

Christine TRÉBAOL  
15, rue du Canigou

66300 THUIR

Mobile : 06.72.38.48.61

THUIR, le 1<sup>er</sup> mars 2022

Monsieur Marc BIANCHINI,  
Maire de RODES  
Hôtel de Ville  
66320 RODES

Objet : procès-verbal de synthèse des observations du public.

Référence : arrêté de Mr le Préfet des Pyrénées-Orientales en date du 21 janvier 2022 n° PREF/DCL/BUCL/2022021-0002 portant ouverture d'une Enquête Publique Unique parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'acquisitions de terrains pour la réalisation d'un parking sur la commune de RODES.

Monsieur le Maire,

Ce vendredi 25 février 2022 à la clôture de l'enquête publique relative à l'enquête parcellaire citée en objet, je vous fais part des **observations faites par le public, dans une première partie et de mes interrogations, dans une deuxième.**

Comme convenu la remise du dossier et des registres d'enquête ce même 25 février 2022, le présent procès-verbal sera adressé à l'adresse suivante : [mairie.rodos@wanadoo.fr](mailto:mairie.rodos@wanadoo.fr), au format PDF et format Word pour que le maître d'ouvrage puisse répondre aux questions posées. Vous voudrez bien trouver ci-après la synthèse des observations.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu une personne.

Sur les observations inscrites sur les registres :

**DUP : 17 observations.**

16 personnes sont favorables à la création d'un parking à proximité du village.

1 personne conteste les arguments de la commune quant à la fréquentation journalière du village de plusieurs centaines de randonneurs.

**Pourriez-vous me communiquer des éléments quant à la fréquentation de RODES, par exemples données officielles de comptage de véhicules ?**

**Enquête parcellaire : 17 observations.**

Les mêmes 16 personnes favorables au projet qui ont consigné leurs observations sur le registre de DUP les ont reportées sur le registre d'enquête parcellaire.

1 personne en l'occurrence Monsieur FIGA propriétaire du terrain objet de l'enquête a fait parvenir ses observations au commissaire enquêteur, le 21 février 2022, sur l'adresse de messagerie créée pour les besoins de l'enquête par la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Monsieur FIGA a déposé ses observations après avoir rencontré le commissaire enquêteur en mairie lors de la seconde permanence à savoir le vendredi 18 février 2022.

Sur les observations du propriétaire du terrain :

- Il prétend que sa parcelle a été déclassée alors que France Domaines l'aurait estimée à 3 € le m<sup>2</sup>.

**Pouvez-vous me fournir un historique du statut de cette parcelle sur les différents documents d'urbanisme de la commune ?**

- Il prétend que si cette parcelle n'avait pas été déclassée elle aurait pu avoir une valeur de 30 € le m<sup>2</sup>.

**Pourriez-vous éclaircir ces dires au du document annexé à son courrier page 3/5 ?**

- Il estime que si l'estimation de sa parcelle était de 3 € le m<sup>2</sup> en 2005, cela correspondrait à un prix compris entre 7.5 à 8 € du m<sup>2</sup>.

**Merci de me donner vos observations à ce sujet.**

- Il indique qu'il ne s'oppose pas catégoriquement au projet mais qu'il envisageait de construire des garages (projet locatif) sur ce même terrain.

**Ce type de constructions sont-elles autorisées dans ce secteur ? (merci de me fournir la règle du PLU en vigueur concernant la zone où est située la parcelle)**

- Enfin il suggère que la commune acquière les parcelles 254/255/257 (plan annexé au courrier) pour la réalisation d'aires de stationnement, la commune étant propriétaire de la parcelle 251 au-dessus et qui est déjà aménagée en parking. Il propose la création d'une passerelle sur le canal de Corbère pour faire la liaison.

**Est-ce réalisable ?**

**Sur mes Interrogations :**

**Sur la DUP :**

**Pouvez-vous me communiquer un estimatif du coût estimatif des travaux pour la réalisation du parking ainsi qu'un argumentaire sur les éventuelles retombées économiques pour la commune ?**

**Sur l'enquête parcellaire :**

**Le dossier fait état d'un accord amiable de cession avec le propriétaire de la parcelle 606, pouvez-vous me communiquer le prix de vente suite à cet accord et éventuellement copie de l'acceptation.**

A réception du courrier, vous disposez d'un délai de quinze jours, pour me faire part de vos éventuelles observations.

Je vous prie de bien vouloir accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Christine TREBAOL, Commissaire Enquêteur



Rodès, le 10/03/2022

DEPARTEMENT  
DES  
PYRENEES ORIENTALES  
ARRONDISSEMENT DE PRADES  
**MAIRIE DE RODES**  
66320

*Mme Christine TREBAOL*  
15 rue du Canigou  
66300 THUIR

Téléphone : 04.68.05.81.09  
[mairie-rodès@orange.fr](mailto:mairie-rodès@orange.fr)

**Objet : PV de synthèse des observations du public**  
**Réponse du Maire**

1. Un comptage a été effectué par les services des routes sur la RD16 et un relevé de 1860 véhicules jour de moyenne a été relevé. Rodès est doté de 40km de sentiers pédestres parsemés d'une centaine d'Orris, de deux bâtiments classés au Monuments Historiques, ainsi que d'un Château Médiéval. Tous ces atouts engendrent une forte fréquentation touristique, parmi eux des clubs de randonnée et des groupes de plus de 40 personnes.
2. En 1988, la commune était dotée d'un POS qui a été transformé en PLU approuvé par le Conseil municipal le 15/01/2014. Ce PLU a subi deux modifications simplifiées, le 18/06/2014 et le 19/03/2018. A ce jour, une modification simplifiée est en cours. Depuis 1988 il apparaît qu'à aucun moment ce terrain n'a été classé en zone constructible mais fait l'objet d'un classement en zone réservée pour la création d'un parking.
3. Je n'ai rien à dire sur les documents annexés à son courrier page 3-5 si ce n'est que ce document n'a à mes yeux rien d'officiel n'étant pas daté, tamponné et signé par son rédacteur. Ces estimations n'engagent que Mr FIGA.
4. Je n'ai aucun élément sur le prix des terrains en 2005, époque où l'agriculture était encore active sur la commune et le département. Aujourd'hui il ne reste qu'un seul agriculteur en retraite. L'ensemble du territoire de la commune étant inculte. Il en va de soi que le prix du m2 n'a pu augmenter.
5. La parcelle est située en zone A (agricole) qui ne permet de construction qu'en cas de relation directement liée à une activité agricole. (Règlement PLU joint)
6. La solution proposée par Mr FIGA est absurde, irréalisable et très onéreuse.
  - Absurde : les parcelles citées n'ont pas d'accès direct sur la voirie
  - Irréalisable : la parcelle B254 appartient à une grande et nombreuse famille dont le partage des biens n'a pas été acté donc tous les biens sont bloqués
  - Onéreuse : dans l'éventualité où la parcelle B254 pourrait être achevée, le dénivelé entre la parcelle B254-255-257 et B251 est de plusieurs mètres et doit enjambrer le canal de Corbère. La réalisation de cette œuvre d'art coûterait une fortune et nécessiterai l'utilisation d'une grande surface afin de construire la rampe d'accès.

41

7. Le coût de cette réalisation est d'environ 35 000 € TTC.

L'ensemble des randonneurs passent devant l'épicerie communale et le Café Citoyen pour se rendre sur les différents sites de visite et les sentiers de randonnée de notre commune.

Une évaluation approximative de l'arrêt de ses randonneurs sur notre épicerie communale et café citoyen est d'environ de 20%

8. La commune a fait l'acquisition de la parcelle B606 appartenant à Mme MAS Marie-Claire. Au cours des transactions la propriétaire du terrain n'habitant plus sur la commune a souhaité vendre la totalité de ses biens. La commune a donc acheté 79a30 de terrain pour une somme de 1 000€ soit un prix au m2 de 0.12 €.

Bien cordialement

Monsieur Le Maire



M. BIANCHINI

**TITRE IV**  
**Dispositions applicables**  
**aux zones agricoles**

**Chapitre 1**

**ZONE A**

**CARACTERE DE LA ZONE A**

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comporte des secteurs Ah, qui comportent l'ensemble des constructions occupées qui ne sont pas liées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU.  
Les possibilités de construction sont toutefois limitées et ne peuvent s'appliquer que sur les constructions existantes et déclarées au moment de l'approbation du PLU.

**ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- b- Les habitations individuelles nouvelles non liées à l'agriculture.
- c- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
- d- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- e- Les dépôts de véhicules.
- f- Les garages collectifs de caravanes
- g- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- h- Les établissements d'enseignement, de santés, sociaux, culturels sportifs et administratifs
- i- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- j- L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- k- Le défrichage dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

**ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les bâtiments et habitations sous réserve :

- a- Qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.



- b- Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
- c- Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation et ne servent pas d'habitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
- d- Qu'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

Les abris de jardins sous réserve :

- a- Qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.
- b- Que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et que la hauteur hors-tout n'excède pas 3.00 mètres.
- c- Qu'ils ne servent pas d'habitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ayant un lien avec l'agriculture.

Les aménagements liés à l'agritourisme comme chambres d'hôtes, tables d'hôtes, les activités de diversification de l'activité principale, les aménagements des bâtiments existants ayant pour support l'activité agricole

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés ou susceptibles de l'être.

Dans le secteur Ah :

Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés d'un bâtiment existant et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

**ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE SOU  
PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX COLLECTIFS ET DISPOSITIF  
D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Alimentation en eau potable

Toute construction peut être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage forage ou puits particulier conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse prévue par la réglementation article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2- Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer l'eau prise en application de l'article L1321-7 du Code de la santé publique.

Tout forage doit être déclaré en mairie.

#### Assainissement

Toutes les eaux et matières usées peuvent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions textes en vigueur.

#### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

#### **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

35 m de l'axe de la RN116

5 m de l'alignement pour les serres de culture

#### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ ).

#### **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

NEANT

#### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- a- 9 m pour les bâtiments agricoles
- b- 3 m pour les abris-jardins

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Formes**

#### a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Pente 30 à 33% perpendiculaire à la voie

Orientation de la pente : Perpendiculaire à la voie.

Des conditions différentes sont toutefois autorisées dans le cas de toitures comprenant des éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### b. Ouvertures

Ouvertures à tendance verticale

### **2. Matériaux**

Couvertures en tuile canal rouges

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

### **3. Ouvrages en saillie**

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

### **4. Couleurs**

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.



### **5. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

#### **ARTICLE A12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A13 – Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

#### **ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

NEANT

#### **ARTICLE A16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

NEANT