nouveaux comportements sociétaux.

Ainsi, l'étude du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante. En effet, le « point mort » correspond au nombre de logements construits sur une période donnée et qui ont uniquement permis un maintien de la population. Ainsi tous les logements considérés au « point mort » permettent seulement de maintenir la population à son niveau actuel, sans que ces logements n'engendrent une quelconque croissance démographique. C'est le seuil minimal de logements à édifier pour maintenir le niveau démographique communal à un instant T, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population.

Le « point mort » prend en compte¹ :

- le renouvellement du parc, c'est-à-dire la fluctuation du nombre de logements à l'amélioration, la destruction ou le remembrement de celui-ci (transformation d'un commerce en logement et inversement, connexion de deux logements en un seul, destruction de logements dégradés...).
- le desserrement de la population, correspondant à la fluctuation de la taille moyenne des ménages (il prend ainsi en compte les mouvements liés le plus souvent à la diminution de la taille moyenne des ménages liée à l'augmentation des divorces, des séparations à la décohabitation du domicile parental des jeunes adultes, à l'allongement de la durée de la vie et du maintien à domicile...).
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Incluant la demande en résidences secondaires qui peut constituer une pression sur le parc occupé en résidences principales. Ou encore le parc de logements vacants, qui peut être par une rétention ou par une difficulté de mise en location, la raison d'une économie de logements à construire.

Ainsi, le « point mort » est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages. C'est donc uniquement les logements construits au-delà du « point mort » qui rendent possible l'accueil de nouveaux ménages et ainsi de voir croître la démographie communale.

Projeter un accroissement démographique, sur la base de « fil de l'eau » génère un besoin en logements, plus exactement en résidences principales. Cela n'équivaut pas en revanche à projeter la totalité des besoins en

1 Renouvellement / Nombre de logements construits dans la période intercensitaire – (Nombre total de logements VA – Nombre total de logements VD)

Variations RS + LV / ((Nombre de résidences secondaires VA – Nombre de résidences secondaires VD) – (Nombre de logements vacants VA – Nombre de logements vacants VD))

Desserrement / ((Population sans double compte VD / Taille moyenne des ménages VD) – (Population sans double compte VA / Taille moyenne des ménages VA))

Point mort / Renouvellement + Variations RSLV + Desserrement

On identifie ainsi un point mort de 5 logements pour l'ensemble de la période intercensitaire 2003-2013.

Le calcul du point mort vient démontrer qu'une partie des logements construits ont été captés par le renouvellement du parc en place et la demande en résidences secondaires, ainsi que par la diminution de la taille des ménages durant la dernière période intercensitaire 2003-2013. Ainsi, le desserrement de la taille des ménages (passé de 2.41 à 2.27 personnes par résidence principale) et la demande en résidences secondaires ont généré 6 logements supplémentaires au titre du point mort, le renouvellement urbain pour sa part a entraîné l'économie d'un logement (division d'un logement en deux ou encore transformation d'un local non résidentiel en résidentiel).

Effet démographique (constructions imputables à la hausse de la démographie)

Effet démographique / (Population sans double compte VA – Population sans double compte VD) / Taille moyenne des ménages VA

logements liés aux autres modes d'occupation, comme la demande en résidences secondaires par exemple, ou à compenser les évolutions des comportements sociétaux ou d'amélioration du parc immobilier de la commune. Un besoin qui s'exprime par le « point mort ».

Ainsi, la quantification des volumes en logements associés aux différentes projections démographiques ne se limitera pas à une simple analyse de l'évolution du nombre de résidences principales et intégrera en outre la pression exercée par la demande en résidences de villégiature, par le desserrement de la taille moyenne des ménages et par les mutations annexes du parc immobilier.

Il convient donc d'intégrer les résultats du point mort qui constituent un besoin supplémentaire en logements à dissocier des besoins en logements liés à l'accroissement démographique (et donc à l'arrivée de nouvelles populations).

Dans l'étude qui suit, nous avons pris soin, compte-tenu de la taille limitée des échantillons, de présenter au-delà du seul « point mort » communal, l'étude du « point mort » de la communauté de communes des Aspres, afin de lisser autant que faire ce peu les difficultés d'interprétations de l'analyse et de la prospective qui pourraient découler d'échantillons trop réduits en terme de volume. Ainsi, le parti-pris a été de communiquer à la fois au niveau sur un « point mort » communal et à la fois sur un « point mort » au niveau intercommunal. L'analyse se conclut par la présentation de la « quote-part » communale sur le « point mort » total de l'intercommunalité au terme de la démonstration. « Quote-part » communale calculée sur la base de la représentativité du parc immobilier de la dite-commune au sein de son EPCI d'appartenance.

Le point mort

	Tordères		CC Aspres	
	2003	2013	2003	2013
Population fiscale SDC	147	164	16896	20327
Nombre de personnes par ménage	2.72	2.65	2.41	2.35
Résidences principales	54	62	7012	8668
Résidences secondaires	15	20	941	1114
Logements vacants	13	12	987	889
Ensemble des logements	82	94	8940	10671
Nombre de PC-logements autorisés	8		1743	
Evolution de la population 2003-2013	+1.1%/an (+17 personnes en 10 ans)		+1.9%/an (+3431 personnes en 10 ans)	
Evolution des ménages 2003-2013	+1.4%/an (+8 ménages en 10 ans)		+2.1%/an (+1656 ménages en 10 ans)	
Taux de constructibilité 2003-2013	5 constructions édifiées / an pour 1000 habitants		10 constructions édifiées / an pour 1000 habitants	
Gain moyen Habitants /Construction	2.1 personnes		2.0 personnes	
Gain moyen Habitants /Nouvelles RP	2.1 personnes		2.1 personnes	
POINT MORT (calculé sur la période 2003-2013)	En nombre de logements		En nombre de logements	
Renouvellement	-4		12	
Variations RS+LV	4		75	
Desserrement	2		193	
Point mort	2		280	
Point mort communal au prorata de l'EPCI (0.9% du parc de l'EPCI)			3	
Effet démographique	6		1463	
Logements construits	8		1743	

Source : Aurca 2015

Avec 164 habitants et 62 ménages en 2013, Tordères enregistre une hausse de 17 habitants et de 8 ménages en 10 ans. Soit une évolution de la population de +1.1% par an contre +1.4% par an concernant le nombre de ménages. De son côté, la communauté de communes des Aspres enregistre des évolutions respectives de +1.9% par an d'accroissement démographique et de +2.1% par an d'accroissement du nombre de ménages. Tordères présente donc des évolutions près de deux fois inférieures à la moyenne du secteur.

Ainsi, Tordères a enregistré une dynamique de production de logements neufs nettement inférieure à la moyenne de l'EPCI. En effet, on enregistre un ratio de 5 constructions édifiées par an pour 1000 habitants en place contre un ratio de 10 pour la moyenne de l'EPCI. Au niveau communal, comme au niveau de l'EPCI, chaque construction édifiée aura permis l'accueil de 2.1 personnes par logement.

Pour sa part, la communauté de communes des Aspres enregistre pour la période 2003-2013 un point mort de 280 logements. Ventilé en 87 logements dont la vocation est de répondre au renouvellement du parc immobilier ainsi qu'à la demande en résidences secondaires sur le secteur ; et 193 liés à la diminution de la taille des ménages passée de 2.41 personnes par résidences principales à moins de 2.35 en 10 ans.

Si l'on accepte qu'avec une représentation de 0.88% de l'ensemble du parc immobilier de l'EPCI, Tordères puisse prendre sa « quote-part » du point mort de la communauté de communes et de ses grandes évolutions sociodémographiques et immobilières, son point mort « proratisé » est alors de 3 logements tous les 10 ans.

2.5.3. Les volumes en logements associés aux différentes projections démographiques

La commune de Tordères bénéficie d'atouts indéniables liés à son site et sa situation. Elle demeure de fait et objectivement, attractive dans l'arbitrage que peuvent être amenés à effectuer des ménages souhaitant se localiser à la fois au contact de la plaine du Roussillon, à proximité immédiate de bourgs d'intérêts tel que Thuir ou Ille-sur-Têt, tout en bénéficiant parallèlement d'un cadre de vie privilégié et préservé au sein du massif des Aspres.

En fonction des six scénarios démographiques exposés précédemment, desquels se dégagent 3 grandes fourchettes : basse, médiane et haute, les volumes en logements associés, issus uniquement des croissances théoriques sont estimés ci-dessous selon la fourchette à laquelle ils se rapportent.

Compte tenu du poids démographique que représente la commune, la démonstration qui suit s'appuie à la fois sur la commune elle-même mais aussi sur la moyenne de la CC des Aspres, afin de lisser certaines distorsions statistiques qui pourraient naître de la petitesse des échantillons.

En premier lieu, la définition des hypothèses de développement, exposées dans le chapitre supra, engendre inéluctablement la définition des volumes en logements associés. Ces projections seront donc reprises dans le présent chapitre. Par la suite, la deuxième phase de l'étude s'attachera à prendre en considération les évolutions sociales qui influent sur la demande en logements, et notamment la principale d'entre-elles, l'évolution de la taille moyenne des ménages. Enfin, le croisement des deux premières données obtenues (population projetée et taille moyenne des ménages) avec le point mort permettra de projeter le parc immobilier nécessaire pour répondre aux besoins en logement de la population actuelle et de l'apport démographique issu des projections démographiques exposées supra.

1. Les volumes en résidences principales nouvelles liés aux hypothèses d'accroissement démographique

		Tordères	D'après la moyenne de la CC Aspres
Taille moyenne des ménages 2013 :		2.65 personnes par ménage	2.35 personnes par ménage
Hypothèse d'accroissement démographique 2015-2030		Nombre de résidences principales à créer sur 15 ans	
« Fourchette basse »	±10 personnes /15 ans	4	4
« Fourchette médiane »	±30 personnes /15 ans	11	13
« Fourchette haute »	±60 personnes /15 ans	23	26

Source : Aurca 2015

Le déploiement des hypothèses d'accroissement démographique, développées en amont au travers de six scénarios ont pu être regroupés en trois grandes fourchettes, basse, médiane et haute pour en faciliter la lecture. Ces fourchettes permettent d'imaginer l'accueil de 25 à 60 personnes supplémentaires d'ici 15 ans. Compte tenu de la taille moyenne des ménages de Tordères (2.65 personnes par logement), le besoin en résidences principales pourrait être compris entre 4 et 23 logements. Entre 4 et 28 logements si l'on applique la taille moyenne des ménages de l'EPCI (2.35 personnes par logement) – afin de prévenir tout risque lié à la taille de l'échantillonnage communal.

2. Les volumes en logements nouveaux liés au point mort observé entre 2003 et 2013

		Tordères	Au prorata de la CC Aspres
Point mort annuel moyen enregistré entre 2003 et 2013		2 log /an	28 log/an (Tordères représente 0.9% du parc immobilier de l'EPCI)
Hypothèse d'accroissement démographique 2015-2030		Nombre de logements à créer sur 15 ans	
« Fourchette basse »	±10 personnes /15 ans	2	3
« Fourchette médiane »	±30 personnes /15 ans	2	3
« Fourchette haute »	±60 personnes /15 ans	2	3

*l'étude du point mort réalisée sur la période 2003-2013 a permis de mettre en évidence que la commune de Tordères avait généré sur cette période des besoins particuliers en logements complémentaires liés à ses ménages en place en 2003 ou à son parc immobilier en place en 2003. L'explication trouve ses racines principalement dans le desserrement de la taille des ménages et la demande en résidences secondaires, ainsi qu'au renouvellement urbain.

Source : Aurca 2015

Comme on peut l'observer couramment tant au niveau local que national, Tordères enregistre une diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène trouve son origine dans les nouveaux comportements sociétaux comme l'allongement de la durée de la vie, le maintien à domicile prolongé de la personne âgée, l'augmentation du nombre de divorces et de séparations, la diminution du taux de fécondité, le décohabitation du domicile parental qui intervient plus jeune qu'avant... de fait, on observe une diminution de la taille moyenne des ménages, passée dans le cas de Tordères de 2.72 à 2.53 personnes par ménage en moyenne entre 2003 et 2013. La poursuite de cette tendance « au fil de l'eau » pourrait générer un besoin équivalent à 3 logements sur 15 ans pour loger strictement la même population qu'en 2013.

De son côté, la communauté a également enregistré une diminution de la taille moyenne des ménages passant de 2.41 personnes par logement en 2003 à 2.35 en 2013 (-4.7%, un rythme plus fort qu'au niveau communal). La poursuite des tendances au « fil de l'eau » de la moyenne communautaire, finalement très similaire aux évolutions observées au niveau communal pourrait générer là aussi la création de 3 logements

supplémentaires pour la commune d'ici 2030, pour loger strictement la même population qu'en 2013, à savoir 164 habitants.

L'étude du point mort, présentée en amont, a permis de mettre en évidence que la commune de Tordères avait dégagé un besoin particulier sur la période observée 2003-2013. Lié d'une part à la diminution de la taille moyenne des ménages, et d'autre part à la demande en résidences secondaires. La poursuite de ce « fil de l'eau » entrainerait un besoin de 2 constructions sur 15 ans, pour répondre au seul point mort.

Parallèlement, la communauté de communes a généré en 10 ans, un besoin en logements lié au point mort de 280 constructions. Au prorata, Tordères représentant 0.88% de l'ensemble du parc immobilier de l'EPCI, sa « quote-part » atteindrait 3 constructions sur 15 ans. Des constructions qui viseraient uniquement à répondre aux besoins de desserrement des ménages déjà présents sur le périmètre de l'EPCI, ainsi qu'à l'adaptation du parc immobilier et à la demande en résidences secondaires.

3. Les volumes en constructions nouvelles (3 = 1+2)

		Tordères	Méthode lissée et basée sur la CC Aspres
Hypothèse d'accroissement démographique 2015-2030		Nombre de constructions à édifier sur 15 ans	
« Fourchette basse »	±10 personnes /15 ans	4+2	4+3
« Fourchette médiane »	±30 personnes /15 ans	11+2	13+3
« Fourchette haute »	±60 personnes /15 ans	23+2	26+3

Source : Aurca 2015

Ainsi, les volumes en logements pourraient, en fonction des six scénarios et du point mort, être compris entre :

- Fourchette basse : 6 à 7 constructions pour l'accueil de ±10 personnes sur 15 ans.
- Fourchette médiane : 13 à 16 constructions pour l'accueil de ±30 personnes sur 15 ans.
- Fourchette haute : 25 à 29 constructions pour l'accueil de ±60 personnes sur 15 ans.

Soit entre 1 et 2 constructions par an, en fonction des extrêmes. Pour mémoire, le rythme de production identifié entre 2003 et 2013 a été inférieur à 1 construction par an en moyenne.

2.6. Etude de densification

2.6.1. Préambule

Généralités :

La densification des espaces urbanisés et, plus généralement, le réinvestissement urbain, sont au cœur des préoccupations des schémas de cohérence territoriales (SCOT), qui doivent, à leur niveau, traiter les sujets de l'économie d'espace, du renouvellement urbain, de la restructuration des espaces urbanisés. En 2014, la loi ALUR a renforcé les prérogatives des documents d'urbanisme en matière de connaissance de la densité du tissu urbain existant et de ses potentiels de densification. Elle vient ainsi renforcer les dispositions relatives à la densification dans le cadre des SCOT et des PLU(i). Ces nouvelles dispositions réglementaires encadrent désormais des pratiques déjà initiées avant la loi par certaines communes et Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT de la Plaine du Roussillon demande à ce que les documents d'urbanisme locaux démontrent dans quelles conditions s'établissent les équilibres entre le renouvellement urbain et les extensions. Dans son chapitre B.4.1. « Reconnaître le potentiel de renouvellement urbain et de résidentialisation », le DOO précise que « dans un souci de promotion de la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres, le potentiel de densification des zones déjà urbanisées doit être analysé sur les communes de plus de 3500 habitants (...). L'étude de densification des zones déjà urbanisées devra évoquer les pistes à retenir : adaptation des COS et hauteurs maximales ; mise en œuvre de la Taxe d'Habitation sur les logements vacants (THLV) ; du droit de préemption urbain ; Emplacement réservé logement social ; mobilisation des établissements publics fonciers... ».

Par ailleurs, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, promulguée le 24 mars 2014 prévoit que le plan local d'urbanisme (PLU) dans son rapport de présentation « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis... » en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ce rapport doit également exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette disposition s'applique sans distinction à toutes les communes (article L151-4 du Code de l'Urbanisme).

En effet, au regard de son tissu déjà urbanisé, une commune est susceptible de disposer d'un potentiel de renouvellement urbain, parfois significatif, et donc intéressant à mobiliser dans le cadre du projet global de PLU.

Il s'agit donc de chercher à évaluer la densité de l'espace urbanisé des différents quartiers. Cette démarche vise à identifier les « vides » et leurs environnements directs ; ainsi que les îlots présentant un intérêt en terme de recomposition urbaine.

Il s'agit d'identifier le potentiel de réinvestissement de l'urbain :

- Logements en vacance « dure » (plus de 2 années consécutives),
- Les bâtis mutables (cave coopérative, bâtiment industriel désaffecté...),
- Les « dents creuses » (parcelles nues sans aucune construction),
- Les parcelles potentiellement « densifiables » (parcelle de grande taille, déjà occupée, avec un coefficient d'Emprise au Sol effectif faible (CES), pouvant accueillir de nouvelles constructions (concept dit du BIMBY « build in my backyard »).

Cette étude s'impose, sur la base des articles L 141-5 et L141-9 du code de l'urbanisme, avant toute ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur agricole ou naturel. Elle est donc réalisée en amont et annexée à toute procédure visant à ouvrir à l'urbanisation ce type de secteurs.

Une étude technique en amont, construite dans une démarche maximaliste, est traduite sous la forme d'un synoptique afin de recroiser l'information avec les techniciens de la commune et l'équipe municipale. Ce travail permet ainsi de définir un potentiel de densification.

Ce potentiel, demeure malgré tout, dans ces résultats, ventilés par site et par vocation de l'occupation, une version optimiste des potentialités. En effet, les réalités d'urbanisme opérationnel liées à la mobilisation dans les faits du dit foncier peut s'avérer particulièrement complexes (aspects financiers, techniques, droits de propriétés...). L'étude de densification demeure néanmoins un outil important dans l'orientation de l'action publique en matière de politique foncière.

Méthodologie :

La présente étude de densification porte son analyse sur le périmètre des zones urbanisées, c'est-à-dire des actuelles zones urbaines et réglementées du plan d'occupation du sols (POS) valant plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur (4ème modification du POS révisé valant PLU). Elle est issue d'une étude technique détaillée réalisée en amont et partagée avec les services de la ville et les élus communaux.

Cette étude de densification présente par vocation d'occupation (économie, équipement, résidentiel) et par secteur les principaux résultats en matière de potentialités de densification et/ou de reconquête urbaine. Concernant :

Les parcelles nues ou « dent creuse » :

Elle cherche à identifier les parcelles nues (vides de tout bâtiment) en zone urbanisée. A les discriminer en fonction de leur intérêt, leur vocation (économie, équipement, résidentielle) et des contraintes réglementaires ou de site (COS, CES, taille de parcelles minimales, PPRNP...).

Les parcelles occupées mais potentiellement « densifiables » :

Elle cherche à identifier les parcelles occupées mais potentiellement divisibles et donc « densifiables ». Ont été retenues les parcelles de plus de 500 m² présentant un coefficient d'emprise au sol effectif inférieur à 0,25, et dont le bâtiment existant est au moins distant de 15 m de sa limite de propriété.

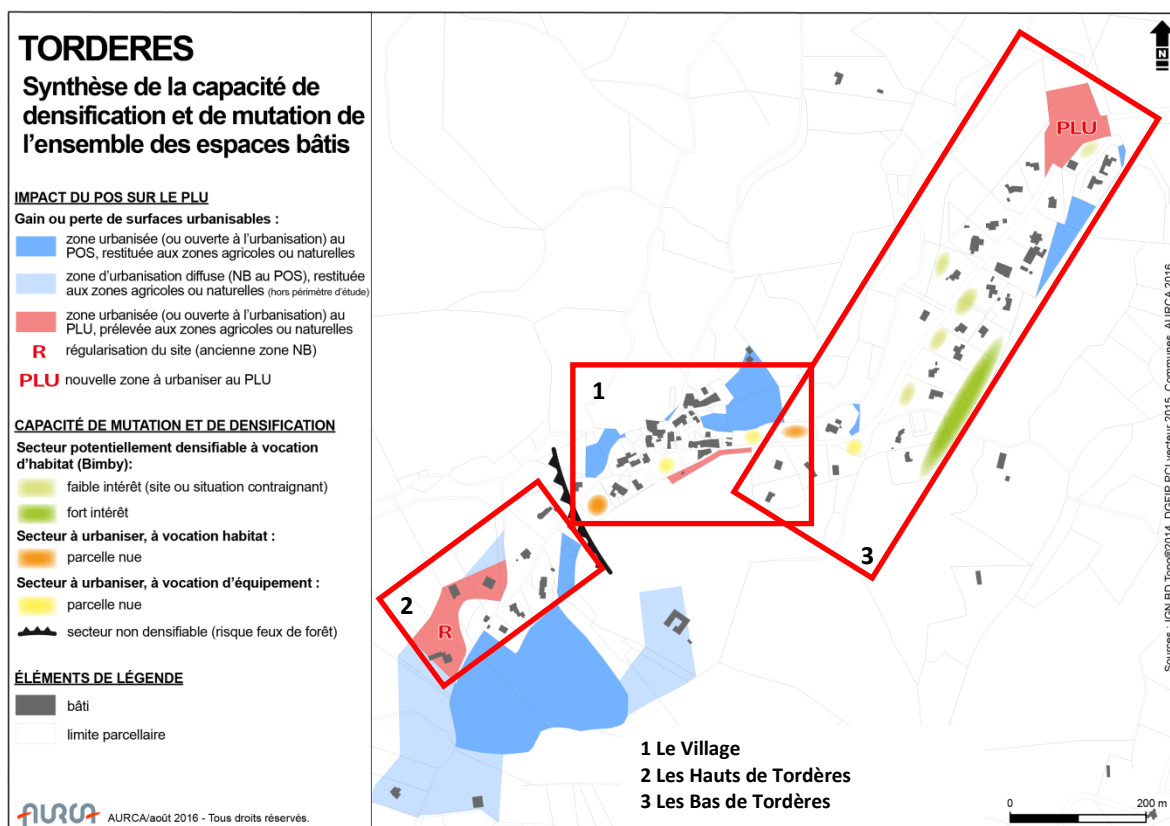
Les logements vacants :

Elle cherche à identifier les logements en vacance « structurelle » (depuis plus de deux années consécutives), et par ailleurs identifie le classement cadastral de ces logements (ordinaire, médiocre...).

Les locaux convertibles :

Elle cherche à identifier les principaux locaux d'activités économiques occupés ou non et qui n'auraient pas leur place, compte tenu de trop grandes nuisances, au sein du tissu résidentiel. Elle cherche à identifier les bâtiments désaffectés (cave coopérative, usines, granges...).

2.6.2. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Source : AURCA 2016

Le Village :

Impact POS /PLU

Au secteur dit « Le Village » (localisé 1 sur la carte ci-dessus), le PLU à l'étude présente un impact de 0.11 hectare sur les espaces agricoles et naturels -prélèvement de la zone UA du PLU sur l'ancienne zone ND du POS en vigueur-, correspondant à une petite bande de terre le long de la D23 (en vue de la création d'un point d'apport volontaire des déchets). A l'inverse, le PLU à l'étude restitue 1.00 hectare des anciennes zones urbaines et à urbaniser (U et NA) et à vocation d'habitat du POS en vigueur aux zones agricoles et naturelles (zone APa et N). A l'exception de l'ajustement précité, le passage du POS en PLU se solde sur le secteur « Le Village » par une restitution nette de 0.9 ha aux espaces agricoles et naturels. La vocation résidentielle du secteur demeure inchangée.

Capacités de mutation et de densification

Au secteur dit « Le Village », les capacités de densification sont très faibles, le tissu urbain est dense et continu, correspondant à la trame médiévale ; on y dénombre donc seulement quatre parcelles de type « dent creuse » dont deux sont identifiés comme pouvant accueillir des équipements communaux (espaces verts et jardins familiaux (classée EPP), espace de stationnement, soit 0.3 hectare environ). On ne dénombre par ailleurs qu'un seul logement vacant -vacant depuis plus de deux années consécutives- ce dernier se localise sur une parcelle d'une superficie de 400 m² et est en très mauvais état.

Les Hauts de Tordères :

Impact POS /PLU

Au secteur dit « Les Hauts de Tordères » (localisé 2 sur la carte ci-dessus), le PLU à l'étude programme la restitution d'une grande partie des zones à urbaniser ou d'urbanisation diffuse (NA, NAa et NB au POS en vigueur) en direction des espaces naturels (N), soit 9.6 hectares. Le PLU à l'étude prévoit par ailleurs une régularisation de site (0.9 hectare), à savoir le passage d'un secteur identifié en urbanisation diffuse (NB) au POS en vigueur en direction du secteur urbanisé (UBr). La vocation résidentielle du secteur demeure inchangée.

Capacités de mutation et de densification

Au secteur dit « Les Hauts de Tordères », les capacités de densification sont à première vue potentiellement réelles, le tissu urbain y est particulièrement lâche -correspondant à une urbanisation dite « en mitage » ou en de type « lotissement aéré » (parcellaire de 2000 à 3000 m²) ; malgré cela, les conditions nécessaires à une densification du site ne sont pas réunies compte tenu du risque lié aux feux de forêts particulièrement prégnant.

Les Bas de Tordères :

Impact POS /PLU

Au secteur dit « Les Bas de Tordères » (localisé 3 sur la carte ci-dessus), le PLU à l'étude ne présente que peu d'impacts. Le PLU programme la restitution d'une petite partie de la zone à urbaniser (NA au POS en vigueur) en direction des espaces agricoles (APa), soit 0.4 hectares. Le PLU à l'étude programme la création d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat de 0.5 ha à l'extrémité nord du secteur dit « Les Bas de Tordères ». L'impact du passage du POS en PLU devrait donc se solder par un prélèvement net de 0.1 ha sur les espaces agricoles. La vocation résidentielle du secteur demeure inchangée.

Capacités de mutation et de densification

Au secteur dit « Les Bas de Tordères », les capacités de densification sont potentiellement réelles, le tissu urbain y est particulièrement lâche -correspondant à une urbanisation dite « en mitage » (parcellaire de 2000 à 3000 m²) et le site bénéficie par ailleurs d'un raccordement aux réseaux. Bien que le site ne comporte aucune parcelle nue, la composition parcellaire laisse autoriser des opérations de type « BIMBY ». On identifie entre trois et quatre parcelles présentant un faible intérêt, compte tenu du site, de la situation, ou encore des contraintes techniques... ; mais on identifie par ailleurs un site à fort intérêt de près d'un demi-hectare (sur 3 parcelles) qui pourrait potentiellement être mobilisé « relativement facilement », sachant que ce type d'intervention requiert l'assentiment des propriétaires privés seuls habilités à accepter la division foncière, ce site pourrait accueillir deux à trois logements.

2.6.3. En conclusion

L'étude de densification a permis de mettre en évidence les très faibles potentialités du tissu urbain constitué. En effet, on dénombre des potentialités limitées à cinq logements en densification du parcellaire (deux en « dents creuses » au secteur dit « Le Village » et trois en « BIMBY » au secteur dit « Les Bas de Tordères »), et le repérage d'un seul et unique logement vacant très dégradé. Le PLU à l'étude disposera en outre d'une nouvelle zone à urbaniser (AU) de 0.5 hectare.

Par délibération du 30 mars 1995, le Conseil municipal de Tordères a instauré le Droit de Prémption Urbain (DPU). Les variations du périmètre des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) impliquées par l'évolution du document d'urbanisme, doivent conduire à la modification du champ d'application territorial de ce DPU. Une fois le PLU opposable aux tiers, une délibération du Conseil Municipal sera donc prise pour ajuster l'emprise de ce DPU aux éventuelles zones créées ou modifiées par le PLU afin de se réserver la possibilité de préempter les biens en voie d'aliénation qui pourraient s'avérer décisifs dans la réalisation de certaines opérations urbaines et de renouvellement urbain.

Au-delà du DPU, la commune se réserve la possibilité de mettre en place en temps utiles les outils à sa disposition comme la taxe d'habitation sur les logements vacants ou la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en milieu urbain... bien que les résultats de la présente étude, tant en matière de « dents creuses » que de logements en vacance de longue durée, ne semblent pas laisser espérer d'impacts significatifs.

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

Ce qu'il faut retenir...

CONSTATS

- La population active a connu une forte augmentation jusqu'en 2006 suivie d'une légère diminution liée à la baisse des actifs ayant un emploi mais qui a été compensée par l'augmentation du nombre de chômeurs.
- L'important taux de chômage de 22% (en 2011) est en progression depuis 2006, il est bien au delà de celui de la communauté de communes des Aspres (14,8% en 2011).
- Le taux d'activité de la population en âge de travailler est stable depuis 2006 (près de 70% d'actifs parmi les 15/64 ans).
- Les retraités représentent près de 1/4 des plus de 15 ans en 2011 (part en augmentation depuis 2006 mais qui reste inférieure à celles de Thuir -33%- et de la CC des Aspres -30%).
- Les artisans/commerçants/chefs d'entreprises sont en très forte progression parmi la population âgée de plus de 15 ans (+621% entre 1999/2011, soit 25 individus).
- La part des agriculteurs dans la population active bien qu'en légère progression reste très minoritaire.
- Les foyers fiscaux imposables sont minoritaires et sont en diminution entre 2006 et 2011, bien que leurs revenus aient augmenté.
- Les emplois sur le territoire sont relativement importants (56) mais ils ne sont occupés seulement pour 1/4 par des habitants de la commune.
- Les emplois salariés de la commune sont en majorité issus du secteur "administration publique/enseignement/santé/action sociale".
- Le tissu économique local est dominé par de très petites entreprises qui sont plutôt anciennes et deux établissements accueillent chacun une dizaine de salariés.
- Les secteurs d'activités dominants sont le commerce/transport/services divers et l'agriculture.
- 1/4 des actifs travaille dans la commune ce qui implique d'importantes migrations professionnelles vers les villes de la plaine.
- Le fort potentiel touristique du territoire est encore faiblement exploité malgré la présence de nombreux gîtes et de deux restaurants.
- L'école de Tordères s'inscrit dans le regroupement pédagogique intercommunal associant les communes de Montauriol, Caixas, Tordères et Llauro.

ENJEUX

- Conforter et pérenniser les activités économiques de la commune notamment l'agriculture.
- Permettre le développement des établissements existants et favoriser la création de nouvelles structures.
- Attirer une population active ayant un emploi dans le bassin de vie des Aspres en proposant une offre de logements diversifiés et de services.
- Maintenir le regroupement pédagogique intercommunal.
- Préserver et garantir le cadre de vie de la commune, facteur d'attractivité.
- Maîtriser les fréquentations touristiques pour garantir une harmonie avec le territoire et ses habitants.

3.1. Évolution et structure de la population active

Rappel : l'analyse proposée ici comporte des données en pourcentage qui sont calculées sur des échantillons relativement faibles. Ainsi, une seule personne peut refléter un fort pourcentage. Cela apporte cependant des grandes tendances qu'il faut considérer.

3.1.1. Une population qui travaille ... mais un chômage qui progresse

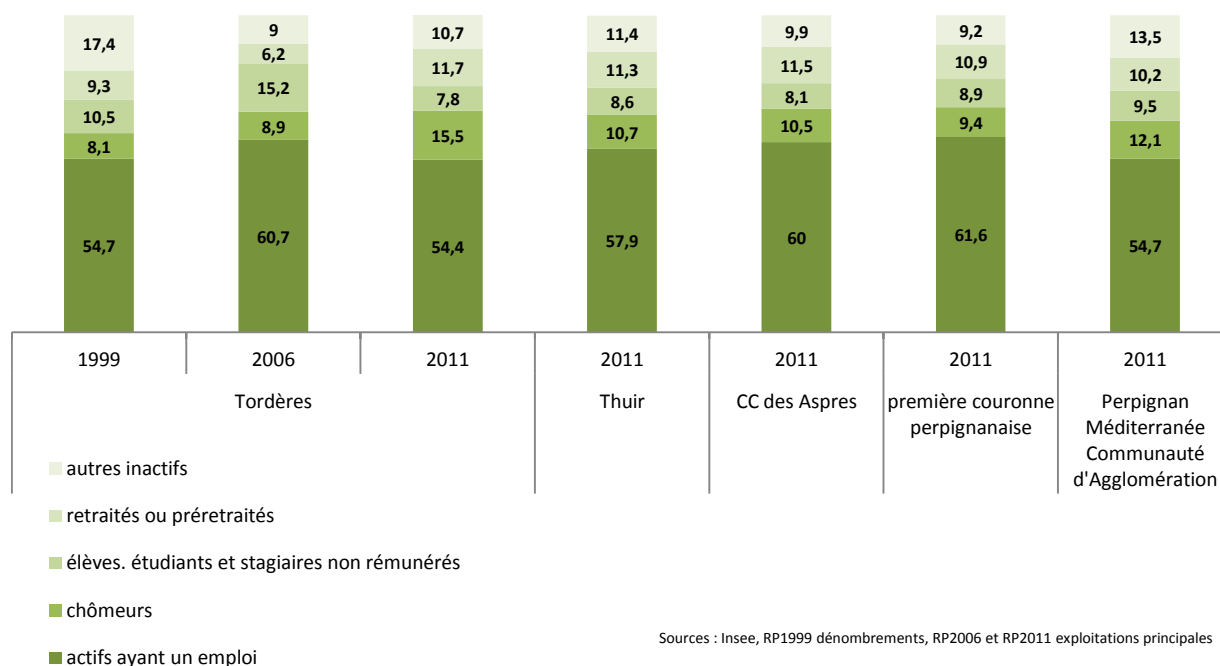
En 2011, la population de Tordères en âge de travailler (de 15 à 64 ans) comptait 74 actifs ; elle a été multipliée par 2,5 par rapport à 1990 (+146%). Parmi ceux-ci, 16 étaient au chômage.

Le taux d'activité de la population en âge de travailler (de 15 à 64 ans) progresse de 62,8% en 1999 à 69,9% en 2011 ; soit +7,1 points.

Pour autant, si ce taux positionne Tordères dans la moyenne des territoires comparés, il convient de nuancer :

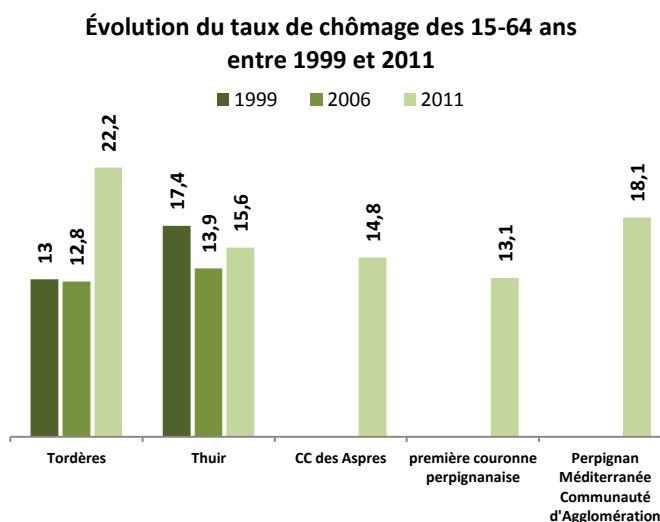
- Le taux d'activité, après une forte hausse, s'est stabilisé depuis 2006. Mais cette stabilité masque la progression du poids des chômeurs qui passe de 8,9% à 15,5% en 2011, tandis que les actifs occupés perdent 6,3 points.

Évolution et répartition en % de la population âgée de 15 à 64 ans selon le statut d'activité



La population de Tordères en âge de travailler comptait 16 demandeurs d'emploi (au sens du recensement) en 2011, soit 6 de plus qu'en 2006 (environ +60% de progression).

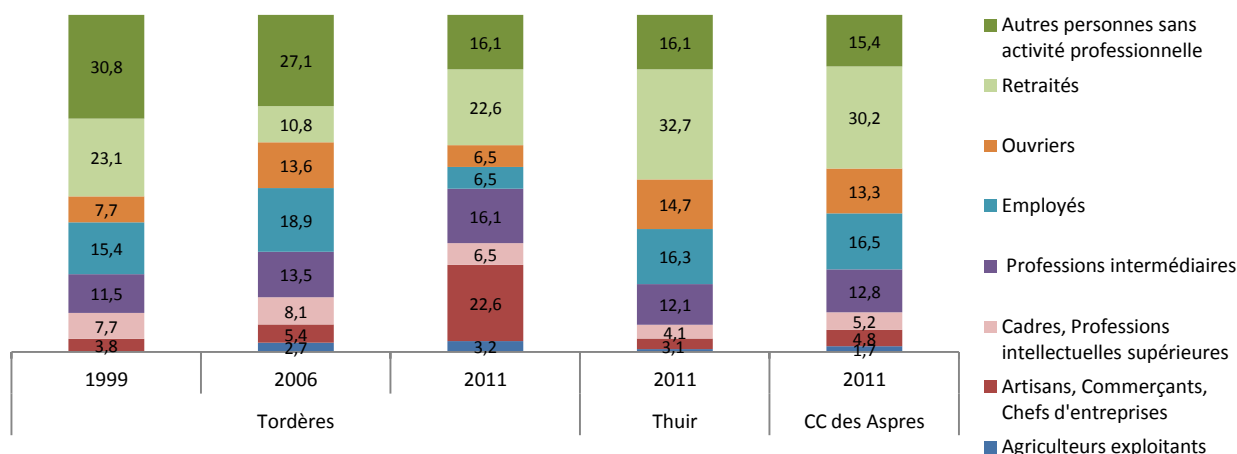
Pour autant, avec un taux de chômage de 22,2% en 2011, Tordères se place dans la « fourchette » haute des territoires comparés ; sachant que fin 2013, le taux de chômage moyen du bassin d'emploi de Perpignan s'élevait à 16,1 % (un des plus forts taux de chômage de France) contre 9,9 % en moyenne nationale.



Sources : Insee, RP1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales

3.1.2. Une structure socioprofessionnelle en mutation, des revenus et un niveau de qualification en hausse

Évolution de la répartition de la population de plus de 15 ans par CSP (en %)



Sources : Insee, RP1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales

La structure socioprofessionnelle de la population est en profonde mutation :

Malgré un poids inférieur de 7,6 points par rapport à la Communauté de Commune des Aspres, le poids des retraités a plus que doublé entre 2006 et 2011 pour atteindre 22,6% des plus de 15 ans.

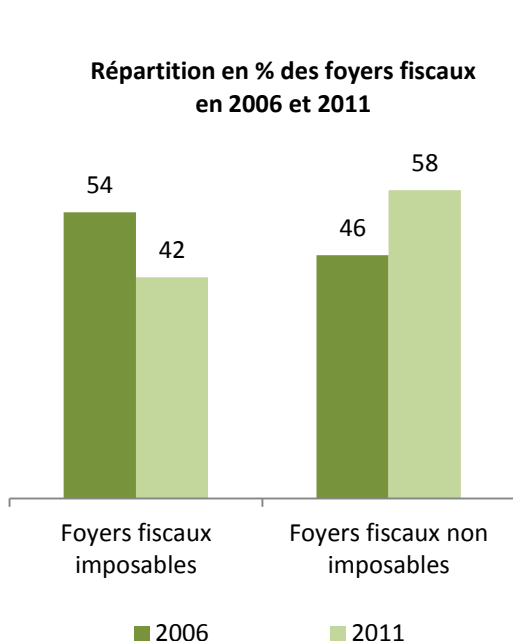
Parmi les actifs :

- La catégorie « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » représente 22,6% de la population de Tordères (soit près de 18 points au-dessus de la Communauté de Communes). Le poids de ces actifs a été multiplié par 6 entre 1990 et 2011.
- Viennent ensuite les « professions intermédiaires », dont les actifs occupent des emplois situés entre cadres et agents d'exécution (tels les contremaitres), dans l'enseignement (professeur des écoles), la santé (infirmière) et le social (assistante sociale) qui représentent 16,1% des plus de 15 ans (poids proche des territoires comparés), après une légère mais constante progression (+4,6 points entre 1999 et 2011) ;

- Les actifs occupant des emplois d'exécution (« ouvriers » et « employés »), qui représentaient 1/3 de la population en 2006 ne pèsent plus que 13% en 2011

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus	Tordères			
	2006		2011	
	en nbre	en %	en nbre	en %
<i>Source : Insee, RP2006 et 2011 exploitation principale</i>				
Total actifs ayant un emploi	67		59	
Salariés	50	75	39	66
<i>Titulaires de la fonction publique et CDI</i>	36	54	36	61
<i>Contrats à durée déterminée</i>	11	16	2	3
<i>Intérim</i>	0	0	0	0
<i>Emplois aidés</i>	2	3	1	2
<i>Apprentissage - Stage</i>	1	1	0	0
Non-Salariés	17	25	19	32
<i>Indépendants</i>	14	21	15	25
<i>Employeurs</i>	2	3	4	7
<i>Aides familiaux</i>	1	1	0	0

Entre 2006 et 2011, les actifs ayant un emploi ont diminué de 12%. Cette baisse concerne les actifs salariés qui ont diminué de 22% entre ces deux périodes, et en particulier les actifs en CDD (-82%). A l'inverse, les actifs non salariés sont en légère hausse (+12%), notamment les employeurs qui ont doublé. De manière générale, seuls les statuts précaires (CDD, emplois aidés, apprentis et aides familiaux) sont impactés. A titre de comparaison à l'échelle de la communauté de communes des Aspres, les actifs ayant un emploi ont diminué de 15%, les actifs salariés étant les plus impactés (16%), notamment les intérimaires et les emplois aidés aux statuts plus précaires. Quant aux actifs non salariés (-9%), ce sont les aides familiaux (dont conjoint collaborateur) et les employeurs qui subissent les plus fortes baisses (respectivement -29% et -16%).



Sources : Insee, DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

	2006	2011	variation
revenu net moyen déclaré	21757	21945	0,9%
revenu net moyen déclaré par les foyers fiscaux imposables	29205	35392	21,2%
revenu net moyen déclaré par les foyers fiscaux non imposables	12995	12303	-5,3%

La commune de Tordères a vu son nombre de foyers fiscaux augmenter (+17 foyers fiscaux entre 2006 et 2011) au profit des foyers fiscaux non imposables (+19 foyers).

Entre 2006 et 2011, le revenu net moyen déclaré a peu évolué (+0,9%). Dans le même temps, les revenus nets moyens déclarés par les foyers fiscaux imposables ont largement progressé alors que les revenus des foyers fiscaux non imposables ont diminué (-5,3%). Les écarts se creusent donc entre les foyers fiscaux imposables et non imposables, ces derniers étant majoritairement représentés dans la commune.

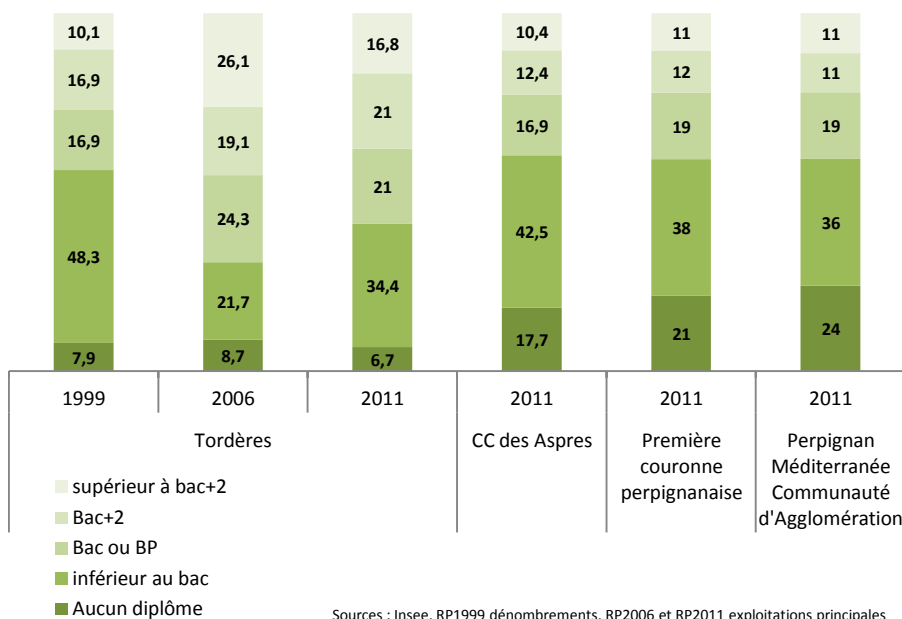
Niveau de formation de la population non scolarisée de plus de 15 ans

(en %)

En 2011, 41% de la population âgée de plus de 15 ans a un niveau de qualification inférieur au bac.

Néanmoins, les niveaux de qualifications progressent entre 1999 et 2011.

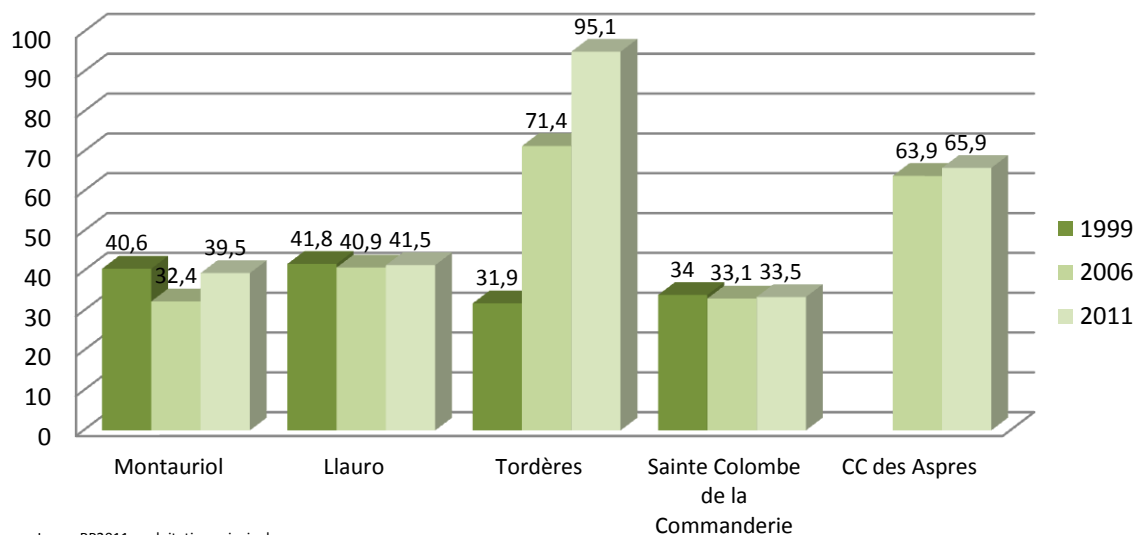
Ils sont d'ailleurs largement au-dessus des territoires comparés.



3.2. Evolution et structure de l'emploi

3.2.1. L'offre d'emploi sur le territoire

Indicateur de concentration d'emploi

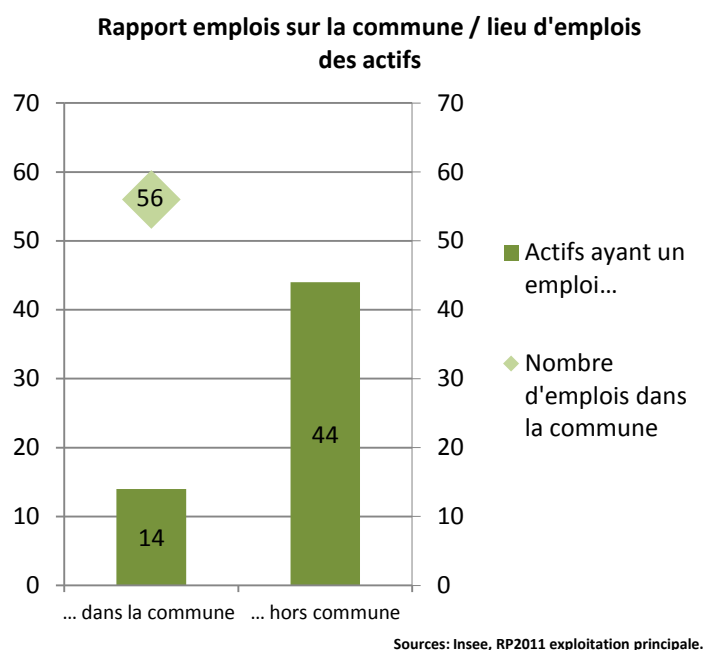


L'indicateur de concentration de l'emploi indique le nombre d'emplois présents dans la commune pour 100 résidents ayant un emploi (quelle que soit la localisation de cet emploi).

C'est un ratio qui permet d'apprécier l'emploi que la commune est en capacité d'offrir à sa population et de mesurer l'attraction qu'une commune exerce sur les autres à travers l'emploi qu'elle propose sur son territoire.

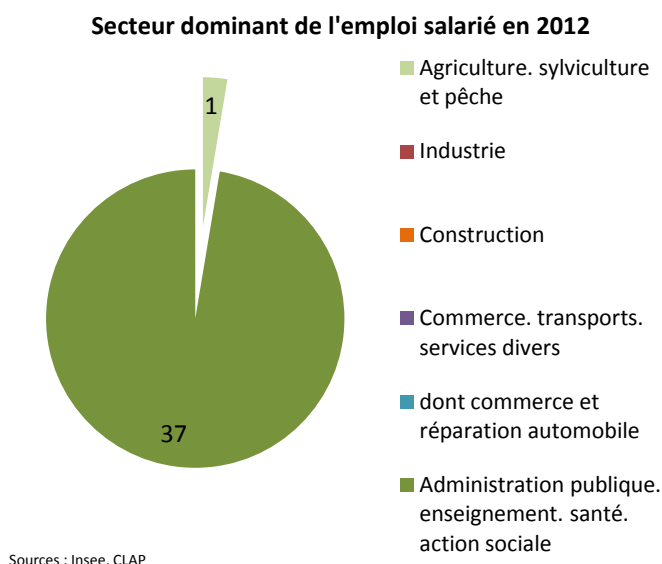
On constate que **la commune de Tordères offre de nombreux emplois sur son territoire** puisque pour 100

résidents ayant un emploi, on dénombre près de 95 emplois. La capacité du territoire à offrir des emplois a très fortement évolué entre 1999 et 2011 (+63 points). Ainsi, en près dix ans, le rapport nombre d'emplois dans la commune/nombre d'actifs ayant un emploi s'est quasiment inversé puisque la commune de Tordères compte presque autant d'emplois que d'actifs ayant un emploi. Cette inversion de tendance s'explique par la création de l'ESAT dans la commune qui a permis de développer de nombreux emplois. **Pour autant, ces emplois ne sont pas occupés massivement par des habitants de la commune.**



En effet, les emplois présents dans le territoire, au nombre de 56, sont seulement occupés pour 1/4 par des habitants de la commune.

Si l'on observe le taux de migration alternante (part des actifs ayant un emploi qui travaillent en dehors de leur commune de résidence), on constate que **75% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de leur commune de résidence** (soit 44 personnes). Ce fort taux traduit une importante mobilité des actifs. Ainsi, parmi les 59 actifs ayant un emploi, seulement 14 travaillent dans la commune de Tordères. L'intégralité des actifs travaille dans le département, en particulier dans la commune de Perpignan et dans une moindre mesure à Thuir, Villemolaque et Néfiach.



Le secteur d'activités "administration publique, enseignement, santé, action sociale" emploie quasi-exclusivement l'ensemble des salariés travaillant dans la commune. 97% des emplois salariés de la commune sont issus de secteur.

Cela s'explique par la présence de l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail Le Mona. Cette structure médico-sociale et d'accompagnement par le travail accueille des personnes handicapées dès 18 ans, momentanément ou durablement, incapables d'exercer une activité professionnelle. Sous le contrôle de leur encadrant, les pensionnaires (une quarantaine environ) effectuent selon leur

handicap des petits travaux de maraîchage, de l'entretien d'espaces verts et des prestations de blanchisserie... Certains secteurs d'activités ne sont pas ou peu représentés car l'on traite ici de l'emploi salarié uniquement. La commune compte cependant quelques artisans et professions libérales ainsi que deux restaurants, plusieurs meublés non classés (15/ capacité de 72 personnes) et le monde agricole est également représenté (arboriculture, aviculture, apiculture, élevage d'asins, pastoralisme...).

3.2.2. L'accès à l'emploi et les déplacements des actifs

		Montauriol	Tordères	Llauro	Sainte-Colombe	Thuir	CC des Aspres	CA Perpignan Méditerranée
Part des actifs qui travaillent hors de leur commune de résidence	2006	75%	72%	73%	84%	52%	71%	52%
	2011	71%	75%	74%	89%	56%	71%	54%

Source : INSEE RP 2006,2011, exploitations principales

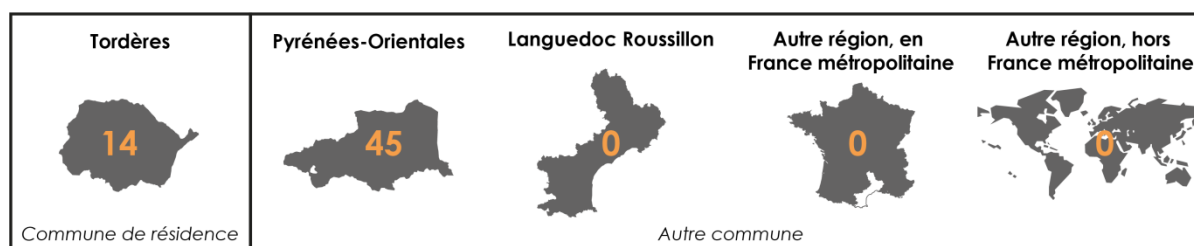
Les migrations professionnelles dans les communes rurales sont importantes, les emplois étant généralement concentrés dans les villes de plus grande importance. A l'échelle de la communauté de communes des Aspres, **71% des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence en 2011**. A titre de comparaison, ce taux est de 54% dans la communauté d'agglomération de Perpignan. Le caractère rural des Aspres explique cet important taux qui est pourtant porté à la baisse par la commune de Thuir où près de la moitié des actifs travaillent et résident dans la commune.

A Tordères, parmi les 59 actifs ayant un emploi, 3/4 exercent leur activité professionnelle dans le département (45 actifs) mais en dehors de la commune, malgré un nombre d'emplois qui y est important. Le quart restant travaille à Tordères (14 actifs).

Cette déconnexion entre lieu de résidence et lieu d'emploi entraîne d'importantes migrations pendulaires qui tendent à s'amplifier au fil du temps.

Où travaillent les actifs? TORDÈRES 59 actifs

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS ET PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RÉSIDENT DANS LA COMMUNE EN 2011

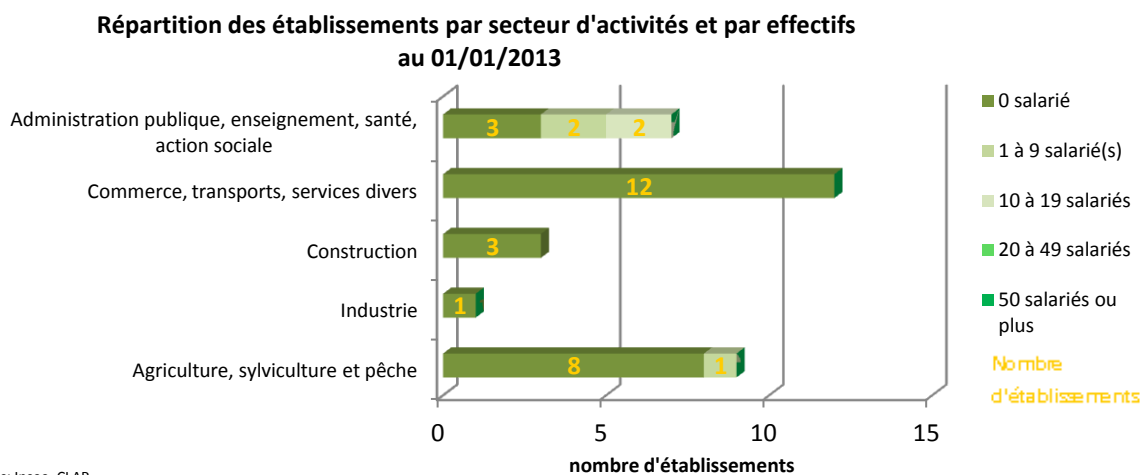


Source : INSEE RP exploitations principales 2011, AURCA 2015. Tous droits réservés.

3.3. Le tissu économique local

3.3.1. Evolution et structure de l'appareil productif

Cette partie a pour objectif de dresser un portrait des établissements présents dans le territoire communal. Pour cela des données CLAP/INSEE ont été utilisées, il s'agit des rares données mobilisables en matière d'économie pour un territoire de cette échelle. Ces données proviennent du répertoire SIRENE qui est un répertoire national des entreprises et des établissements. Cela concerne tous types d'établissements, quels que soient leurs formes juridiques (y compris les SCI par exemple) et leurs secteurs d'activité.



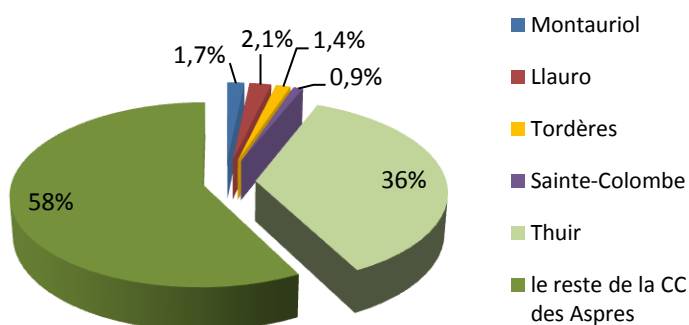
Au 1er janvier 2013, 32 établissements actifs sont recensés dans la commune de Tordères. **La plupart des établissements exerce dans le domaine du commerce, transports et services divers (12 établissements)**. A noter que ces établissements issus du secteur services divers peuvent être des Sociétés Civiles Immobilières par exemple, ce qui peut masquer les réalités économiques du territoire communal. **L'activité agricole est également bien représentée** puisqu'on dénombre 9 établissements évoluant dans ce domaine au 01 janvier 2013, soit plus **d'un quart des établissements de la commune**.

La majorité des établissements sont des très petites structures. 27 établissements, soit 84%, n'emploient aucun salarié. On note cependant au sein de l'économie locale la présence de deux établissements composés de 10 à 19 salariés. Le secteur d'activités le plus pourvoyeur d'emplois est celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (96% des emplois salariés de la commune). Cette forte proportion s'explique par la présence de l'ESAT sur le territoire communal.

Entre 2011 et 2012, trois établissements supplémentaires ont été créés en particulier dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (96% des emplois salariés de la commune).

La dynamique économique à l'échelle de la CC des Aspres et de la commune de Thuir concerne le secteur commerce/ transports/ services divers qui connaît les plus nombreuses créations d'établissements mais ce sont souvent des structures qui ne fournissent pas d'emploi. Le secteur de l'administration publique/ enseignement/ santé/ action sociale reste le premier employeur dans ces territoires.

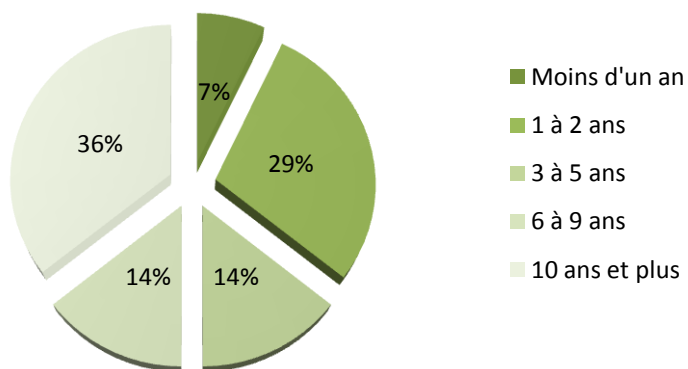
Répartition du nombre d'établissements à l'échelle de la CC des Aspres en 2013



Sources: Insee, CLAP

Le poids économique de la commune au sein de l'EPCI des Aspres est très faible puisque les établissements implantés à Tordères représentent seulement 1,4% des établissements de la communauté de communes des Aspres. La commune de Thuir polarise à elle-seule 36% des établissements de l'EPCI.

Ancienneté des entreprises au 01/01/2013

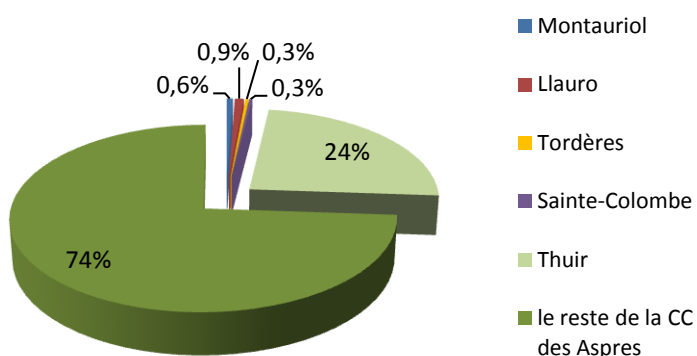


Sources: Insee, REE (Sirène), activités marchandes hors agriculture

Le tissu économique de la commune est relativement ancien puisque plus d'1/3 des entreprises ont plus de 10 années d'existence. Les entreprises âgées de 6 à 9 ans (14%) et de 3 à 5 ans en phase de pérennisation (14%) viendront consolider le tissu économique de la commune. Les jeunes entreprises âgées de moins de trois ans constituent le tiers restant.

Le taux de création d'établissements est de 7,1% entre 2012 et 2013 (31% à l'échelle de la CC des Aspres), cela correspond à une unique création d'établissement sur cette période, dans le secteur des services divers, secteur jugé solide en comparaison de celui du commerce ou de la construction par exemple.

Répartition des créations d'établissements à l'échelle de la CC des Aspres en 2013



Sources: Insee, REE (Sirène), activités marchandes hors agriculture

La communauté de communes des Aspres bénéficie d'une forte dynamique en matière de création d'établissements. Entre 2012 et 2013, elle a vu son taux de création d'établissements fortement évolué. C'est le secteur de l'industrie qui alimente cette progression. Cependant les petites communes de l'EPCI bénéficient peu de cette dynamique. La commune de Thuir polarise 24% des créations d'établissements et les communes telles que Tordères, Llauro, Montauriol ou encore Sainte-Colombe-de-la-Commanderie ne représentent pas 1% chacune.

3.3.2. Les activités touristiques : un secteur économique porteur

Le territoire des Aspres constitue une destination touristique à part entière. Son attractivité touristique dépasse largement les limites du bassin et rayonne bien au delà du périmètre de la communauté de communes. Les Aspres peuvent s'appuyer sur une richesse patrimoniale et paysagère. En effet, situées sur les premiers contreforts du Canigou, elles sont composées de vallées recouvertes de forêts épaisses en altitude et de végétation plus rase en plaine. Dans ce paysage naturel et préservé, on découvre de petits villages perchés au sommet des collines ou blottis à flanc de coteaux, chacun lié par la présence d'une chapelle ou d'une église romane. C'est un territoire chargé d'histoire, ses chemins ont longtemps été empruntés par des marchands ou des mineurs ainsi que par des pèlerins en direction de Saint-Jacques de Compostelle. Territoire authentique, les Aspres ont su conserver leur identité culturelle et les savoir-faire ont perduré.

A partir de ce potentiel, la communauté de communes souhaite développer un tourisme vert et de terroir s'appuyant d'ores et déjà sur les hébergements touristiques présents dans les différentes communes, les sites naturels et patrimoniaux, les domaines viticoles... Afin d'organiser et de structurer la filière du tourisme, la communauté de communes a élaboré une étude de marketing territorial et un schéma d'aménagement et de développement durable du tourisme et des loisirs dans les Aspres afin de se doter d'un outil opérationnel formalisant un projet partagé, véritable feuille de route pour le territoire.

La commune de Tordères possède une importante capacité en termes d'hébergements touristiques mais qui tend à se réduire car le Gitotel le Mona, résidence composée de 13 gîtes, accueille de plus en plus de résidents à l'année. A cela s'ajoute une bâtisse composée de quatre autres gîtes, d'une capacité totale de 24 personnes. L'offre en meublés est certainement plus abondante mais de nombreuses locations ne sont pas recensées dans les listes de meublés. Nous avons considéré dans cette étude les hébergements recensés par l'office de tourisme intercommunal Aspres-Thuir. Durant la période estivale, cet apport de population est important, notamment en comparaison au nombre d'habitants permanents. Deux restaurants complètent l'offre touristique de la commune ainsi que des éléments patrimoniaux (église Saint-Nazaire, mas, petit patrimoine archéologique) et des sites de loisirs (la ferme aux ânes). La commune est le départ de plusieurs chemins de randonnée pédestre qui à l'heure actuelle ne sont pas balisés.



Restaurants et Gitotel le Mona à Tordères (source: AURCA)



Eléments patrimoniaux et bâti traditionnel à Tordères (source: AURCA)

En matière de loisirs cyclable, il existe dans les Aspres de nombreuses pistes DFCl praticables mais les sentiers ne sont pour la plupart pas balisés. L'activité existe mais elle n'est pas encadrée. Cela peut poser des problèmes notamment de sécurité. L'office de tourisme met en avant deux boucles vélo : la boucle des écureuils, au départ de Thuir passe par Llauro et Tordères notamment, mais aucune suggestion de halte n'est proposée dans ces communes. Quant à la boucle de Foncouverte, elle concerne les communes de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie et de Montauriol.



Itinéraires cyclables proposés par l'Office de Tourisme des Aspres-Thuir (Source : OT de Aspres-Thuir)

Dans le cadre du renouvellement de son Schéma d'Aménagement et de Développement du Tourisme Durable, le Pays Pyrénées-Méditerranée a mené différents travaux permettant de mieux définir les besoins et les problématiques des professionnels de filières. Il en ressort une demande croissante des touristes, et des locaux, concernant l'activité vélo/VTT. Une des premières actions a été la réalisation d'une carte touristique pour mieux informer les visiteurs sur les itinéraires, les sites d'intérêt, les services de location, les lieux d'hébergement, l'offre de restauration et les points de vente de produits locaux. Le long de ce parcours, plusieurs sites de loisirs ont été identifiés, dont un à Tordères (la ferme aux ânes).

Le territoire possède **un fort potentiel touristique mais l'offre est embryonnaire et encore peu structurée** malgré les efforts de la communauté de communes. Pourtant, le développement du tourisme dans ces communes, ou du moins la structuration **sous une forme raisonnée, durable et en harmonie avec le territoire, pourrait être un important levier économique.**

Dans le secteur des Aspres, l'offre touristique pourrait s'organiser autour d'un tourisme rural à la forte composante environnementale et auquel on associe des activités de loisirs de pleine nature (randonnée et activités sportives type VTT, visite de sites patrimoniaux, découverte des produits et des savoir-faire locaux...). L'objectif étant de concilier développement touristique et économique, créateur d'emplois et préservation du patrimoine naturel et du cadre de vie des habitants

En matière de tourisme de pleine nature, le Pays Pyrénées Méditerranée étudie la possibilité d'une mise en tourisme de la forêt. La réalisation d'un état des lieux a démontré "que si aujourd'hui l'offre sylvotouristique n'est pas structurée et peu promue en tant que telle, elle existe cependant déjà sur le territoire et peut être développée à condition de le faire de manière concertée et d'assurer la conciliation des usages et des enjeux (économiques, sociaux et environnementaux)".

L'étude révèle que la réussite de l'offre sylvo-touristique à l'échelle du Pays passera par :

- la mise en réseau des acteurs de même filière et de filières différentes pour accroître les partenariats,
- l'accompagnement des porteurs de projet d'un point de vue technique et administratif,
- l'aménagement et la gestion d'infrastructures (équipements, sites, itinéraires),
- la mise en marché et la promotion de cette offre.

Le tourisme de pleine nature pourrait également s'appuyer sur l'héritage patrimonial des communes : ancienne route du fer à Montauriol, l'église de Sainte-Colombe et l'activité viticole de la commune avec ses caves particulières, à Tordères l'église Sant Nazari et sa statue ou encore les si caractéristiques avant-toits de tuiles peintes à Tordères ainsi qu'à Llauro où la commune a longtemps été marquée par l'industrie bouchonnière, ou encore les chapelles romanes des Aspres disséminées dans son massif...



Bâti traditionnel et éléments patrimoniaux à Tordères (source : AURCA)

Cependant dans le secteur des Aspres, la mise en valeur du patrimoine forestier et le développement de toute forme de tourisme devront tenir compte du risque incendie très fort à certains endroits. Les communes vivent avec la perpétuelle crainte du risque incendie qui menace leur territoire.

3.3.3. Les dynamiques agricoles

L'analyse relative aux caractéristiques des espaces et des activités agricoles fait l'objet d'un traitement particulier au sein d'un cahier du rapport de présentation (cf. cahier 4 : Diagnostic agricole).

La commune n'est le siège d'aucune activité forestière et cette activité n'est pas pratiquée sur le territoire communal. Aucune demande en la matière n'est connue de la municipalité. Par conséquent, il n'y a aucun besoin répertorié en matière de développement forestier.

3.3.4. Les besoins en matière de développement économique

Le tissu économique local est marqué par la présence de très petits établissements pour la plupart dépourvus de salarié. Ces établissements sont implantés depuis plusieurs années et affichent une certaine stabilité que la commune pourrait conforter à travers les orientations qui seront retenues dans le projet de territoire. La commune peut accompagner ces activités économiques, notamment l'ESAT important pourvoyeur d'emplois, en apportant les conditions nécessaires à leur développement et favoriser la création de nouveaux établissements sur son territoire.

Les établissements agricoles peuvent chercher à diversifier leur activité principale pour leur assurer un revenu complémentaire et leur permettre de pérenniser leur exploitation. Certaines structures se tournent alors vers le développement de l'agritourisme, outil de développement économique et facteur d'attractivité pour le territoire.

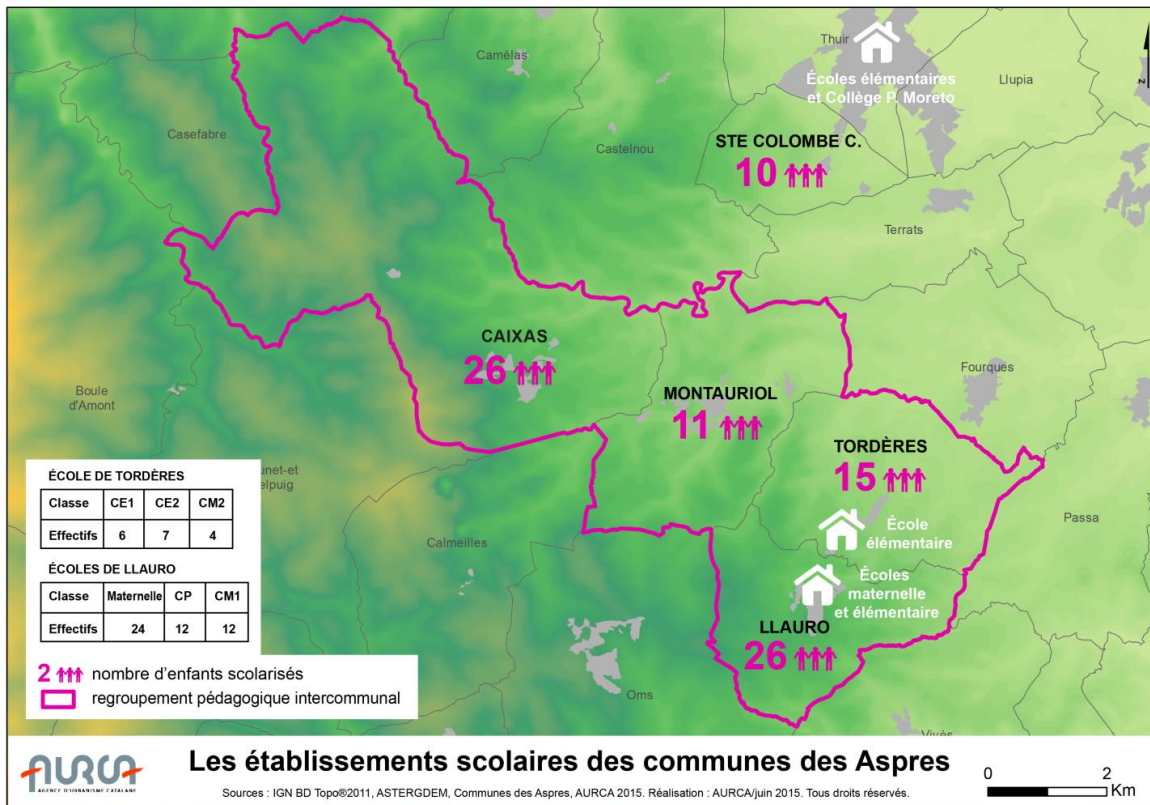
Face à ce constat et du fait que la commune possède un potentiel touristique indéniable associé à une offre touristique déjà en place (restaurants, gîtes, site de loisirs), un encadrement de ces différents pratiques serait souhaitable, pour une meilleure cohabitation des activités mais aussi pour garantir la pérennité des ressources du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants.

3.4. Les équipements et services à la personne

3.4.1. Les équipements scolaires

La commune de Tordères fait partie avec les communes de Llauro, Montauriol et Caixas d'un regroupement pédagogique intercommunal. L'école maternelle est située à Llauro, elle accueille 24 enfants de la toute petite à la grande section. Une classe de CP (12 élèves) et une classe de CM1 (12 élèves) sont également présentes dans la commune de Llauro. Quant aux classes de CE1 (6 élèves), CE2 (7 élèves) et de CM2 (4 élèves), elles sont localisées dans la commune de Tordères. Au total, ce sont 64 enfants qui sont scolarisés dans ces structures: 26 enfants résident à Llauro, 15 à Tordères, 11 proviennent de Montauriol et 12 de Caixas. Un service de transport scolaire assuré par le Conseil Général dessert les établissements scolaires et le service de restauration scolaire est pris en charge par l'ESAT Le Mona pour les élèves scolarisés à Tordères tandis que les élèves de Llauro déjeunent au bistrot de Pays de la commune.

Concernant le secondaire, les élèves du secteur des Aspres dépendent du collège Pierre Moreto à Thuir qui comptait 1012 inscrits à la rentrée 2013 mais certains élèves fréquentent cependant d'autres établissements à Perpignan, ou encore Toulouges.



Les structures scolaires du regroupement pédagogique intercommunal (source : AURCA)

3.4.2. Les autres équipements et les services à la personne

Hormis la mairie et l'école, on ne dénombre aucun autre établissement public. Le bâtiment de la mairie abrite un coin lecture ainsi qu'une salle polyvalente mise à disposition de la population et des associations présentes dans la commune. De nombreuses manifestations s'y déroulent (projections de film, conférence, atelier de découverte, tournoi d'échecs...). Des projections cinématographiques en plein air sont aussi organisées. L'église de Tordères accueille également des concerts (chant, guitare...).

Les fêtes traditionnelles ou républicaines sont aussi l'occasion de réunir la population et de proposer des activités : Fête Nationale, Fête de la musique, commémorations... Le camion des histoires "Tralalalire" vient animer les places et ruelles du village en proposant un moment de partage, de rencontre et découverte autour du livre. Des pièces de théâtre sont aussi proposées. La commune offre une diversité d'animations culturelles pour petits et grands. Les enfants bénéficient aussi d'une aire de jeux.



La mairie et l'aire de loisirs (source : AURCA)



Festivités, manifestation culturelle et commémoration dans la commune de Tordères (source : Mairie de Tordères)

La commune dispose d'un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) Le Mona. Cette structure médico-sociale et d'accompagnement par le travail accueille des personnes handicapées dès 18 ans, momentanément ou durablement, incapables d'exercer une activité professionnelle. Sous le contrôle de leurs encadrants, les pensionnaires (une quarantaine environ) effectuent selon leur handicap des petits travaux de maraîchage, de l'entretien d'espaces verts et des prestations de blanchisserie... Cette structure propose également une offre de service traiteur et de restauration, très appréciée pour sa qualité et ses tarifs par les personnes qui travaillent dans les alentours. Les enfants scolarisés dans la commune déjeunent dans ce restaurant.

Un second restaurant, plus traditionnel et plus haut en gamme, est également présent dans la commune. Ces deux structures de restauration attirent une clientèle différente.

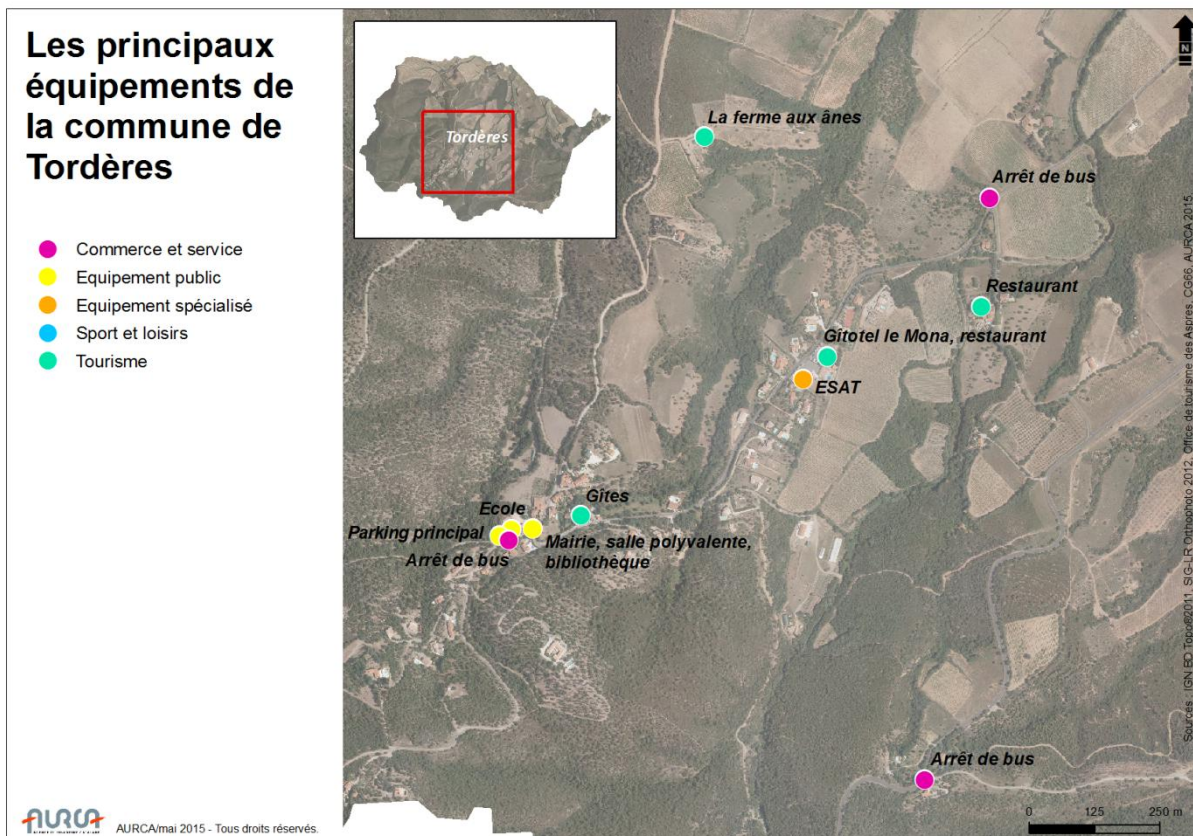


Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) Le Mona (source : AURCA)

La commune a décidé d'organiser un marché local durant l'été. Environ une dizaine de producteurs proposent leurs produits chaque vendredi de 17h à 20h. Le petit marché, débuté au mois juin, connaît un vif succès puisqu'il a réuni pas moins de 200 personnes à l'occasion de son lancement le 05 juin 2015, ne rencontre pas toujours le succès escompté même si, lors de la première année de lancement, il a plutôt bien fonctionné. En effet, en matière de consommation, notamment alimentaire, la population se tourne vers les commerces de Thuir ou de Llupia.



Le petit marché de Tordères (source : Mairie de Tordères)



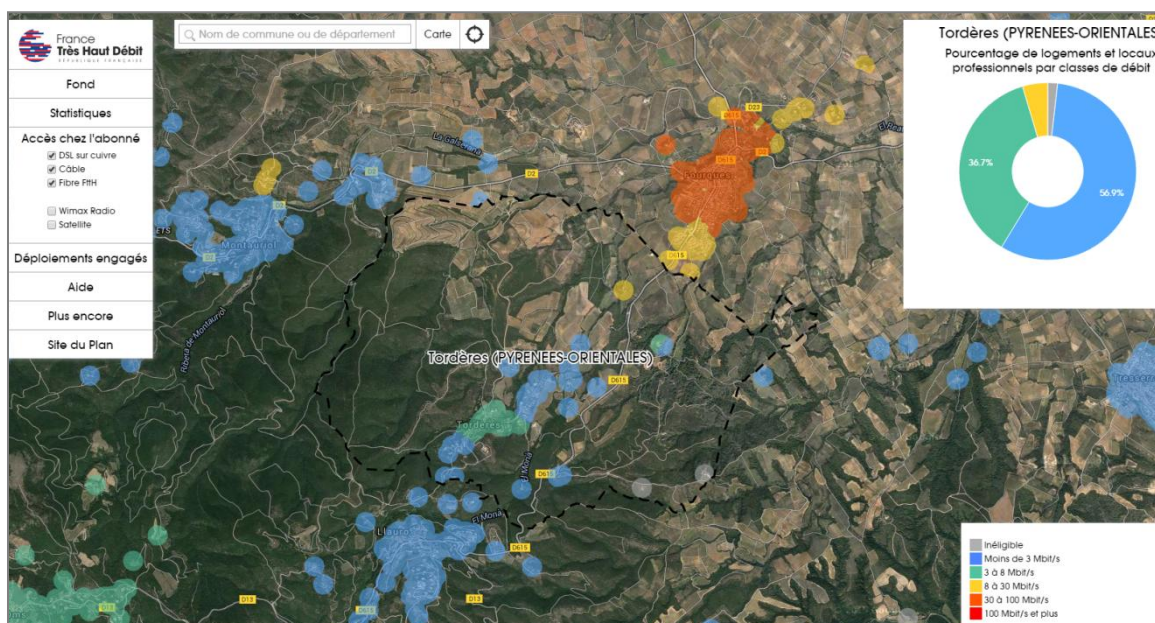
■ Communications électroniques et numériques

Les évolutions récentes dans le domaine des technologies de l'information et de la communication ont fait émerger de nouveaux comportements et de nouveaux besoins (e-commerce, télétravail, réseaux sociaux, e-administration...). Ces moyens de communication électronique, en particulier numérique, jouent un rôle prépondérant notamment dans les territoires ruraux et le sera d'autant plus demain car la jeune génération constituera le cœur de la population active dans les vingt prochaines années.

Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit représente un enjeu majeur à l'échelle nationale, la couverture haut débit par l'ADSL présentant des performances limitées face à des usages de plus en plus exigeants. Cette déficience s'explique par le mode de transmission de l'ADSL qui utilise le réseau téléphonique cuivre engendrant un affaiblissement du signal en bout de ligne. La couverture ADSL est donc par nature inégale sur le plan territorial et les débits disponibles sont insuffisants pour une large part de la population. En 2013, le niveau de débit nécessaire pour un usage confortable de consultation commence à 5 Mbits/s, on parle alors de haut débit. La commune de Tordères bénéficie d'une couverture ADSL mais le débit est plutôt faible. Etant principalement inférieur à 3 Mbits/s, il ne permet pas une connexion optimale et prive la population des services triple-play par exemple (offre internet+téléphone+télévision). La couverture en téléphonie mobile est assurée par plusieurs opérateurs mais la connexion est inégale selon les secteurs de la commune.

Malgré les efforts du gouvernement et les derniers accords signés avec les principaux opérateurs en parallèle de la loi MACRON (Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques), la fracture numérique risque de s'intensifier en raison des contenus échangés qui sont de plus en plus riches et nécessitent des débits plus puissants. On estime que le seuil d'un usage confortable (5 Mbits/s en 2013) croît sur un rythme annuel d'environ 33%. Ainsi, si la croissance des débits nécessaires continue de progresser sur

cette dynamique, constante depuis plus de 20 ans, on estime que les usages nécessiteront un débit de 30 Mbit/s en 2020, ce qui va bien au-delà des performances de l'ADSL. La satisfaction des besoins des abonnés passera par le déploiement de la fibre optique au plus proche des abonnés permettant des débits élevés quasi-illimités et symétriques tout en présentant des garanties de fiabilité et de pérennité.



Couverture numérique de la commune de Tordères (source : France THD République Française)

3.4.3. Les besoins en matière d'équipements et de services

L'attractivité de la commune réside dans le cadre de vie qu'elle offre à ces habitants. En effet, la commune de Tordères, à proximité des principaux bassins d'emploi, apporte à ses habitants une qualité de vie que les communes urbaines et de plus grandes importances sont dans l'incapacité de leur fournir.

Afin de maintenir ce cadre de vie, permettant notamment le dynamisme démographique de la commune, le projet de territoire devra tenir compte des évolutions de population et faire évoluer le niveau des équipements (cheminements piétons, connexions avec les nouveaux quartiers d'habitat, espaces publics, stationnement...) en adéquation avec les besoins futurs des habitants. A l'heure actuelle, l'organisation spatiale de la commune, composée de trois quartiers d'habitat, n'est pas favorable au développement d'une vie villageoise. Le renforcement de l'entité du village associé à la poursuite des cheminements piétonniers déjà réalisés pourra favoriser les connexions entre les différents espaces de la commune.

Le maintien du regroupement pédagogique intercommunal, associé à une offre de logements diversifiés va permettre à la commune d'attirer une population composée de jeunes ménages avec ou sans enfants. Les différentes manifestations organisées par la municipalité pour les plus jeunes conforteront les nouvelles populations dans leur choix de vie.

4. L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE ET LA MOBILITE

Ce qu'il faut retenir...
CONSTATS
<ul style="list-style-type: none">• Le réseau viaire hérité du maillage rural dessert les écarts.• La RD23 qui dessert la plupart des habitations de la commune apporte une lisibilité assez claire du territoire communal.• Un cheminement piétonnier au cœur du village permet une jonction des différents quartiers.• L'absence de ligne régulière est compensée par un service de transports à la demande certains jours de la semaine.• Les déplacements doux cohabitent avec les véhicules motorisés malgré la présence de quelques aménagements piétonniers.• Le stationnement est possible sur des aires signalisées mais non aménagées.• 3/4 des actifs travaillent en dehors de la commune ce qui implique d'importantes migrations professionnelles vers les villes de la plaine, effectuées massivement en voiture particulière.• Les ménages doublement motorisés sont majoritaires mais leur représentativité diminue depuis 2006.
ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Maintenir et adapter le service de transport à la demande.• Sécuriser les déplacements doux.• Adapter l'offre de stationnement.

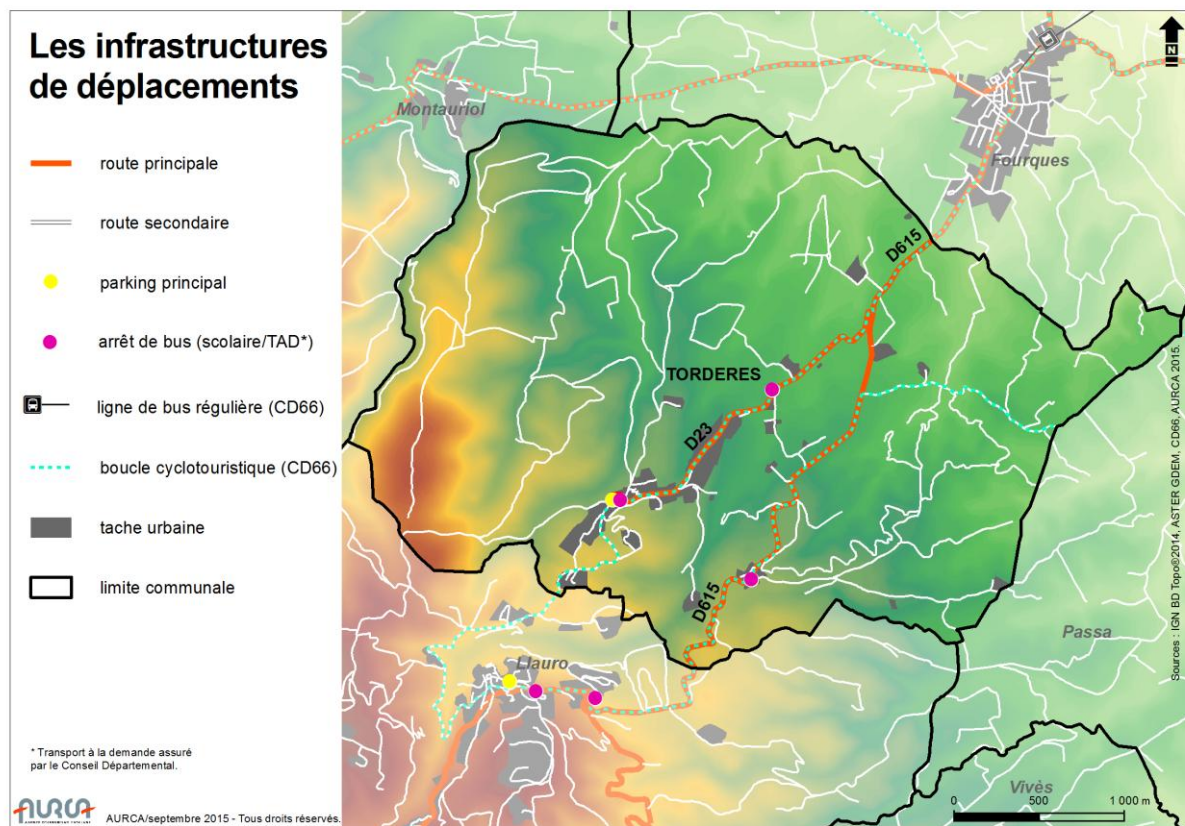
4.1. L'accessibilité du territoire

4.1.1. Les infrastructures routières et la desserte interne

La commune de Tordères est située au cœur des Aspres, à 10 km de Thuir, et est desservie par la Route Départementale N° 23. Cette voie secondaire est connectée à la RD615 qui parcourt une partie du territoire des Aspres en direction du Vallespir.

Le village de Tordères est traversé en partie par la RD23, dite route de Fourques, qui est prolongée par la rue des écureuils et par la route de Llauro en direction de la commune éponyme. La RD 23/route de Fourques apporte une lisibilité assez claire du territoire communal, car il s'agit d'une voie qui dessert la plupart des habitations de la commune. Le premier noyau accessible, le plus récent, est situé de part et d'autre de la route de Fourques. L'ESAT est notamment situé dans ce secteur. Le second noyau, à quelques centaines de mètres, est plus ancien et comprend le cœur du village matérialisé par la mairie et l'école. Il est situé à la jonction de la RD23 avec la rue des écureuils. Dans son prolongement en direction du nord, la carrer de Sant-Nazari dessert un autre noyau ancien. Dans ce secteur, une zone piétonne permet une jonction aisée entre les différents quartiers de la commune.

Les quelques écarts sont ensuite desservis par un réseau viaire hérité du maillage rural qui permettait d'accéder aux terres agricoles. Ces chemins, parfois étroits et sinueux, sont revêtus de bitume ou sont restés à l'état brut. Ce sont parfois des pistes de DFCI utilisées pour la lutte contre l'incendie.



4.1.3. Le stationnement (inventaire ALUR)

Suite à la promulgation de la loi ALUR en mars 2014, le Code de l'urbanisme stipule dans son article L151-4 que le rapport de présentation du PLU doit désormais établir « **un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités** ».

A ce jour, aucune méthodologie ne vient préciser le contenu et les formes exactes de cet inventaire ni même apporter des précisions en terme de sémantique. Concernant la commune de Tordères, la capacité de stationnement étant peu importante et facilement identifiable, nous ne rentrerons pas dans un essai de définition, quelques précisions méthodologiques seront cependant apportées. Elles s'appuient sur des éléments remis au réseau des agences d'urbanisme par la DDTM62 sur la question en août 2014.

Parcs (de stationnement)... ?

Un parc de stationnement est un emplacement public ou privé qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques, des vélos, en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité.

Il peut se trouver dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre), en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel), **sur une aire aménagée ou non pour le stationnement** (ex : parking des écoles non aménagé à Tordères) sur la terrasse d'un immeuble, ou sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

Cette définition exclut donc de l'inventaire **le stationnement sur chaussée** (longitudinal, bataille ou épis) et **celui sur l'espace public, de type square, raquette de retournement ou placette de lotissement** même si certains véhicules y stationnent en détournant la vocation première du site qui est souvent récréative.

... ouverts au public ?

Le terme "parc ouvert au public" intègre une partie de l'offre privée, notamment les parkings des petites surfaces commerciales et grandes et moyennes surfaces commerciales (GMS) et autres centres commerciaux ainsi que l'ensemble des parkings en ouvrage ouverts au public, qu'ils soient publics ou privés.

En revanche, il ne comprend pas les parkings de bureaux et le stationnement résidentiel privé.

Quid des aires non aménagées (terrains vagues) ?

Dans le cas d'aire non aménagée (de type terrain vague ou parcelle stabilisée- ex : parking des écoles - est appliqué un ratio communément admis de 25m²/véhicule qui intègre à la fois l'espace occupé par le véhicule et le dégagement pour accéder à la place.

Quid des emplacements ou parcs fermés à certaines heures de la journée (ou qui n'ouvrent que lors d'évènements) ?

Ils ne sont pas pris en compte dans l'inventaire et la commune n'est pas concernée par ce type de parc de stationnement.

Les places de stationnement dans les parcs ouverts au public (véhicules motorisés, hybrides et électriques) - source : Mairie

INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS, HYBRIDES ET ELECTRIQUES DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC (article L151-4 du CU)						
N°	NOM	STATUT	NOMBRE DE PLACES	dont PMR	dont HYBRIDE	dont ELECTRIQUE
« PARCS OUVERTS AU PUBLIC » DE STATUT PUBLIC						
1	Parking école / Tordères	public	15	0	0	0
2	Parking place des figuiers / Tordères	public	8	0	0	0
3	Parking Eglise / Tordères	public	2	0	0	0
4	Parking Mairie / Tordères	public	1	1 (projet)	0	0
« PARCS OUVERTS AU PUBLIC » DE STATUT PRIVÉ						

*N.B. : Parc ouvert au public de **statut privé** : exemple parking ouvert au public (non fermé par une barrière/portail) appartenant à un restaurant, une chambre d'hôtes, un commerce...*

Le cas particulier de l'inventaire des capacités de stationnement de vélos

Il peut s'agir de box aménagés destinés à accueillir spécifiquement des vélos ou d'aménagements ponctuels matérialisés par des arceaux ou « pince-roues ».

➤ *Néant*

Le cas particulier de l'inventaire des capacités de stationnement des bus

Il s'agit d'espace dédié au stationnement des bus. Cela peut être un parc de stationnement à destination des bus uniquement ou bien des places de stationnement matérialisées au sol dans un parc de stationnement classique.

➤ *Néant*



Parc de stationnement non aménagé – parking des écoles à Tordères (source : AURCA)

4.2. La mobilité de la population

4.2.1. Les déplacements

Les déplacements domicile travail constituent le premier motif de déplacement de la population. Les phénomènes de périurbanisation, dont la commune a bénéficié et en a retiré un important gain de population, notamment dans les années 1990, engendrent désormais des problématiques liées à la mobilité de ses actifs ayant un emploi. Se pose également la question des déplacements scolaires et des trajets liés à la consommation des ménages.

Dans les communes rurales le recours à l'automobile est d'autant plus important que les équipements et services sont peu présents.

▪ Les déplacements domicile/travail

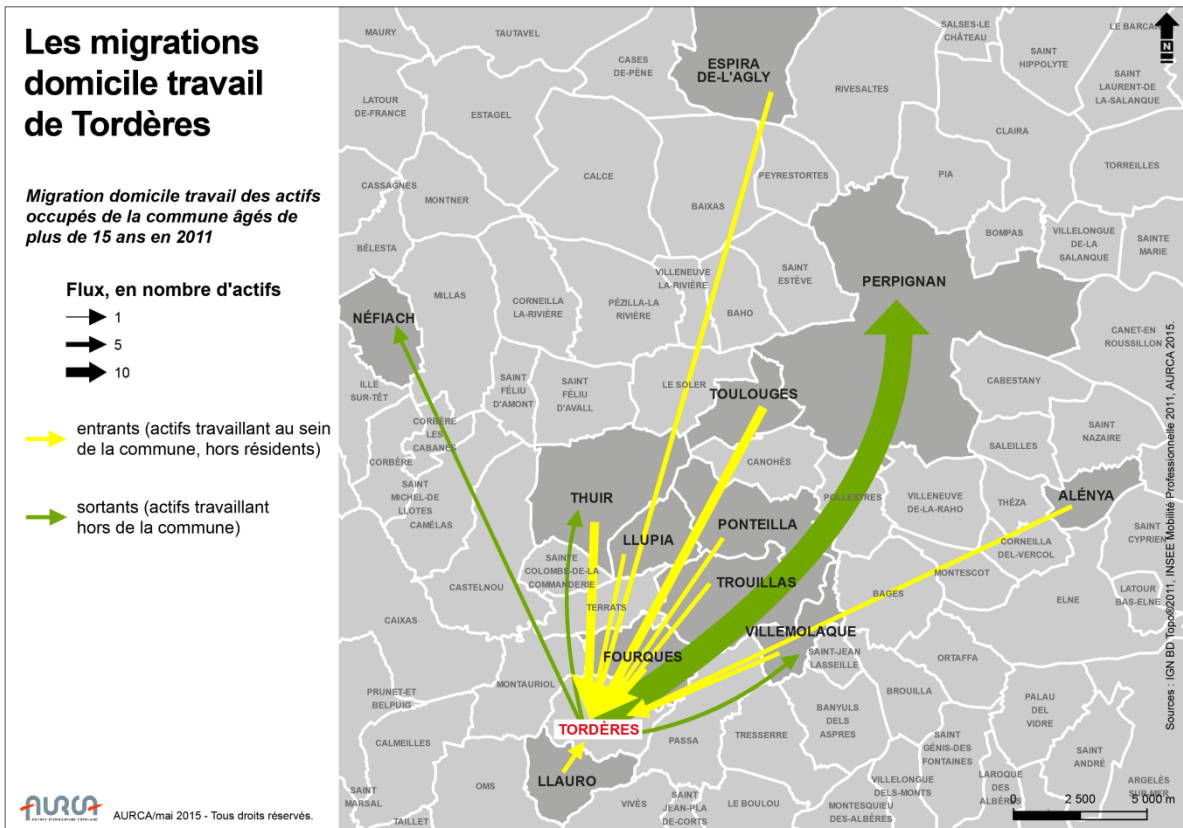
NB. Les données présentées ci-dessous sont issues du fichier mobilité professionnelle de l'INSEE (2011). Des comparaisons ne peuvent être effectuées avec les chiffres cités dans les parties précédentes car ils ne proviennent pas des mêmes fichiers. Ici, le fichier mobilité professionnelle concerne l'emploi au lieu de travail alors que précédemment les actifs sont comptabilisés au lieu de résidence. Ainsi, dans le fichier mobilité professionnelle, les actifs travaillant dans plusieurs communes sont comptabilisés autant de fois qu'ils se déplacent, contrairement au fichier des actifs.

Les migrations pendulaires domicile/travail sont à l'origine de nombreux déplacements. Comme nous l'avons vu précédemment, 75% des actifs tordérens ayant un emploi travaillent en dehors de leur commune de résidence. Ce fort taux traduit une importante mobilité des actifs ayant un emploi. Ces derniers se dirigent principalement à Perpignan, ils sont 70% (parmi les actifs travaillant en dehors de la commune de Tordères) à se rendre dans la ville centre pour exercer leur activité professionnelle. Les communes de Thuir, Villemolaque et de Néfiach accueillent à part égal les autres actifs.

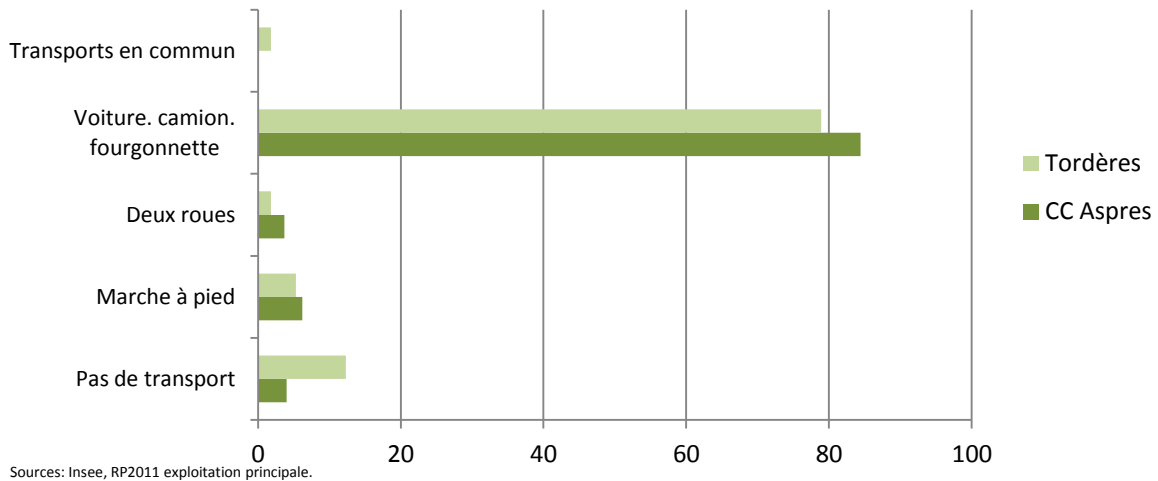
Les migrations pendulaires s'effectuent également en direction de Tordères, on parle alors d'actifs entrants, qui sont d'ailleurs plus nombreux que les actifs sortants. Ils proviennent majoritairement des communes voisines situées dans le périmètre de la communauté de communes des Aspres (Thuir, Llauro, Villemolaque, Fourques, Trouillas) mais également des communes de l'ouest de l'agglomération perpignanaise (Toulouges, Llupia, Ponteilla).

Cette forte proportion d'actifs travaillant en dehors de la commune s'explique par la localisation de Tordères qui se situe à une faible distance des grands bassins d'emplois du territoire :

- Thuir, pôle d'équilibre des Aspres (10 km),
- La ville centre de Perpignan (22km).



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011



Les déplacements domicile travail s'effectuent essentiellement en voiture particulière. L'importance accordée à l'automobile est nette au vu des taux d'équipement des ménages : 51% des ménages possèdent au moins deux véhicules. La part des actifs n'utilisant pas de moyens de transport s'explique par le fait qu'ils exercent leur activité professionnelle à leur domicile. Cette part est bien plus importante qu'à l'échelle de la communauté de communes des Aspres. Dans ce type de territoire, la part des déplacements en transports en commun reste insignifiante, d'autant plus qu'il n'y a pas de ligne régulière desservant la commune.

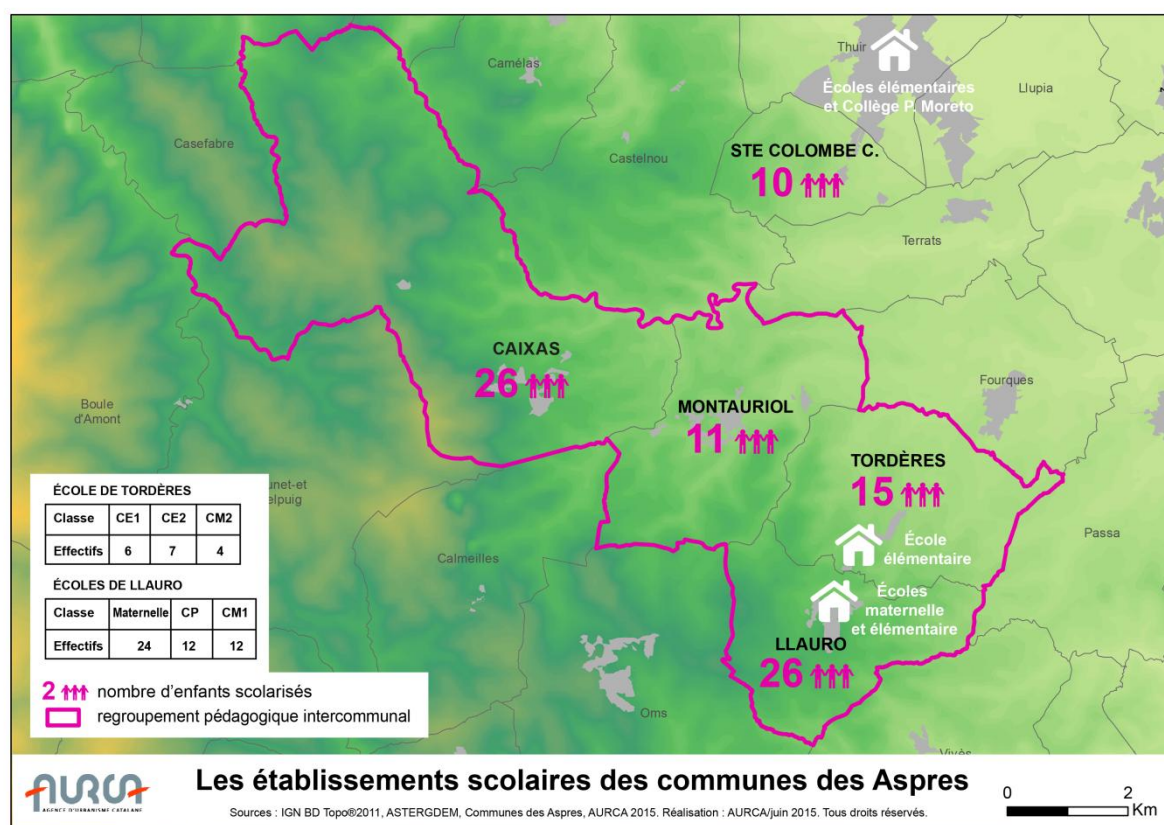
▪ **Les déplacements scolaires**

Dans la commune de Tordères, 15 enfants sont scolarisés en primaire (comprenant la maternelle et l'élémentaire) et fréquentent les établissements scolaires de la commune ou de Llauro, selon leur niveau. En effet, comme cela a été vu précédemment, la commune fait partie avec Montauriol, Llauro et Caixas d'un regroupement pédagogique intercommunal. L'école maternelle ainsi que le CP et le CM1 sont situés à Llauro tandis que le CE1, CE2 et le CM2 sont installés à Tordères. Un ramassage scolaire assuré par les bus scolaires du Conseil Général et un service de restauration scolaire permettent de limiter les déplacements.

Commune	Llauro	Llauro	Tordères	Tordères	Llauro	Tordères
Classe	Maternelle	CP	CE1	CE2	CM1	CM2
Effectif 2014/2015	21	12	6	7	12	4

Source : Commune de Llauro

Les élèves du secondaire fréquentent leur collège de secteur qui est situé à Thuir. Certains élèves sont cependant inscrits dans d'autres établissements à Toulouges ou à Perpignan.

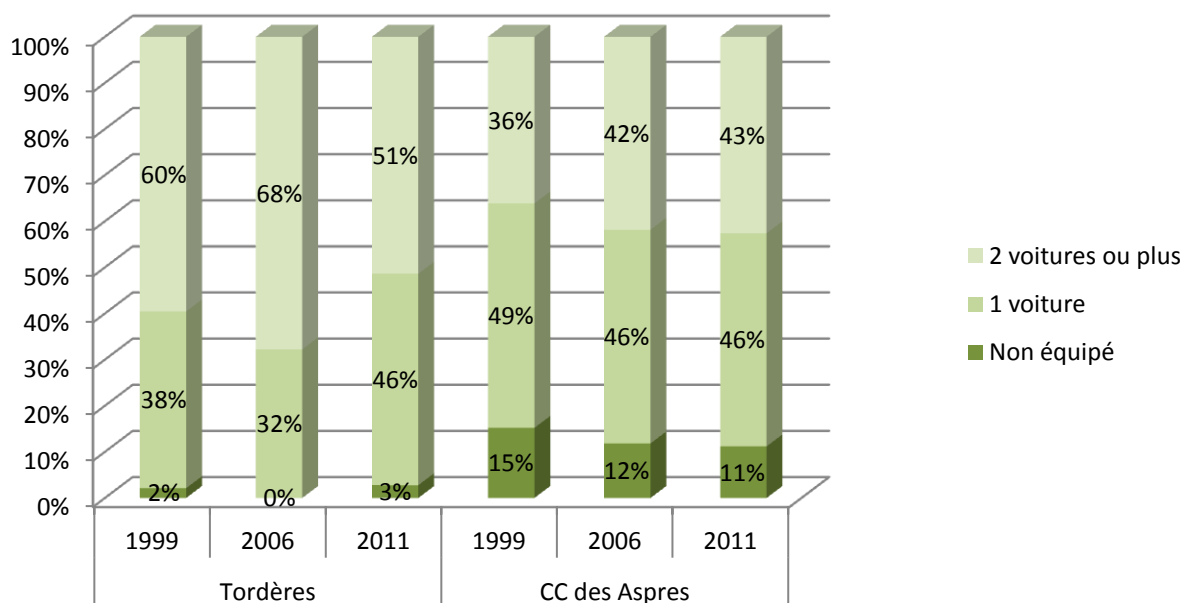


4.2.2. La motorisation des ménages, condition à sine qua non pour les déplacements

Les taux de motorisation sont avant tout dépendants de la structure des ménages, mais les revenus, l'âge et la localisation conservent un rôle important. Ainsi, de manière globale, les périurbains sont aujourd'hui beaucoup plus motorisés que les habitants des villes-centres.

Si l'on observe le graphique ci-dessous, on constate que les ménages de la commune sont davantage motorisés que les ménages de la communauté de communes, notamment ceux disposant d'au moins deux véhicules (différence entre la commune et la CC des Aspres de 8 points de pourcentage en 2011 pour les ménages équipés de plus de deux voitures). Les fluctuations concernent essentiellement les ménages motorisés puisque les ménages non motorisés restent relativement stables. Le passage à la double motorisation est important entre 1999 et 2006, tant à l'échelle de la commune (+43% de ménages équipés de deux voitures ou plus entre 1999 et 2006) qu'à celle de la communauté de communes (+32% entre 1999 et 2006). Depuis la dernière période intercensitaire, le taux de motorisation des ménages de la commune évolue au profit des ménages disposant d'un unique véhicule, ces derniers ayant augmenté fortement (+74% entre 2006 et 2011) alors que les ménages équipés de deux voitures ou plus ont eux diminués (-8% entre 2006 et 2011) mais restent cependant majoritaires, bien que leur part ait considérablement diminué (68% en 2006 contre 51% en 2011).

Evolution de l'équipement automobile des ménages



Sources: Insee, RP1999, 2006 et 2011 exploitation principale.

5. Synthèse du diagnostic territorial

Ce qu'il faut retenir...

LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET LE PARC IMMOBILIER

CONSTATS

- Après avoir enregistré une période de déclin, la population augmente régulièrement depuis le milieu des années 80.
- Un accroissement démographique de +1.1% par an depuis 2003.
- Une croissance portée à la fois par le solde naturel (+0.5% par an) et par le solde migratoire (+0.7% par an).
- Une population de ± 170 habitants au 1^{er} janvier 2015.
- Plus des deux tiers des ménages habitent la commune depuis plus de 5 ans.
- Une part importante de personnes seules et de couples sans enfant, mais une part significative de familles (36%) actées par une taille moyenne des ménages qui reste stable depuis le début des années 90.
- Une commune globalement plus jeune que la moyenne de l'EPCI mais qui désormais s'inscrit dans un vieillissement.
- Une part de population active équivalente à la moyenne de l'EPCI mais un taux de chômage nettement plus élevé (7 points de plus).
- Des revenus nettement inférieurs aux moyennes nationale et de l'EPCI à 16000 € par unité de consommation (23% de moins).
- Des prestations sociales qui concernent 13% des ménages (contre 20% au niveau de l'EPCI).
- Un parc immobilier qui a progressé de 1.4% par an depuis 2003.
- Un parc de résidences secondaires qui représente un logement sur cinq et qui a progressé de 2.9% par an depuis 2003.
- Moins de 13% des ménages sont locataires. Difficultés de turn-over.
- Une surreprésentation des grands logements en accession à la propriété.
- Un parc immobilier de qualité (peu de logements classés médiocres ou très médiocres ou potentiellement indignes).
- 350 demandes de logements locatifs sociaux au niveau de l'EPCI.
- Un marché immobilier peu actif sur le secteur mais accessible.
- A peine 12 permis de construire délivrés en 15 ans, un ratio deux fois inférieur à la moyenne de l'EPCI (5 constructions par an et pour 1000 habitants contre 10 au niveau de l'EPCI)
- La poursuite des tendances enregistrées supposerait une production de 12 à 30 constructions nouvelles pour les 15 prochaines années.

ENJEUX

- Etablir un projet de développement urbain en adéquation avec les potentialités qu'offrent le site et la situation de Tordères qui participe et accompagne la déclinaison territoriale de la stratégie communautaire dans le cadre du SCOT Plaine du Roussillon.
- Orienter les dynamiques de l'accueil par le développement d'une offre en logements variée.
- Chercher à répondre à la multiplicité des trajectoires résidentielles à l'œuvre au niveau de l'EPCI. Développer le parc locatif.
- Poursuivre les efforts engagés de longue date en matière de réinvestissement urbain, d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance.
- Stopper les coups partis sur les espaces agricoles et naturels.
- « Recentrer » la zone d'urbanisation sur le noyau villageois et le densifier.

LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

CONSTATS

- La population active a connu une forte augmentation jusqu'en 2006 suivie d'une légère diminution liée à la baisse des actifs ayant un emploi mais qui a été compensée par l'augmentation du nombre de chômeurs.
- L'important taux de chômage de 22% (en 2011) est en progression depuis 2006, il est bien au delà de celui de la communauté de communes des Aspres (14,8% en 2011).
- Le taux d'activité de la population en âge de travailler est stable depuis 2006 (près de 70% d'actifs parmi les 15/64 ans).
- Les retraités représentent près de 1/4 des plus de 15 ans en 2011 (part en augmentation depuis 2006 mais qui reste inférieure à celles de Thuir -33%- et de la CC des Aspres -30%).
- Les artisans/commerçants/chefs d'entreprises sont en très forte progression parmi la population âgée de plus de 15 ans (+621% entre 1999/2011, soit 25 individus).
- La part des agriculteurs dans la population active bien qu'en légère progression reste très minoritaire.
- Les foyers fiscaux imposables sont minoritaires et sont en diminution entre 2006 et 2011, bien que leurs revenus aient augmenté.
- Les emplois sur le territoire sont relativement importants (56) mais ils ne sont occupés seulement pour 1/4 par des habitants de la commune.
- Les emplois salariés de la commune sont en majorité issus du secteur "administration publique/enseignement/santé/action sociale".
- Le tissu économique local est dominé par de très petites entreprises qui sont plutôt anciennes et deux établissements accueillent chacun une dizaine de salariés.
- Les secteurs d'activités dominants sont le commerce/transport/services divers et l'agriculture.
- 1/4 des actifs travaille dans la commune ce qui implique d'importantes migrations professionnelles vers les villes de la plaine.
- Le fort potentiel touristique du territoire est encore faiblement exploité malgré la présence de nombreux gîtes et de deux restaurants.
- L'école de Tordères s'inscrit dans le regroupement pédagogique intercommunal associant les communes de Montauriol, Caixas, Tordères et Llauro.

ENJEUX

- Conforter et pérenniser les activités économiques de la commune notamment l'agriculture.
- Permettre le développement des établissements existants et favoriser la création de nouvelles structures.
- Attirer une population active ayant un emploi dans le bassin de vie des Aspres en proposant une offre de logements diversifiés et de services.
- Maintenir le regroupement pédagogique intercommunal.
- Préserver et garantir le cadre de vie de la commune, facteur d'attractivité.
- Maîtriser les fréquentations touristiques pour garantir une harmonie avec le territoire et ses habitants.

L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE ET LA MOBILITE

CONSTATS

- Le réseau viaire hérité du maillage rural dessert les écarts.
- La RD23 qui dessert la plupart des habitations de la commune apporte une lisibilité assez claire du territoire communal.
- Un cheminement piétonnier au cœur du village permet une jonction des différents quartiers.
- L'absence de ligne régulière est compensée par un service de transports à la demande certains jours de la semaine.
- Les déplacements doux cohabitent avec les véhicules motorisés malgré la présence de quelques aménagements piétonniers.
- Le stationnement est possible sur des aires signalisées mais non aménagées.
- 3/4 des actifs travaillent en dehors de la commune ce qui implique d'importantes migrations professionnelles vers les villes de la plaine, effectuées massivement en voiture particulière.
- Les ménages doublement motorisés sont majoritaires mais leur représentativité diminue depuis 2006.

ENJEUX

- Maintenir et adapter le service de transport à la demande.
- Sécuriser les déplacements doux.
- Adapter l'offre de stationnement.

MAITRISE D'OUVRAGE



Commune de Tordères

ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée – 6^{ème} étage
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org



web

Projet de PLU arrêté le 04 octobre 2016 (Mission C31)

Tous droits réservés