Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 066-216602128-20261103-124_2026-DE

COMMUNE DE TORREILLES

Département des Pyrénées-Orientales
Canton de La Côte Salanquaise

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Six et le Trois Novembre à Dix Huit Heures Trente.
Le conseil municipal de la commune de TORREILLES, dûment convoqué en session ordinaire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de monsieur Guy ROUQUIE, maire de Torreilles.
Date de convocation du conseil municipal : 28 octobre 2026.
Présents : Guy ROUQUIE, Geoffrey TORRALBA, Agnès BLED-GARCIA, Gérard CEBELLAN, Emma SABATE, Jean-Luc ROMERA, Emilie MONTANES, Sébastien CABRI, Monique DEYRES, Marie-Christine BEYLEIX MOISAN, Patrick REDA, Christophe PEREZ, Nathalie VILLALONGUE, Sandrine JOUE-MACH, Christophe CLARET, Jean-Michel PONCE, Stéphanie FLEURY, Coralie ZAMORA, Jean-Christophe MARGAIL, Emilie COUVEZ, Pierre PAGNON, Bastien MONREAL, Bénédicte ROGER.
Absents excusés : Pierre FAGET donne pouvoir à Geoffrey TORRALBA, Audrey GALLOY donne pouvoir à Jean-Michel PONCE, Damien CLET donne pouvoir à Pierre PAGNON, Virginie PORTEILS donne pouvoir à Guy ROUQUIE.
En exercice : 27 Présents : 23 Ayant pris part au vote : 27
Les conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, monsieur le président a déclaré la séance ouverte.
Bénédicte ROGER est désignée pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

* * * * *

Délibération n°124/2026
Institution de la déclaration préalable pour les divisions foncières non soumises à permis d'aménager (article L.115-3 du Code de l'urbanisme) sur les zones protégées, agricoles, naturelles et exposées aux risques du territoire communal

Rapporteur : Madame Emma SABATE, adjointe au maire.

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.115-3, L.421-4 et R. 115-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan de Mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU) ;

VU le rapport de présentation et les documents graphiques de zonage du PLUi-D applicables sur le territoire de la commune de Torreilles ;

VU l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) réalisé sur la commune de Torreilles ;

VU les données scientifiques et naturalistes géoréférencées issues du Système d'Information de l'Inventaire du Patrimoine Naturel (SINP) pour la commune de Torreilles ;

VU le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune de Torreilles approuvé par arrêté préfectoral et géré par les services de la DDTM des Pyrénées-Orientales ;

1 - Sur le cadre juridique de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme :

«Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.» ;

.../...

Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 066-216602128-20261103-124_2026-DE

«L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.»

«Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte.»

2 - Sur les justifications environnementales et scientifiques (Zones N, ABC, SINP, TVB)

CONSIDÉRANT que le territoire de la commune de Torreilles abrite des espaces naturels littoraux et rétro-littoraux d'une valeur écologique et paysagère exceptionnelle, qui abritent des espèces et des milieux vulnérables nécessitant une protection renforcée ;

CONSIDÉRANT que les espaces classés en zone Naturelle (Zone N) du PLUi-D sont directement inscrits dans des périmètres de protection réglementaires et des inventaires écologiques majeurs :
- Le réseau d'aires protégées européen Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale et Zone Spéciale de Conservation) ;
- Les périmètres d'inventaires ZNIEFF de type I et II ainsi que la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) ;
- La Trame Verte et Bleue (TVB), assurant la continuité écologique essentielle entre le cordon littoral, les zones humides, et les cours d'eau (notamment l'Agly et le Bourdigou) ;

CONSIDÉRANT que les cartographies et données naturalistes issues de l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) et centralisées au sein du Système d'Information de l'Inventaire du Patrimoine Naturel (SINP) confirment scientifiquement la haute sensibilité environnementale de ces secteurs, justifiant de manière objective la délimitation retenue ;

CONSIDÉRANT que la zone Naturelle (Zone N) du territoire communal abrite également des éléments remarquables du patrimoine bâti, militaire et mémoriel (notamment les édifices de type bunkers / vestiges de la Seconde Guerre mondiale), dont la valeur historique et paysagère justifie une préservation contre toute fragmentation foncière ou occupation abusive susceptible de porter atteinte à leur intégrité ou à leurs abords immédiats ; »

3 - Sur les justifications agro-économiques (Zone A2 et Atvb)

CONSIDERANT que la zone Agricole A2 identifiée au document graphique du PLUi-D correspond à des terres maraîchères et agricoles à fort potentiel agronomique, constituant le socle de l'économie agricole locale ;

CONSIDERANT que le morcellement parcellaire incontrôlé en zone A2 et Atvb est de nature à démembrer les exploitations agricoles viables et à favoriser des usages détournés (mitage, cabanisation, stationnement illicite ou dépôts), entraînant la dégradation du caractère naturel et agricole des espaces ;

4 - Sur la prise en compte du risque Inondation (PPRI) et l'équilibre hydraulique

CONSIDÉRANT la forte vulnérabilité du territoire communal face au risque d'inondation tel que cartographié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) arrêté par la DDTM ;

CONSIDÉRANT qu'un morcellement foncier abusif en zone inondable s'accompagne d'une multiplication des propriétaires et des occupants, augmentant ainsi la vulnérabilité humaine et matérielle en zone exposée ;

CONSIDÉRANT que les divisions parcellaires dans ces zones s'accompagnent fréquemment de travaux non maîtrisés (clôtures, remblais, dalles, aménagements légers) de nature à faire obstacle au libre écoulement des crues, à réduire la capacité d'expansion des eaux et à altérer gravement les équilibres biologiques et hydrauliques du milieu naturel ;

.../...

Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 066-216602128-20261103-124_2026-DE

5 - Sur la proportionnalité de la mesure

CONSIDÉRANT que la soumission à déclaration préalable ne s'applique pas de manière indifférenciée à l'ensemble du territoire communal, mais est strictement ciblée sur toutes les zones N, A2, Atvb et les secteurs à enjeux hydrauliques et écologiques identifiés, excluant les zones urbaines et à urbaniser ;

CONSIDÉRANT dès lors que la mesure est proportionnée et répond pleinement aux exigences de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme et à la jurisprudence administrative ;

Le conseil municipal, Ouï l'exposé de madame Emma SABATE, adjointe au maire,
après en avoir délibéré à l'UNANIMITE des membres présents ou représentés,

➢ INSTITUE l'obligation de déclaration préalable pour les divisions foncières prévues à l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme sur les secteurs suivants du territoire de la commune de Torreilles, tels que délimités au PLUi-D :
- L'ensemble des zones Naturelles (Zone N) couvertes ou en lien direct avec un périmètre Natura 2000, une ZNIEFF I ou II, une ZICO, la Trame Verte et Bleue, ou identifiées dans l'ABC et le SINP ainsi que les secteurs accueillant des éléments de patrimoine paysager, historique et mémoriel (notamment les bunkers) ;

- L'ensemble des zones Agricoles A2 (terres à fort potentiel agronomique) et Atbv (zone agricole au titre de la Trame Verte et Bleue) ;

- Les secteurs classés en zones inondables du PPRI nécessitant la préservation des champs d'expansion des crues et des équilibres hydrauliques.

➢ PRECISE qu'un document graphique reprenant la délimitation exacte des zones N, A2, Atbv et des périmètres PPRI concernés est annexé à la présente délibération et tenu à la disposition du public en mairie ;

➢ CHARGE monsieur le maire d'effectuer l'ensemble des formalités d'affichage ;

➢ AFFICHE pendant un mois en mairie et tenir à la disposition du public la présente délibération qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Mention en sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département en application de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme ;

➢ TRANSMET la présente délibération au préfet des Pyrénées-Orientales ;

➢ ADRESSE une copie sans délai au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux, en application de l'article R.115-1 du code de l'urbanisme la présente délibération ;

➢ ANNEXE le périmètre prévu au 1er paragraphe au plan local d'urbanisme intercommunal.

Ainsi fait et délibéré à Torreilles,
Les jours, mois et an que dessus.
Certifiée exécutoire suivant transmission
En préfecture du : 06 NOV. 2026
Et publication du : 06 NOV. 2026

Le maire,

Guy ROUQUIE

MAIRIE DE TORREILLES (Pyr. Or.)

La secrétaire,

Bénédicte ROGER