

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

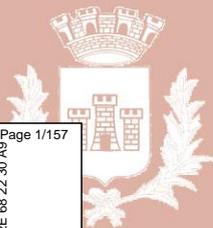
Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR



PIECE I.B

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Page 1/157

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



REVISION

APPROBATION – 15.05.2025





Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

REVISION DE LA COMMUNE DE THUIR

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 9E 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://public.fr/documentPublic/643325>





I] PREAMBULE	6
II] PRESENTATION DE LA COMMUNE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
2. UN PEU D'HISTOIRE	8
3. CADRE INSTITUTIONNEL	9
A. <i>La communauté de communes des Aspres</i>	9
B. <i>Le Pays Pyrénées Méditerranée</i>	10
C. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale</i>	13
D. <i>Chronologie de l'évolution des documents d'urbanisme</i>	14
III] APPREHENSION DU TERRITOIRE : CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN	16
1. LE CONTEXTE PAYSAGER	16
A. <i>Les grandes entités paysagères du territoire</i>	16
B. <i>Le paysage du territoire communal</i>	21
2. LA RICHESSE PATRIMONIALE (ARCHITECTURE ET PAYSAGE)	36
A. <i>Le patrimoine protégé</i>	36
B. <i>Des éléments présentant un certain intérêt patrimonial</i>	39
C. <i>La réglementation et la localisation des sites archéologiques</i>	44
D. <i>Espaces Boisés Classes (EBC)</i>	46
3. SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS	48
4. ANALYSE URBAINE, DENSITÉ ET CONSOMMATION D'ESPACE	50
A. <i>L'évolution morphologique de la ville</i>	50
B. <i>Évolution de la ville et consommation d'espace</i>	56
5. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES	65
A. <i>Bilan du potentiel d'accueil du tissu existant</i>	65
B. <i>Potentiel de mutation des espaces bâtis : bâtiments mutables et friches</i>	65
IV] ANALYSE DES DYNAMIQUES : UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT ..	67
1. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	67
A. <i>Une évolution en apparence continue de la population thuirinoise soutenue par la production de logements</i>	67
B. <i>Structure de la population</i>	70
2. ANALYSE DU PARC IMMOBILIER	81
A. <i>Évolution du parc de logements</i>	81
B. <i>Calcul du point mort pour la période 2007-2017</i>	99
3. L'AGRICULTURE : UN SECTEUR D'ACTIVITÉ IMPORTANT POUR L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE	100
A. <i>L'occupation des sols et son usage agricole</i>	100
B. <i>Potentiels agronomiques et pentes des sols</i>	106
C. <i>Dynamique socio-économique des exploitations (recensements AGRESTE)</i>	112
D. <i>La place du bio sur la commune de Thuir</i>	115



E.	Localisation, vocation et contraintes du bâti agricole	120
F.	Signes officiels de qualité, engagements contractuels et éligibilité aux droits à paiement unique.....	124
G.	Protections et projets agricoles.....	125
H.	Equipements spécifiques à l'agriculture	126
I.	Projets agricoles et enjeux sur le territoire communal	127
4.	LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL.....	128
A.	Les secteurs d'activités présents sur la commune	128
B.	Les postes salariés des secteurs d'activités de la commune	129
C.	ZAE et commerces de proximité.....	129
D.	Tourisme, culture et dynamisation du commerce de proximité.....	130
VJ]	COMPREHENSION DU FONCTIONNEMENT DE LA VILLE : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX	132
1.	EQUIPEMENTS GENERAUX ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	132
A.	Les équipements sociaux, culturels et sportifs.....	132
B.	Administrations, services et professions médicales et paramédicales.....	134
C.	Les équipements scolaires	135
2.	LES RESEAUX HUMIDES ET SECS	138
A.	Le réseau d'adduction en eau potable.....	138
B.	Le réseau d'assainissement.....	138
C.	Le réseau pluvial.....	139
D.	La gestion des déchets.....	140
3.	LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET NUMERIQUES.....	141
A.	Les communications électroniques dans les documents d'urbanisme.....	141
B.	L'accès internet au très haut débit sur la commune	141
C.	Le déploiement des réseaux mobiles	142
D.	Développement du numérique et compétitivité du territoire	144
4.	ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE, MOBILITE ET STATIONNEMENT.....	145
A.	La voiture particulière prédominante dans les navettes domicile-travail.....	147
B.	Les modes de déploiement alternatifs à la voiture	148
C.	Le stationnement.....	152





Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

REVISION DU THUIR

Page 5/157

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 9E 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9

Publié le : 23/05/2025

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://public.fr/documentPublic/643325>





I] PREAMBULE

L151-4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur 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 notamment sportifs, et de services.**

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit 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 ».

R151-1 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »





II] PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de THUIR, **polarité de l'agglomération de Perpignan**, se situe à environ 15 km à l'ouest de PERPIGNAN et donc à environ 25 km de la mer Méditerranée. Elle est située au pied des ASPRES, premiers contreforts du CANIGOU.

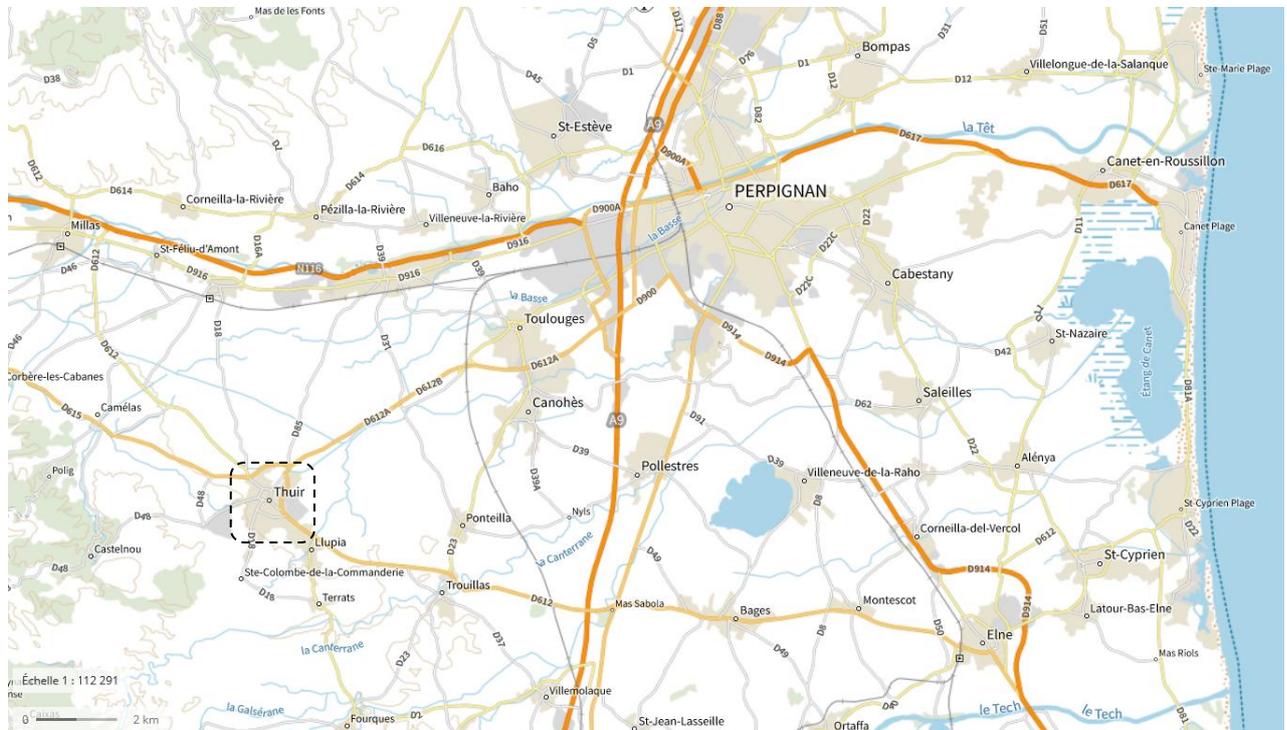
L'agglomération se trouve sur un nœud routier important.

Les voies principales pour y accéder sont :

- RD 612a à partir de Perpignan
- Haute vallée du TECH vers le nord Roussillon (NE/SO)
- Côte rocheuse vers la vallée de la Têt (SE/NO).

Thuir est limitrophe de 8 communes :

- Llupia
- Camélas
- Sainte-Colombe-de-la-Commanderie
- Canohès-Toulouges
- Le soler
- Saint-Féliu-d'amont
- Saint-féliu-d'avall, le Soler
- Ponteilla



Source : Géoportail, plan IGN personnalisable





2. UN PEU D'HISTOIRE

Si les origines et l'étymologie de Thuir restent encore aujourd'hui sujettes à diverses interprétations, on peut toutefois affirmer que le territoire est occupé dès l'antiquité. En l'an mil, l'existence de Thuir est attestée par la mention écrite de sa cession à l'abbaye de CUIXA.

A ses débuts, ce n'était qu'une simple ville royale entourée d'une enceinte abritant une église et un cimetière. Son statut de ville royale lui permet de bénéficier de nombreuses franchises.

Au fil du temps, les habitations se développent autour de l'enceinte, formant un bourg à l'extérieure à l'extérieur de la villa. Une deuxième enceinte est érigée en 1287 de façon à mieux défendre les habitants. L'ancienne enceinte apparaît donc comme une citadelle. En 1294, la Ville obtiendra du roi une charte de consulat.

En 1415, Pierre Aybri, notaire de Perpignan, décide la création de la chapelle de la Piéta à ses frais. En 1589, à l'OUEST de la ville se fonde le couvent des Frères mineurs capucins sous la gouvernance des Espagnols. Effectivement, ce n'est qu'à la reprise du Roussillon par les Français que les moines espagnols retournèrent en Catalogne laissant place aux moines français.

Thuir aura donc une place considérable dans la Guerre du Roussillon. Avant la Révolution française, Thuir est une ville très commerçante dans le domaine de la papeterie, de l'imprimerie et de la poterie. La ville connaîtra un réel essor en 1827 avec l'installation des frères Viollet créant un chai destiné à faire un vin doux naturel : le byrrh.

Quelques dates essentielles à son histoire agitée :

953 : Vente des propriétés d'Eldebrand à THUIR au Monastère de CUIXA

1124 : Ramon Berenger, futur roi d'Aragon conserve la bourgade de THUIR

1253 : Engagement de ne jamais séparer THUIR du domaine royal

1286 : Nouvelle fortification de la ville

1542 : La ville est saccagée par le dauphin de France

1640 : Soulèvement des habitants contre les occupants castillans

1664 : Traité des Pyrénées

1785 : 1^{ère} pierre de Notre Dame de la Victoire

1793 : Dernière occupation espagnole

De 1830 à 1931 : 31 Maires se succèdent, affrontements et bouillonnements

1866 : Lancement du BYRRH par les frères VIOLET

1949 : THUIR, premier syndicat intercommunal scolaire, prémices de l'UDSIST

1971 : Début du centre psychothérapique, futur Centre spécialisé Léon-Jean GRÉGORY

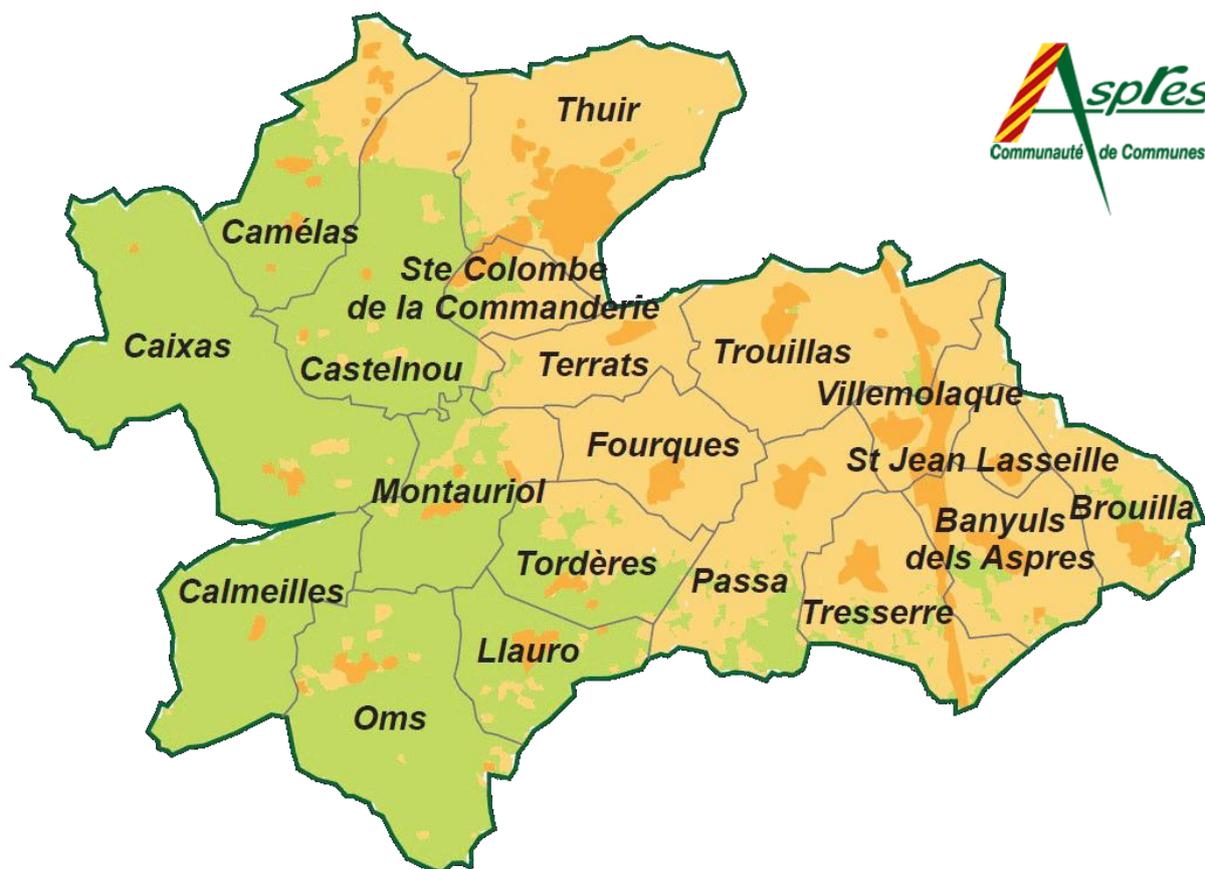




3. CADRE INSTITUTIONNEL

A. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES

► La commune de Thuir fait partie des 19 communes qui composent la Communauté de Communes des Aspres qui compte Banyuls-dels-Aspres, Brouilla, Caixas, Calmeilles, Camélas, Castelnou, Fourques, Llauro, Montauriol, Passa, Oms, Sainte-Colombe-de-la-Commanderie, Saint-Jean-Lasseille, Terrats, Tordères, Tresserre, Trouillas et Villemolaque.



► La Communauté de Communes des Aspres a pour objet d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace en lien avec le projet de territoire.

Ses statuts ont été modifiés et complétés suite aux dispositions de la Loi NOTRe portant Nouvelle Organisation Territoriale, par délibération du 27 Septembre 2016 applicable au 1^{er} janvier 2017.

Au titre de ses **compétences obligatoires**, elle exerce celles en faveur :

- des zones d'activités : création, aménagement, gestion
- du tourisme dont les actions de développement et d'aménagement sont considérées comme un enjeu majeur du développement économique du territoire
- de la politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales, avec entre autres la création des Cafés et Commerces de nos Villages (CCV)

Parmi les **compétences optionnelles** :

- Politique du logement et du cadre de vie d'intérêt communautaire,



- Création, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Actions Sociales d'Intérêt Communautaire à caractère social et d'intérêt communautaire (en faveur des personnes âgées et des personnes en difficulté et en direction des enfants
- Protection et Mise en valeur de l'environnement notamment par l'établissement d'un schéma directeur visant au développement d'énergies renouvelables, font partie du champ de compétence de la Communauté
- Service public de l'eau potable (production et distribution)
- Politique de la ville axée sur la réalisation d'un diagnostic du territoire, et la définition d'actions et d'orientations relatives au développement urbain, à l'insertion économique et sociale et aux dispositifs de lutte et de prévention de la délinquance
- Création et la gestion de Maisons de Services au Public

Parmi les **compétences facultatives**, les élus de la communauté de communes des Aspres ont convenu :

- d'assurer la mise à disposition de terrains pour l'implantation de casernes de gendarmerie et de centre de secours,
- le service de fourrières animale et automobile sur le territoire communautaire,
- la mise en place d'un Système d'information Géographique (SIG),
- l'adhésion au Pays Pyrénées-Méditerranée
- l'aide financière aux associations organisant des manifestations dans le champ de compétence intercommunal,
- la restauration Scolaire du Primaire et Maternelle.

La volonté des élus a été également, de se doter de services communs pouvant intéresser les communes membres, dans le domaine de l'instruction des autorisations du droit des sols, et de l'entretien et modernisation de l'éclairage public.

Plus récemment, la Compétence Grand Cycle de l'Eau hors GEMAPI a été intégrée, visant à animer les coordonner les actions en matière de gestion et de protection de la ressource en eau et de réduction des conséquences des inondations.

Enfin, le service public de l'assainissement collectif et autonome, ainsi que le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif, par l'adhésion au SPANC66, complètent les compétences de la Communauté.

► La communauté de communes a entrepris une démarche d'AGENDA 21 et a approuvé un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 19 février 2020.

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ La Communauté de Communes n'a pas d'obligation d'élaboration de Programme Local de l'Habitat (PLH) compte tenu de sa taille (PLH obligatoire pour les communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants)
- ✓ La communauté de Communes dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) depuis le 19 février 2020

B. LE PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

► Le Pays Pyrénées-Méditerranée est un outil de développement local créé en 2001 sous la forme d'une association. Il utilise les initiatives locales comme moteur du développement économique, social et environnemental.





► Le PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE, avec des diversités internes, présente une forte cohérence qui s'appuie sur :

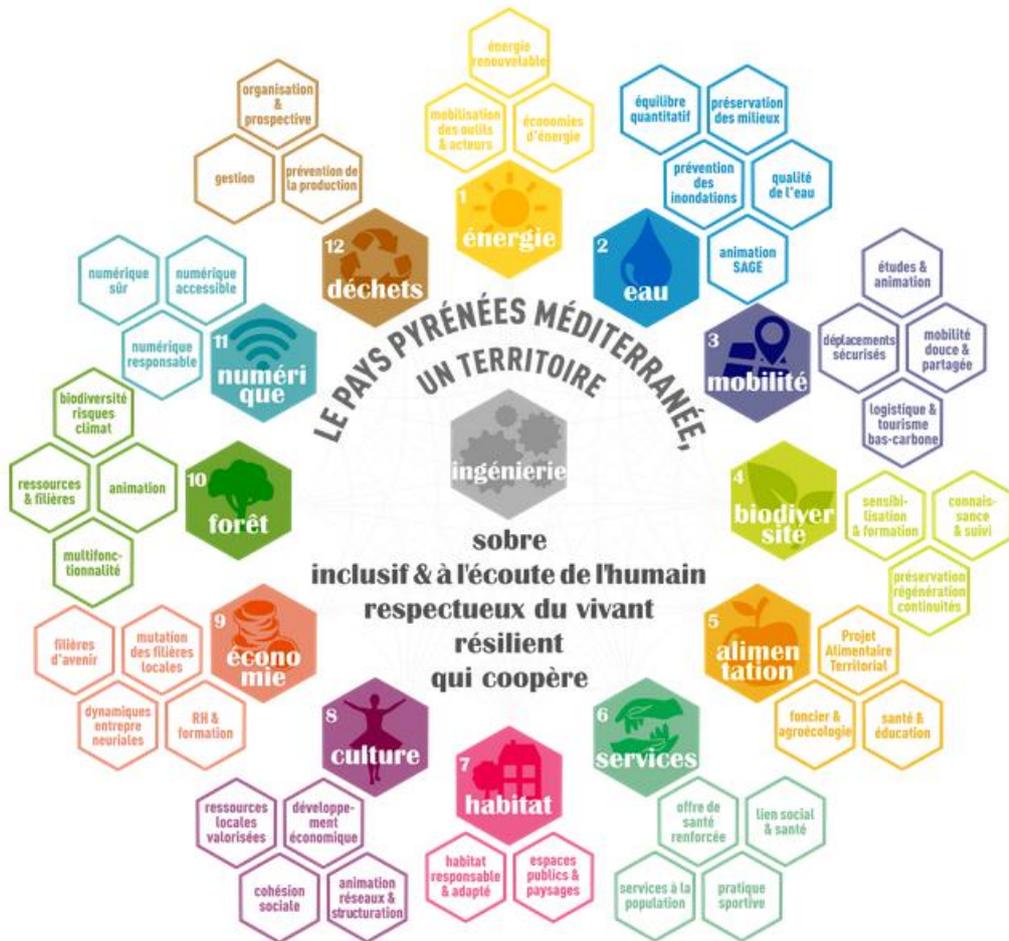
- la géographie : les massifs des Albères et des Aspres,
- la vallée du Tech et son ouverture sur le littoral ;
- l'histoire et la communauté de culture catalane
- l'existence d'une entité économique et fonctionnelle qui, de tous temps, a associé la montagne, les piémonts et le littoral.

Le Pays Pyrénées-Méditerranée regroupe 4 EPCI pour 58 communes :

- Communauté de communes des Aspres
- Communauté de communes des Albères-Côte Vermeille-Illibéris
- Communauté de communes du Haut Vallespir
- Communauté de communes du Vallespir

► Son projet de territoire est défini sur la base des besoins exprimés par les acteurs locaux, sur les 12 thématiques suivantes : énergie, eau, mobilité, biodiversité, alimentation, services, habitat, culture, économie, forêt, numérique et déchets

STRATÉGIE 2021-2027



STRATÉGIE DU PAYS PYRÉNÉES MÉDITERRANÉE

5 PRINCIPES FONDAMENTAUX
 sobres
 inclusifs & à l'écoute de l'humain
 respectueux du vivant
 résilients
 qui coopèrent
 garants de son engagement vers la transition et la résilience, l'habitabilité et l'équilibre territorial

12 DÉFIS THÉMATIQUES
 complétés par des schémas récents
 (Climat Air Énergie, Forêt, Culture...)

Page 11/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publicaffr.fr/documentPublic/643325>



Les cinq principes fondamentaux à l'aune desquels est systématiquement interrogée chaque action sont les suivants :

- Principe 1 : Un territoire plus sobre
- Principe 2 : Un territoire inclusif et à l'écoute de l'humain
- Principe 3 : Un territoire plus respectueux du vivant
- Principe 4 : Un territoire résilient
- Principe 5 : Un territoire qui coopère

Les défis à relever sont les suivants :

- Défi 1 : Un territoire à énergie positive
- Défi 2 : Une ressource en eau à rationaliser et préserver
- Défi 3 : Une mobilité des biens et des personnes durable, organisée, accessible
- Défi 4 : Une biodiversité révélée, intégrée et préservée
- Défi 5 : Une transition alimentaire permettant à tout le monde de "bien produire" et "bien manger"
- Défi 6 : Une offre de services et de santé réinventée, répondant aux besoins et créatrice de valeur ajoutée
- Défi 7 : Des espaces de vie accessibles et de qualité
- Défi 8 : Une culture singulière, partout, par et pour tout le monde
- Défi 9 : Une économie dynamique et vertueuse
- Défi 10 : Une gestion partagée, durable et multifonctionnelle de la forêt
- Défi 11 : Un numérique accessible, sûr, responsable et porteur d'emploi
- Défi 12 : Une production de déchets maîtrisée, une gestion des déchets optimisée

► Depuis 2008, le PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE possède son Agenda 21.

► **Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) avait été approuvé en 2011 pour la période 2011-2016. Depuis 2017, le Pays Pyrénées Méditerranée dispose d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).**

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Le PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE a élaboré son Plan Climat Air Energie Territorial.
- ✓ Etant membre de cette association, les projets de la commune de Thuir doivent s'inscrire dans le projet de territoire défini collectivement par le Pays Pyrénées-Méditerranée.





C. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

► Les Schémas des Cohérence Territoriale (SCoT) ont été instaurés par la loi n 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) afin de concevoir, mettre en œuvre et assurer le suivi d'une planification intercommunale plus cohérente, plus durable et plus solidaire.

Le SCoT de la Plaine du Roussillon a été approuvé le 13 novembre 2013, et a fait l'objet d'une première modification le 7 juillet 2016. Il est actuellement en révision (procédure lanc e par délibération n 29/17 du 6 novembre 2017 du Comité syndical).

- Le périmètre du SCOT recouvre 77 communes réparties en 4 EPCI :
- la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée,
 - la Communauté de Communes des Aspres,
 - la Communauté de Communes Roussillon Conflent,
 - la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Les Etablissements de Coopération Intercommunale du SCOT Plaine du Roussillon



EPCI au 1^{er} avril 2017



Sources : IGN BD Topo 2015, Préfecture des P.O. 2017, AURCA 2017 - Réalisation : AURCA/avril 2017. Tous droits réservés.



Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Les ambitions et prescriptions du SCoT sont opposables aux documents d'urbanisme des collectivités qui composent le SCoT. Le PLU de THUIR doit donc être compatible avec les prescriptions du SCoT de la Plaine du Roussillon.
- ✓ Il est fait référence aux ambitions et prescriptions du SCoT dans plusieurs chapitres du rapport de présentation



D. CHRONOLOGIE DE L'EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

► Avant le PLU de 2010

Le premier Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 18.07.1977, ses objectifs concernaient :

- la volonté de ne pas enfermer la croissance dans un périmètre correspondant aux anciennes enceintes,
- la maîtrise du développement de quartiers urbains restant inscrits dans la "géographie" du site,
- la protection du patrimoine commun,
- la mise en place de ruptures d'urbanisation - coulées vertes, espaces ruraux et des aménagements périphériques porteurs (La Prade, Plan d'Eau).

En 1982, pour répondre au développement urbain et à la nécessité d'une programmation des extensions, un plan d'occupation des sols rénové a dessiné la nouvelle urbanisation et mis en réserve des zones d'urbanisation et d'activité touristique. Les grands axes du POS précédent avaient été largement maintenus et affirmés tandis qu'étaient mis en évidence le développement de la zone d'activités, la poursuite du programme d'équipements publics, la protection de la ville contre les inondations par d'importants travaux d'évacuation.

Onze modifications ont suivi entre 1984 et 1996 puis une application par anticipation en 1998 adaptant ou actualisant le document d'urbanisme.

Progressivement, tandis que la réflexion sur projet de Plan Local d'Urbanisme se poursuivait la commune de THUIR s'est trouvée devant la nécessité pour poursuivre son développement de répondre à des besoins variés : demande diversifiée en terrains constructibles, difficultés de commercialisation de la ZAC des Espassoles, saturation de la zone d'activités, inadéquation du projet de golf et plan d'eau de La Prade....

Neuf nouvelles modifications ont ensuite adapté, de manière légère, le document d'urbanisme et onze révisions simplifiées se sont succédées jusqu'en 2009 permettant de répondre immédiatement aux besoins ou aux nécessités d'adaptation, notamment en terme d'ouverture à l'urbanisation ou d'accueil d'activités.

► Historique des documents d'urbanisme depuis 2010

Le PLU a été approuvé par DCM du 15/07/2010. Il a connu depuis trois modifications et une mise en compatibilité.

La modification n°1 a été approuvée par DCM du 27/07/2011.

Les objets de la procédure étaient les suivants :

- adaptation des différents éléments du PLU concernant l'urbanisation de la phase I de la zone 2AU (ouverture à l'urbanisation en trois étapes : la phase 2 pourra se développer lorsque 80% des autorisations de construction auront été délivrées dans la phase précédente (idem pour la phase 3) suite notamment à une problématique foncière particulière relative à la localisation du bassin de rétention,
- ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 5AU « Les Mouties » sur la base d'un schéma global de fonctionnement traduit dans une orientation d'aménagement : création d'une zone 6AU au sein de la zone 5AU Les Mouties.

Une mise en compatibilité du PLU (14/12/2011) a été adoptée conjointement à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la RD612. Un emplacement réservé au profit du CD66 a dû être



ajouté à la liste des ER et la zone agricole a été modifiée pour autoriser les exhaussements et affouillements de sol.

La modification n°2 approuvée par DCM du 26/09/2012 a trait à la suppression des mentions SHOB et SHON dans toutes les zones (dans le cadre de la réforme des permis de construire).

La modification n°3 a été approuvée par DCM du 25/05/2016.

Les principaux objets étaient les suivants :

- Création d'un nouvel équipement pour compléter les équipements sportifs du collège : délimitation d'un nouveau secteur Nep sur les parcelles communales auparavant en Nb à destination d'une piste d'athlétisme et des vestiaires
- Surface dévolue aux collectifs réduite dans la zone 2AU phase 1
- Agrandissement de la zone d'activité : modification de zonage de UB à UE sur une parcelle pour agrandir la zone d'activité
- Modification de zonage sur l'ancienne maison de retraite en vue de la réhabilitation du bâtiment ou de sa démolition pour y créer un nouveau programme de logements
- Mesure pour conserver au cœur de ville sa fonction de centralité : interdiction de changement de destination des commerces pour préserver l'offre commerciale de proximité
- Assouplissement des règles de stationnement pour permettre une évolution du centre ancien et débloquer des projets de réhabilitation
- Extension d'un ER pour la création d'un centre de secours

La modification simplifiée n°1 a été approuvée le 16 décembre 2020. Elle avait, pour objet, l'adaptation des règles de la zone UC afin d'apporter des précisions quant à la destination des constructions autorisées.

« Cadre institutionnel » – Enjeux

- ➔ S'inscrire dans une démarche collective durable prenant appui notamment sur la Communauté de communes des Aspres, le Pays Pyrénées-Méditerranée, et le Syndicat Mixte du SCoT Plaine du Roussillon
- ➔ Travailler de concert avec l'intercommunalité, surtout dans les domaines sensibles sur le territoire communal : ressource en eau, risques, déchets,...
- ➔ Être compatible avec les dispositions du SCoT de la Plaine du Roussillon



III] APPREHENSION DU TERRITOIRE : CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN ¹

1. LE CONTEXTE PAYSAGER

La convention européenne du paysage définit le paysage comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations² ». Le paysage est donc une notion complexe, reposant sur la perception d'un espace par ceux qui l'habitent ou le pratiquent. Percevoir en tant qu'action physique, celle de voir, qu'action culturelle qui reconnaît selon divers filtres un paysage dans un lieu – à partir de représentations picturales, littéraires, etc.

Un paysage est donc un espace physique, mais qui a besoin d'une reconnaissance par un spectateur pour gagner la qualité de paysage. Un tel lieu est le résultat de l'histoire de l'établissement humain sur un territoire : habitat, agriculture, industrie et loisirs façonnent et ont façonné certains espaces selon des besoins spécifiques, quantifiables et repérables. Ces actions – partant du simple regard posé jusqu'au creusement d'une carrière ou la construction d'une ville – ont modifié le naturel pour l'adapter à notre condition physique et culturelle.

L'analyse transversale tant du socle physique que des actions de l'homme pour l'adapter ou s'y adapter permet de saisir l'identité du territoire dans toute sa complexité, de déchiffrer et définir les différentes facettes des paysages communaux, liées à des manières de l'habiter, de l'exploiter et de le percevoir.

Ce diagnostic paysager a pour but de faire mieux comprendre Thuir et ses paysages, au travers d'un inventaire de leurs différentes composantes et thématiques et de sensibiliser pour proposer un référentiel de dialogue commun. Cette première approche permettra de définir des orientations collectives, de mobiliser et d'orienter les actions en sachant mieux sur quoi, à quel niveau et comment agir, afin de garantir un développement territorial de qualité.

A. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

L'Atlas des paysages des Pyrénées-Orientales décompose le département en quatre grands ensembles de paysages : le littoral et ses étangs, la Plaine du Roussillon, la montagne et les contreforts. Thuir et le territoire des Aspres se situent dans les hauteurs de la plaine, aux pieds des contreforts de la montagne.

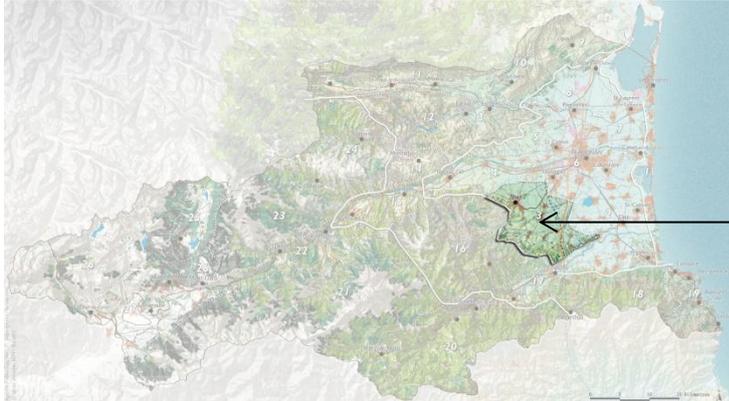
¹ Partie élaborée par



² Source : Convention Européenne du Paysage

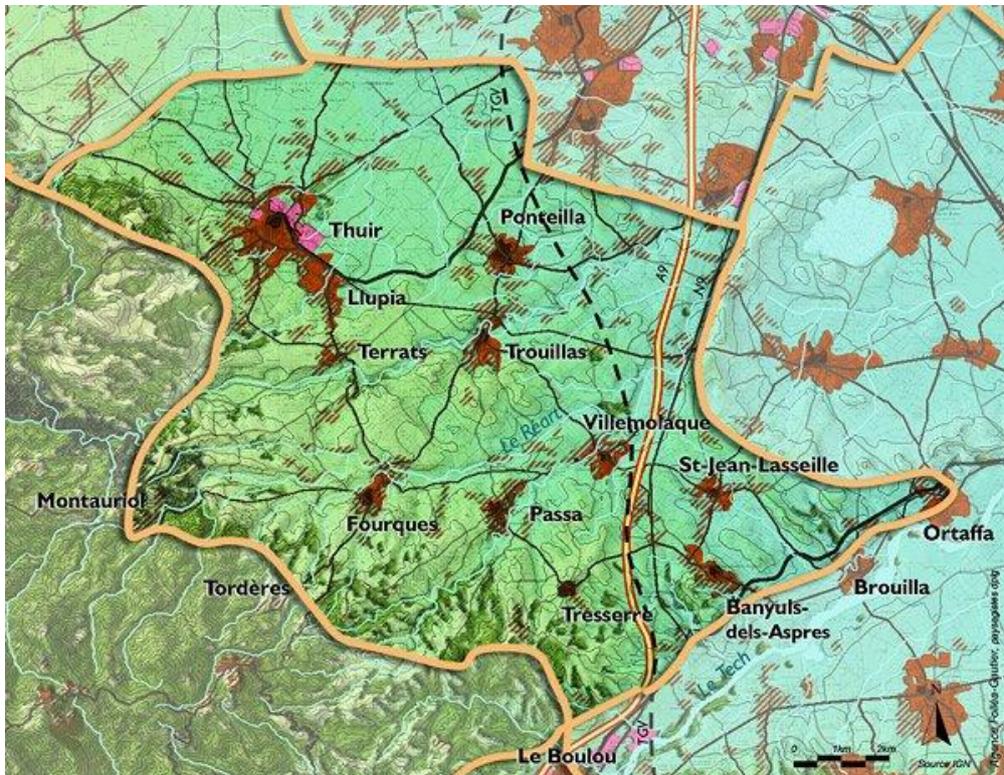


Présentation du territoire dans son contexte paysager



Thuir

Carte des unités de paysages des Pyr enes Orientales
 Source : Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon



	Plaine ou plateau cultiv�e		Urbanisation dense
	Forêt et garrigue		Urbanisation diffuse dans l'espace cultiv�e

Carte de l'unité paysagère de l'Aspre viticole / Source : Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon

Le cadre paysager global de l'aire d'étude se situe dans la région naturelle des Aspres, au c oeur des Pyr enes-Orientales et est traduit par l'Atlas Régional des paysages comme la **grande entité paysagère de « l'Aspre viticole »**. Ce territoire se situe aux pieds du massif des Aspres, contrefort du pic du Canigou. Il fait ainsi le lien entre la plaine du Roussillon, agricole et fertile, à l'Est et les reliefs montagneux, arides et difficiles d'accès, à l'Ouest.



Entre le Ribéral, les terres irriguées autour de la Têt, au Nord et la vallée du Tech au Sud, ce terroir viticole s'étend en ondulant au rythme des ravins de cours d'eau descendant de la montagne en direction de la mer. Ceux-ci, plus ou moins parallèles, découpent plusieurs plateaux orientés Ouest-Est, où se situent l'ensemble des bourgs. La physionomie générale du territoire s'organise autour de ces terrasses viticoles successives, entrecoupées de ravins peu profonds et des reliefs allongés, qui annoncent les collines du massif des Aspres plus à l'Ouest.

Plusieurs infrastructures importantes profitent de ce relief paisible et permettent une connexion aisée à l'Espagne via le col du Perthus : l'autoroute A9, la Route Nationale 9 et la ligne TGV Perpignan-Barcelone.

Un territoire d'entre-deux

Un socle aux reliefs caractéristiques et contraignants

La topographie du territoire des Aspres viticoles, en contrebas du massif à proprement parler, fait le lien entre le pic du Canigou et ses piémonts à l'Ouest et la plaine du Roussillon à l'Est. Le relief y est plus marqué que lorsque l'on s'approche de la mer, tout en étalant des collines bien plus douces que sur les versants de la montagne. Cette morphologie caractéristique est issue d'une époque glaciaire et de l'érosion d'un glacis calcaire du Pliocène (-5 millions d'années). Ce socle de galets roulés est aujourd'hui découpé en terrasses successive par divers cours d'eau descendant de la montagne. Ceux-ci forment des ravins souvent asséchés en surface qui suivent une orientation quasi similaire Ouest-Est.

Du fait de ces dynamiques naturelles d'érosion, **les doux reliefs de ce territoire de transition** sont très allongés. Le passage vers la plaine se fait ainsi en douceur et caractérise le paysage local. **La composition du sol et du sous-sol les rend très arides, l'eau étant absorbée rapidement au travers des terrasses de galet.** Aspres signifie d'ailleurs aride en catalan. Dès lors, les cours d'eau sont très importants pour le système agricole : c'est à leur proximité que l'on trouve une plus grande variété de culture, notamment des parcelles de vergers. Le reste du territoire, marqué par sa sécheresse est largement dominé par la viticulture.

Jusqu'au siècle dernier, beaucoup des villages du territoire étaient liés aux exploitations minières plus à l'Ouest, ce qui explique la présence d'autant de groupement d'habitats dans un territoire aussi aride et inhospitalier. La fragmentation des habitats qui en découlait est encore lisible au milieu des collines boisées. De nos jours, seule la partie viticole profite d'une dynamique démographique positive qui entraîne l'étalement des bourgs. Sur les rebords des terrasses, en bordure des cours d'eau qui les façonnent, se trouvent de légers reliefs. La plupart des villages de cette partie des Aspres ont profité de ces émergences pour fonder des sites bâtis précis, économisant les terres arables et à l'abri des crues des rivières. En situation de piémont et bien desservie par les axes routiers, Thuir est considérée comme la capitale de ce territoire.

Des dynamiques marquées par la pression urbaine

L'Est de ce territoire est traversé par un faisceau d'infrastructures importantes : la RN9, l'Autoroute A9 et la ligne TGV reliant Perpignan à Barcelone. Toutes se dirigent vers le col du Perthus, plus au Sud, pour franchir la frontière franco-espagnole. Plusieurs routes départementales permettent de relier entre eux les villages qui parsèment les Aspres et font le lien avec l'agglomération centrale de Perpignan.



Si la culture de la vigne est dominante, elle subit fortement les conséquences de la crise viticole qui perdure. Les arrachages sont encore nombreux et **les parcelles en friche ponctuent les paysages locaux**. Ce sont les abords des villages qui sont particulièrement touchés, où les arrachages semblent se multiplier. Les nombreuses friches aux entrées des zones urbaines brisent la confrontation directe qui a pu exister entre les vignes et les sites bâtis. Aujourd'hui, elles semblent attendre la construction de nouveaux lotissements.

Les liaisons routières nombreuses et aisées à la ville-centre, Perpignan, toute proche engendre **une pression urbaine** qui se matérialise durement dans le paysage local. Au-delà des friches qui ceinturent désormais les villages, les extensions urbaines récentes débordent souvent du site bâti originel, déformant leur silhouette. Sans logique claire d'aménagement urbain, les nouveaux lotissements se répandent le long des routes principales, dévalorisant les entrées de villages et affaiblissant les centres. Ces extensions renforcent la pression sur les terrains agricoles et l'augmentation de la surface en friche.

Un réseau arboré distendu

Du fait de l'aridité du milieu et de l'importance des espaces cultivés en vigne, il existe **peu d'espaces naturels et arborés** d'importance au travers des Aspres. Ceux-ci sont concentrés dans les lits des cours d'eau et forment des ripisylves importantes sur les flancs des ravins, ou des alignements remarquables le long de certains canaux, comme le canal de Perpignan au Nord de Thuir. **Les haies séparatives et parfois brise-vent** sont également très présentes, notamment aux abords des villages où l'on trouve des types de cultures plus variés que sur le reste des terrasses. Les vignobles ne nécessitant aucune protection au vent et le moins d'ombre possible, les haies autour des parcelles sont peu présentes et le **paysage est dès lors très ouvert**. Les vues lointaines sur les reliefs environnants et les points de vue depuis les quelques émergences aux bords des terrasses profitent de cette ouverture visuelle.

Un paysage à protéger et à valoriser

L'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon identifie trois types d'enjeux dans son analyse régionale des paysages des Aspres viticoles : des enjeux de protection/préservation, des enjeux de valorisation et des enjeux de réhabilitation.

- ✓ La plaine agricole regroupe la majeure partie des sensibilités : protection contre le mitage urbain, gestion des friches agricoles sensibles, accessibilité aux mobilités douces (piétons, cycles, etc.), préservation et valorisation des espaces irrigués et notamment des bords des cours d'eau. Les structures arborées, dont certaines parmi les plus remarquables accompagnent les canaux et rivières, doivent être identifiées et cartographiées afin d'être gérées et préservées. Les légers reliefs permettent des points de vue qu'il est nécessaire d'identifier, protéger et gérer.
- ✓ Les espaces urbains sont également sources d'enjeux pour le paysage des Aspres viticoles, notamment par la maîtrise du développement de l'urbanisation et l'intégration des capacités d'accueil dans un projet d'aménagement d'ensemble. Les sites bâtis doivent ainsi faire l'objet d'une identification précise, notamment en ce qui concerne les centres-bourgs : confortement de leur attractivité (services, commerces, stationnement), restauration des façades, enfouissement des réseaux et valorisation des espaces publics. Le développement urbain pose par ailleurs des enjeux de requalification, notamment les entrées de ville de Thuir, les limites d'urbanisation mais également l'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la RD612 et RD612a.



B. LE PAYSAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Présentation générale

Description de la commune

Le cœur de la ville de Thuir, l'ancienne *cellera* qui entoure l'église, s'est établi sur un léger relief dominant la plaine collinaire qui fait la transition entre la plaine du Roussillon et les piémonts du Canigou. Le village s'est ensuite développé autour de ce point central, s'étendant en grande partie vers le Sud, jusqu'à atteindre les limites du territoire communal. Les villages au-delà se sont développés dans la continuité au point d'effacer les limites entre Lluïcia et Thuir. Le développement de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie tend à faire de même plus à l'Ouest.

Les zones d'activité économiques sont réparties tout autour du bourg. A l'Ouest se trouvent deux espaces importants pour la commune, que ce soit économiquement ou visuellement : le Centre hospitalier Léon Jean Grégory, spécialisé dans la psychiatrie ; et la carrière de Roussillon Agrégats. Cette dernière est officiellement sur le territoire de la commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie mais fait partie du paysage thuirinois tant elle est visible depuis le village et son accès se faisant par celui-ci. On trouve au Sud-Est une zone d'activité économique ayant déjà quelques années et qui accueille la caserne des pompiers. Plus au Nord, se trouvent les centres commerciaux les plus récents de la commune, qui émergent au milieu des espaces agricoles.

La commune est desservie par plusieurs infrastructures de transport importantes permettant de la lier avec les communes importantes environnantes : Perpignan au Nord-Est, Ille-sur-Têt au Nord-Ouest, Trouillas et Fourques au Sud-Est. Thuir n'est plus desservie par aucun train, et la voie de chemin de fer a été désaffectée. Elle sert aujourd'hui de support à une véloroute verte la liant à la préfecture de Perpignan. C'est une infrastructure territoriale importante, qui traverse une bonne partie de la plaine et des villages environnants.

Le Nord du territoire communal, au-delà de la RD612, contraste avec son Midi : l'urbanisation dense disparaît brusquement au profit de la culture des terres et des mas viticoles. L'habitat dans cette partie de la commune est très dispersé et se concentre autour de ces grandes bâtisses autour desquelles s'étendent les grandes parcelles cultivées. Le paysage y est beaucoup plus ouvert, rythmé uniquement par les haies délimitant certaines parcelles et les alignements d'arbres le long des canaux et des ruisseaux.

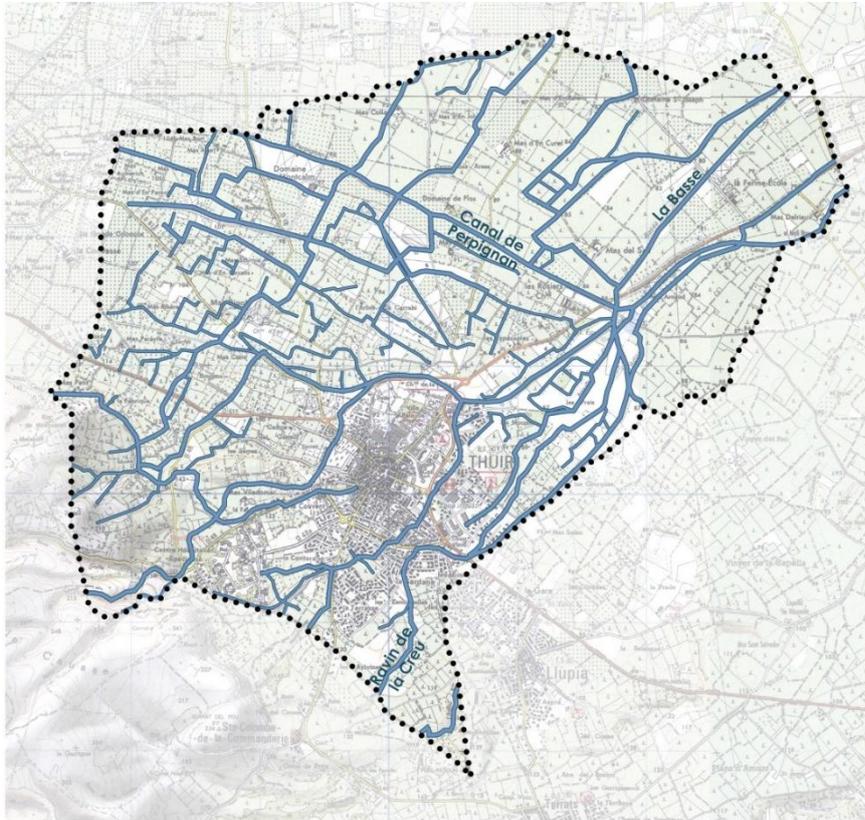
On peut résumer le territoire thuirinois en deux espaces à fort contraste : au Sud l'espace urbain dense, la ville et au Nord les espaces agricoles sillonnés de canaux et ruisseaux. Les grands axes routiers du territoire rejoignent Thuir avant de s'éloigner vers le Conflent à l'Ouest, vers Elne, les Albères et le Vallespir au Sud et Perpignan au Nord-Est.

Hydrographie

Le territoire de la commune de Thuir est maillé par un réseau de ravin et « correcs », provenant des collines boisées des Aspres plus à l'Ouest. S'ajoutent à ce réseau sinueux plusieurs canaux qui irriguent les terres agricoles au Nord et détournent les cours potentiellement capricieux de certains de ces ruisseaux. Deux cours d'eau sont particulièrement notables dans le paysage thuirinois : le canal de Perpignan longé par un alignement remarquable de platanes et la rivière de la Basse qui traverse toute la plaine jusque Perpignan où elle longe le centre ancien.



Cette trame humide conditionne les possibilités agricoles des parcelles, selon la proximité et la disponibilité de la ressource. Elle possède donc une grande importance paysagère, tant par les boisements et ripisylves qui suivent les lits et découpent le territoire que par les cultures qu'elle permet.

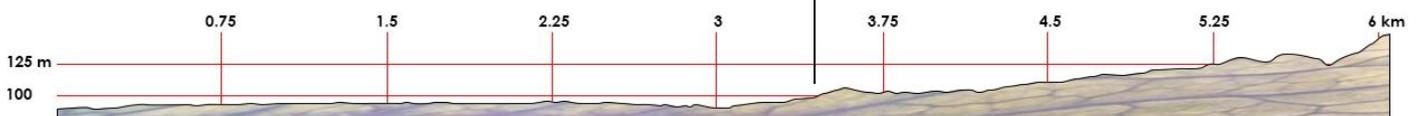


Carte des réseaux hydrographiques principaux de la commune de Thuir /Source : IGN

Reliefs

Les reliefs autour de la ville de Thuir sont peu marqués et sont issus essentiellement de dépôts sédimentaires et d'érosion du Pliocène. La topographie s'élève régulièrement vers l'Ouest pour dessiner les piémonts du massif du Canigou. Vers le Sud, le modelé augmente, les derniers mouvements du massif des Aspres s'avançant plus à l'Est qu'au niveau de Thuir. Les seuls évènements notables dans ces pentes régulières et généralement peu marquées sont les ravins des cours d'eau descendant la montagne et le mamelon sur lequel a été fondé Thuir – l'Eglise Notre-Dame de la Victoire est située sur un léger point haut.

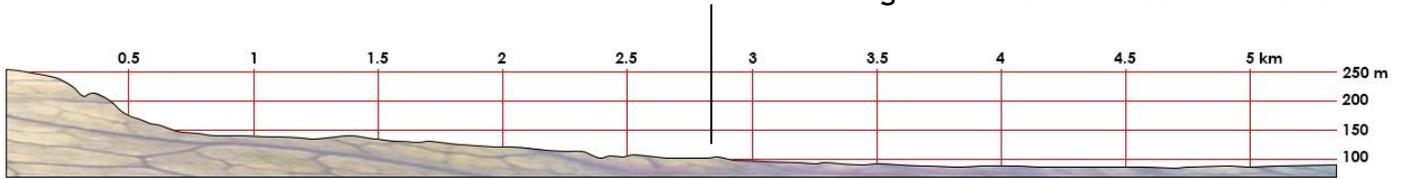
Eglise Notre-Dame de la Victoire



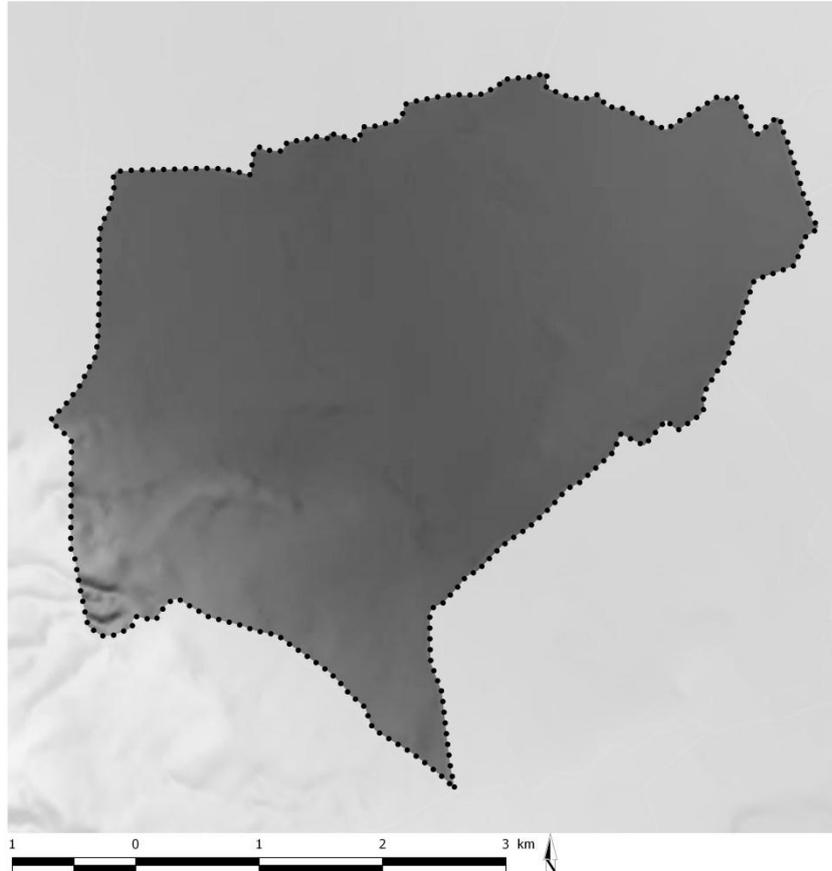
Profil topographique Nord-Sud du territoire communal



Eglise Notre-Dame de la Victoire



Profil topographique Ouest-Est du territoire communal

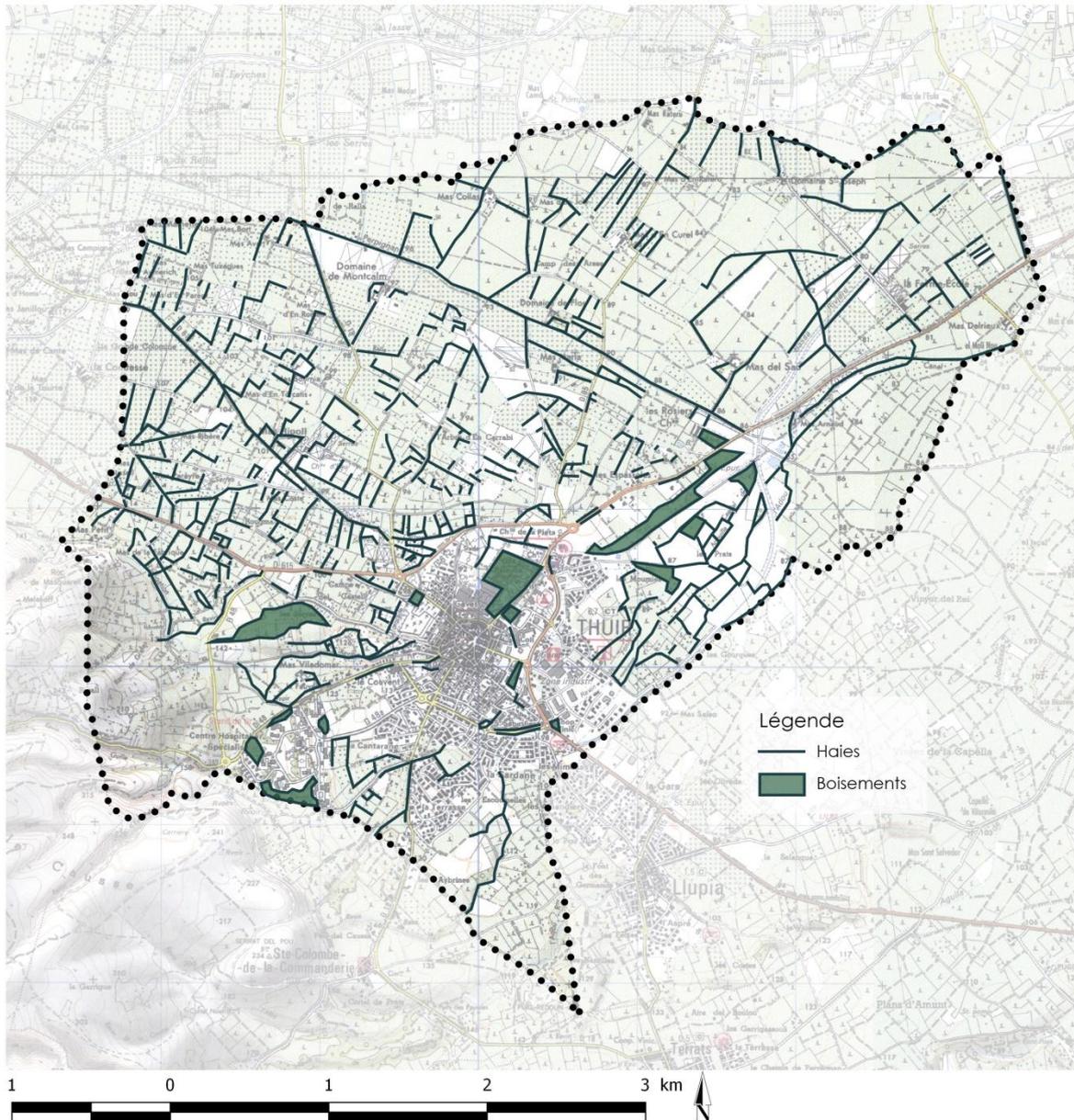


Carte du relief de la commune

Boisements

Le territoire de Thuir est peu boisé, il est couvert essentiellement de terres agricoles. Les boisements d'importance que l'on retrouve autour du village sont répartis entre la zone humide des Prats à l'Est ; le coteau d'un léger mamelon dominant le correc de la Trencada à l'Ouest ; le parc du centre hospitalier au Sud-Ouest ; et les aménagements du bourg, les plantations sur les places et le parc Palauda.

Les espaces agricoles ne sont cependant pas dénués de strate arborée. Les parcelles sont régulièrement délimitées par des haies brise-vent, et certains canaux et axes routiers sont encadrés d'alignements de platane. L'Ouest de la commune est plus densément découpé quand le maillage des haies de l'extrémité Nord-Est est plus relâché.



Carte des principaux boisements et haies de la commune

┌ Fondation et évolution de la commune

Fondation de Thuir

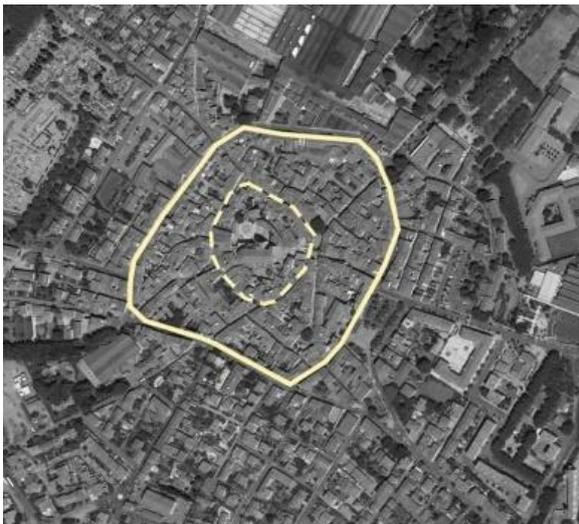
La première mention connue de Thuir date du X^{ème} siècle. C'était à l'époque une villa royale ceinte d'une fortification heptagonale faite de cailloux roulés, abritant également l'église et le cimetière, une *cellera*. Au fil du temps, de nouvelles habitations furent construites autour de cette enceinte, constituant un faubourg autour du bourg central et défendu. Durant le XIII^{ème} siècle il fut décidé la construction d'une seconde enceinte pour protéger ces nouveaux quartiers, tout en conservant la première. Toute une année fut nécessaire à cette construction qui fut achevée en 1287. Il reste aujourd'hui des vestiges de ces fortifications, et notamment plusieurs tours de guet présent dans le tissu urbain du bourg.



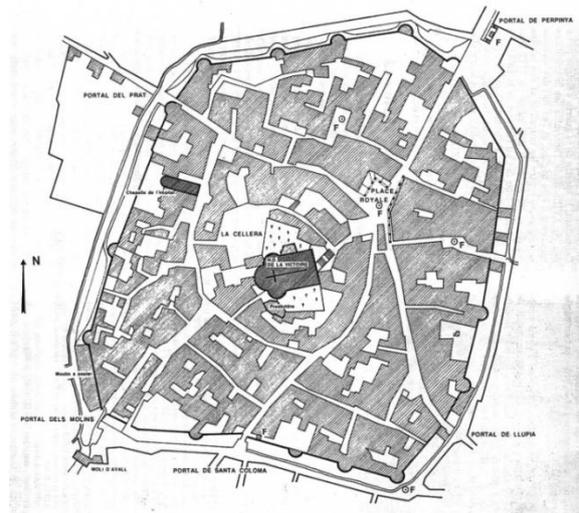
L'église qui se trouve actuellement au centre du village est une construction relativement récente. Elle date du XVIII^{ème} siècle et a été fondée sur les vestiges d'une ancienne église dédiée initialement à Saint-Pierre. Par ailleurs, plusieurs chapelles construites à diverses époques sont réparties à travers le bourg et notamment la chapelle de la Pietat à l'entrée Est du village ou la chapelle Saint-Sébastien au Sud. Thuir fut longtemps une ville commerçante tournée essentiellement vers la papeterie, l'imprimerie et la poterie. Ce ne fut qu'au XIX^{ème} siècle que la ville acquit sa renommée grâce à la création d'un chai du Byrrh, apéritif à base de quinquina. A cette époque, le développement démographique de la ville fut tel que l'enceinte fortifiée qui l'enfermait dut être percé. Des nouveaux quartiers furent bâtis hors du rempart, créant des faubourgs denses alignés sur les boulevards circulaires. Par la suite, l'implantation du centre hospitalier a entraîné un essor démographique important. Evitant la zone inondable au Nord-Est du vieux village, de nombreux lotissements et immeubles furent édifiés le long des axes de communication au Sud de la commune.

Composition urbaine

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, Thuir était circonscrite par ses enceintes fortifiées. La plus ancienne délimitait la cellera, le Cellier, autour de l'église et d'une ceinture d'habitation. Au-delà de ce premier rempart, des habitations se sont installées et ont nécessité l'édification d'une seconde enceinte au XIII^{ème} siècle. On retrouve ces tracés concentriques dans l'urbanisme du cœur de village.



Tracé des deux enceintes médiévales concentriques



Plan de Thuir au début du XIX^e siècle
(Source : Sophie d'Arthuys)

Courant XIX^{ème} siècle, avec l'implantation de l'usine Byrrh, et le développement des petites industries, la ville s'est étendue hors de ses remparts en constituant des faubourgs denses, organisés le long d'un boulevard circulaire et des routes reliant Thuir au reste de la plaine. C'est aussi à cette époque que Simon puis Lambert Violet firent bâtir la villa Palauda et son parc, symbole de leur prospérité.



Les faubourgs de Thuir et le parc de la villa Palauda

En plus de l'usine Byrrh, plusieurs zones d'activités économiques se sont développées à la périphérie de la commune. Situé à l'Ouest de Thuir, à l'extérieur de la ville, le centre hospitalier ouvert en 1971 représente un bassin d'emplois thuirinois important. Il est aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation. Les autres zones d'activités sont plus récentes et composites. Celle de l'Est a entamé son développement à la fin des années 70 et n'a plus aujourd'hui de possibilité d'extension. La zone du Nord est la dernière à avoir été construite afin de permettre la poursuite du développement économique de la ville.



Principales zones d'activités économiques de la ville



Peu à peu, l'urbanisation s'est développée hors des boulevards organisant les faubourgs. D'abord relativement dense, les quartiers de lotissement sont devenus plus aérés, consommant bien plus d'espace à mesure que l'on remonte les contreforts des Aspres au Sud. Au Sud-Est, les dernières extensions urbaines ont rejoint les premières constructions de Llupia et il n'existe plus de véritable coupure urbaine entre les deux communes.



Quartier résidentiels récents de Thuir

Les entités paysagères

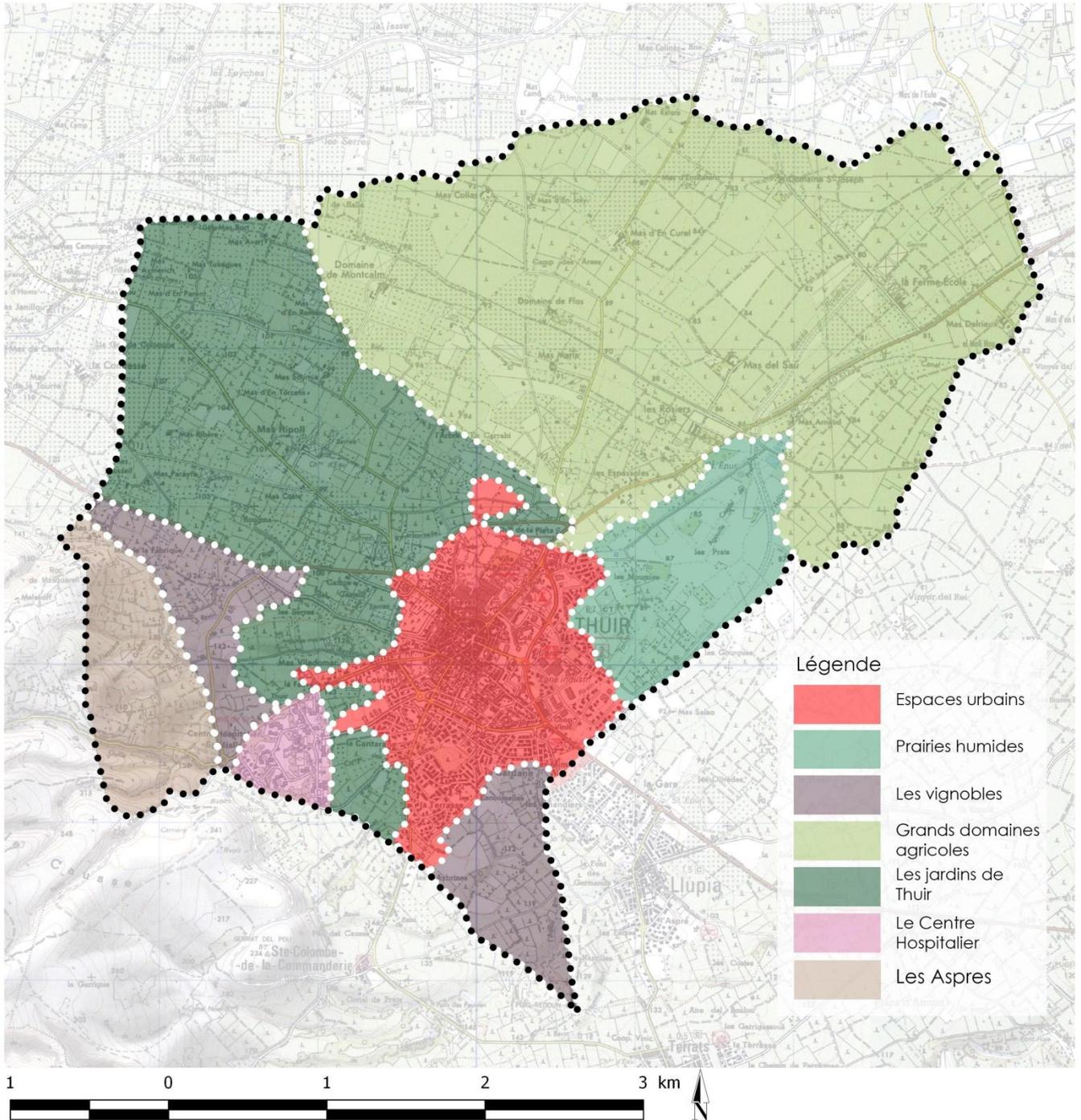
Cartographie des unités de paysage

La ville s'est étendue autour d'un léger relief qui abrite son cœur ancien, aux pieds des collines des Aspres. La densité urbaine de Thuir va en s'amenuisant à mesure que l'on s'éloigne de la *cellera* et de son église. Elle est entourée d'une plaine agricole aux modes de culture variés. En bordure de l'espace habité et en direction du Conflent, les jardins de Thuir sont composés de parcelles compactes mêlant la viticulture, le maraichage, l'arboriculture et la culture sous serres et qui sont découpées par un réseau de haute haie et de canaux d'irrigation. En se dirigeant vers le Nord-Est et Perpignan, les parcelles agricoles couvrent plus de surface et les haies sont moins présentes. On y trouve malgré tout une certaine diversité des modes de culture. A l'Ouest et au Sud, sur les pentes des coteaux, les vignobles dessinent la transition entre la plaine cultivés et le causse aride des Aspres. Enfin à l'Est, en limite de l'urbanisation thuirinoise se trouve la zone humide des Prats. Elle est essentiellement composée de prairies découpées par un réseau dense de haies et de boisements.



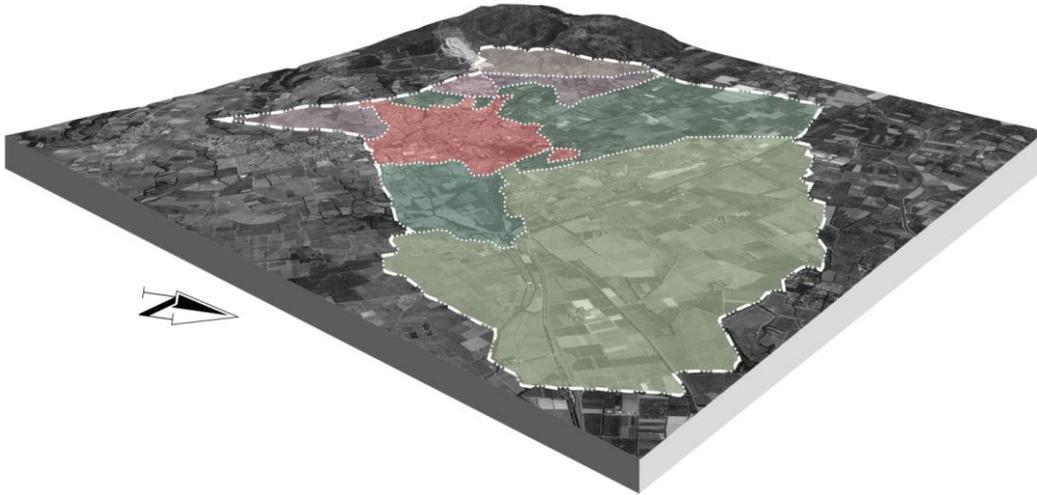


RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Carte des entités paysagères du territoire communal





Répartition des entités selon la géographie du territoire

Description des enjeux par unité

Le bourg de Thuir



Photographie de l'église dominant le village

Le bourg de Thuir est organisé autour de son vieux village et de sa cellera. Celle-ci fut construite sur un léger relief dominant les Aspres alentour, et aujourd'hui l'église surplombe toujours les maisons et

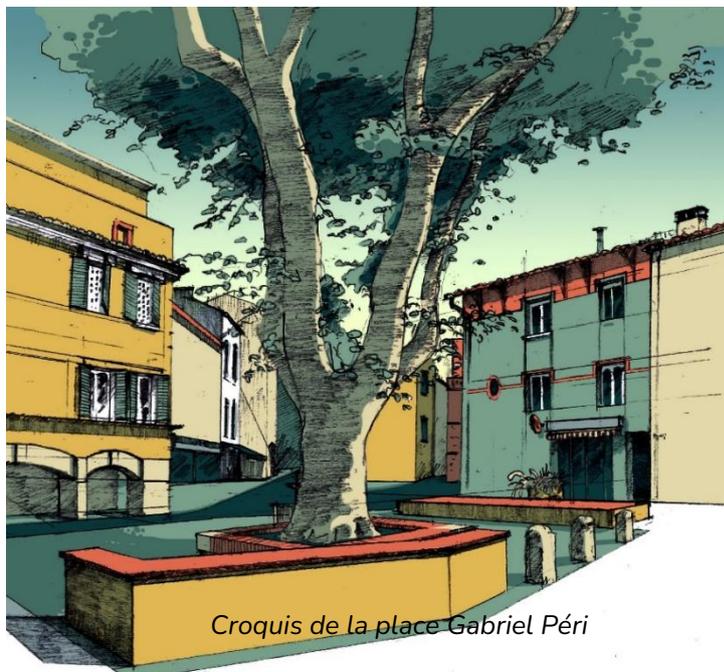
places alentours. Les rues étroites qui rayonnent autour de ce monument concentrent toute l'attractivité, les commerces, les services de proximité.

Résultant de l'urbanisme médiéval, la densité de ce cœur ancien est élevée. Les espaces publics sont peu nombreux à l'intérieur de la ceinture des boulevards, mais comptent notamment la place-amphithéâtre aux pieds de l'église et la place Gabriel Péri, avec son platane et sa fontaine emblématique. Les grands espaces verts de la commune sont davantage situés dans la ceinture des faubourgs, profitant d'une densité urbaine plus faible et de la proximité du centre commerçant de Thuir. On trouve la place de la mairie, les installations sportives autour du pôle scolaire au Nord, face au parc de la villa Palauda, quelques places, dédiées en général au stationnement.

Dès lors que l'on passe les faubourgs pour s'intéresser aux quartiers plus récents, généralement des lotissements, malgré une densité bien plus faible, il n'y a que de rares espaces publics dans ces secteurs dominés par l'habitat individuel. Quelques squares dotés de jeux pour enfant viennent ponctuellement animer l'espace urbain, souvent à proximité des immeubles d'habitats collectifs qui émergent au-dessus des pavillons.

Au sein du cœur ancien, à l'intérieur des boulevards circulaires, la présence végétale est assez restreinte. Mais dans les faubourgs celle-ci se fait plus prégnante, à la fois dans les aménagements public – alignement en bord de route, espaces publics, etc. – mais aussi grâce aux nombreux jardins inhérent à l'habitat individuel. Parmi les espaces arborés les plus remarquables se trouvent la superbe palmeraie à l'extrémité de l'Avenue François Mitterrand, la ripisylve du Correc dels Vidrers ou les platanes du square à l'entrée du cimetière, mais aussi le parc Palauda, bien qu'il ne soit pas accessible. Ce dernier fait d'ailleurs partie d'un « poumon vert » au Nord de la ville, avec les espaces sportifs et aménagement public dessinant une entrée de ville très verdoyante.

La qualité de ce seuil communal tend cependant à se dégrader, celui-ci s'étirant vers le Nord et Perpignan à mesure que de nouveaux lotissements investissent les abords de la RD612a au niveau des Espassoles. Au Sud, il n'y a pas de réelle entrée de ville car il n'y a plus de coupure d'urbanisation avec Lluïa, ni avec Saint-Colombe-de-la-Commanderie. L'accès s'y fait donc sans réelle perception du changement de commune, via la banalisation du paysage des Aspres alentours.



Les zones d'activités économiques – commerciales, industrielles, artisanales – ont une certaine importance sur le territoire de la commune. Elles sont principalement situées à l'Est et au Nord de la commune, à l'opposé des espaces résidentiels. Le plus ancien de ces espaces, l'ensemble des caves Byrrh, est tout proche du centre ancien du bourg et participe par sa qualité architecturale et son histoire

à l'attractivité du centre. Plus au Sud, la zone industrielle se compose essentiellement de grands bâtiments métalliques accueillant diverses activités. Aucun espace public ne s'y trouve, et les aménagements sont très peu nombreux. Il s'agit davantage d'une succession de boîtes similaires les unes aux autres. C'est un espace cependant très contraint, entouré aujourd'hui de plusieurs lotissements mêlant habitats individuels et petits collectifs donnant un espace d'aspect hétéroclite.

Enjeux :

Le **centre-bourg de Thuir est remarquable** et les seuls enjeux concernent la **préservation de ce caractère par la protection raisonnée des espaces publics importants**. Les extensions récentes ont cependant dégradé l'organisation urbaine de la ville par des opérations de lotissement sans grande qualité architecturale où les espaces publics sont rares. Les **limites entre les espaces agricoles et ces quartiers résidentiels représentent un enjeu paysager important**, et leur traitement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les **entrées de ville doivent par ailleurs être mieux qualifiées** notamment au Nord, le long de la RD612a mais également au niveau de la limite avec Lllupia, puisqu'il n'existe plus de coupure urbaine à cet endroit.

Le centre hospitalier



Croquis des espaces verts du centre hospitalier

Le centre hospitalier Léon-Jean Grégory de Thuir couvre un vaste espace du territoire communal de près de 30 hectares. Il s'agit d'un ensemble de bâtiment bas de plain-pied ou d'un étage maximum, répartis au sein d'un vaste terrain arboré, tel un grand parc. L'environnement paysager y est donc très soigné, propice à la convalescence des patients de cette structure.



Plusieurs bosquets animent les pelouses entourant les bâtiments et certains espaces disposent d'aménagement plus travaillés, notamment à l'entrée du site autour des constructions les plus récentes.

Cependant, malgré la grande qualité paysagère du site, c'est un espace fermé, destiné aux soins. Les limites de son emprise sont densément boisées, empêchant toute perception depuis l'extérieur du site. Ce centre hospitalier a ainsi une grande importance territoriale et économique pour la commune, mais malgré ses grands espaces, il apparaît plutôt comme une bulle boisée peu accessible et son importance paysagère se résume aux bosquets d'espèces variés et aux haies qui l'enserrent tout en camouflant les bâtiments.

Enjeux :

Le **centre hospitalier représente une « bulle » dans le paysage communal**. En ce sens, la plupart des enjeux qu'il représente traite de ses limites, notamment à l'Est avec la proximité de nouveaux lotissements, et au Nord avec l'Avenue Fauvelle. Le **cadre paysager remarquable du parc intérieur devra être préservé au maximum**.

Les jardins de Thuir

Lorsque l'on prend la direction du Conflent depuis le village, le paysage agricole se présente comme un ensemble de petites parcelles séparées par un réseau de haies. Celles-ci structurent ce territoire à la fois pour protéger les cultures du vent mais aussi en longeant les canaux, agouilles et autres fossés d'irrigation qui assurent la fertilité des terres.

Les formes de cultures y sont variées, mêlant des parcelles viticoles au maraichage, à l'arboriculture ou l'horticulture. Le paysage alterne ainsi entre des parcelles de lignes basses de ceps, offrant des vues limitées par les haies alentours ; des alignements d'arbres fruitiers dépassant de peu la taille humaine ; de grandes serres et tunnels maraichers ou horticoles dont l'impact sur le paysage, bien qu'important, est limité par l'environnement arboré les masquant à la vue, hormis dans leur proximité directe ; et ponctuellement quelques friches et prairies créent des respirations dans ce maillage dense. Au-delà des haies et de ces richesses agricoles, cette portion du territoire communal est également caractérisée par la présence importante d'eau : les canaux d'irrigations sont nombreux, et garants de la fertilité des terres. En se référant à la carte du réseau hydrographique de la commune, il est perceptible que les jardins de Thuir profitent de la pente naturelle du territoire depuis les Aspres. L'eau se dirige ainsi depuis les reliefs vers de plus grosses structures qui collectent l'eau et la distribuent au travers de la plaine, comme le canal de Perpignan, plus au Nord.

Les jardins de Thuir composent ainsi un paysage agricole hétérogène, très découpé, à la fois par les haies et alignement, mais aussi par les agouilles, les canaux, les fossés.

Enjeux :

La **variété agricole est la qualité principale à conserver et à valoriser de ce paysage**. Le **réseau dense de haie doit également être préservé**. Le développement urbain doit être freiné, notamment le long de la RD612, et une **attention particulière devra être portée aux grandes étendues de serres afin d'en réduire le développement et l'impact sur le paysage Thuirinois**.



Croquis des jardins de Thuir

Les grands domaines agricoles

Au Nord-Est du territoire de la commune, les parcelles agricoles s'agrandissent visiblement. On y trouve essentiellement des vignes et des vergers, ces derniers se concentrant auprès des canaux et cours d'eau. Les vignobles alternent avec ces alignements d'arbres fruitiers, généralement un peu plus à l'écart des axes irrigants.

Du fait de la taille plus importante des parcelles, le réseau des haies se fait moins présent à la vue. Au sein des cultures fruitières, elles sont orientées à l'encontre du vent dominant, afin de protéger les récoltes. Dans les vignobles, elles sont encore plus clairsemées, soulignant uniquement les agouilles et chemins de desserte.

La perception du paysage y est ainsi plus ouverte, les points de vue étant moins enfermés entre des haies et des alignements d'arbre. Cette entité paysagère est marquée par la grande horizontalité du territoire d'une part, et des cultures d'autre part, renforcée par les alignements rectilignes des arbres et des ceps. Dès lors les éléments verticaux, tels que les grands arbres, ou les bâtiments acquièrent une forte importance visuelle.

De grand mas agricoles émergent au cœur de ce terroir. Ils sont répartis à distance régulière et entourés de grands arbres, de haies et de jardins. Ils créent des points de repères remarquables tout au long de la plaine. Si ces grands bâtiments sont des éléments notables de ce paysage de plaine agricole, au Sud-Ouest de l'unité les constructions sont de qualité plus disparate et ont tendance à miter le territoire agricole.

Enjeux :

L'ouverture visuelle de ce paysage est sa principale qualité qu'il est nécessaire de préserver. Les **grands alignements d'arbres qui représentent les principaux évènements visuels doivent être préservés** (notamment le long du canal de Perpignan, et autour des grands mas agricoles). Il est primordial de **freiner le mitage** de ce paysage de grandes parcelles par des constructions éparpillées. Il en va de même pour l'urbanisation linéaire le long de la RD612a, dégradant la perception du territoire depuis cette entrée de ville.





Croquis du Mas de Sau depuis le sentier longeant le canal de Perpignan

Les prairies humides

Les prairies humides de Thuir forment un paysage singulier au milieu des parcelles viticoles et arboricoles. La majeure partie est composée de prairie et de pâturage, mais le plus remarquable est le couvert boisé et les alignements qui découpent chacune des parcelles. Plusieurs bosquets sont également visibles, notamment le long de la Basse.

Ce paysage fait de prairies enherbées et d'un réseau dense de haies donne une qualité bocagère à cet espace qui dessine la limite orientale de la ville de Thuir. Plusieurs canaux et agouilles participent à cette ambiance spécifique, et témoignent du caractère humide de ce paysage. Cependant il est soumis à une pression urbaine compte tenu de sa proximité avec la ville, et notamment des opérations d'extension récentes.

Enjeux :

Compte tenu de la singularité de ce **paysage aux pieds des Aspres**, et l'importance de ses boisements, **sa protection et sa valorisation doivent être entrepris**. Une attention particulière doit être portée aux limites avec l'espace urbain.



Vue aérienne des prairies humides. Au centre, la ripisylve de la Basse.

Source : Photographie aérienne CRBe



Les vignobles

A l'Ouest et au Sud de la commune se trouvent deux parties d'une bande de terre où est cultivée la vigne, aux pieds des Aspres. Le sol est ici plus aride que dans le reste de la plaine thuirinoise, et du fait des premiers reliefs du massif plus à l'Ouest, l'irrigation n'y est pas envisageable. Ce territoire plus aride est cependant propice à la viticulture, qui se développe ensuite au Sud dans les Aspres viticoles. Le paysage est très ouvert, le regard porte loin profitant à la fois du léger relief et des parcelles ne créant pas d'obstacles à la vue. Seuls les ravins boisés qui servent à récolter les eaux de ruissellement des hauteurs animent ces vignes, du moins dans la partie Sud.

Dans la partie Nord, le paysage est plus morcelé, de nombreuses friches sont visibles entre les parcelles viticoles. De plus plusieurs installations ponctuelles dégradent la lisibilité de cet ensemble et participe à son mitage : la carrière, la déchetterie, etc.

Enjeux :

Les enjeux paysagers concernent essentiellement la partie Nord de ce paysage. Afin que ces vignobles continuent de dessiner la transition entre le massif des Aspres et la plaine agricole de Thuir, il est primordial d'y **limiter les nouvelles installations et de qualifier les abords de celles en place, notamment l'aire d'accueil des gens du voyage.**

Les Aspres



Vue de la carrière et des Aspres alentours
Source : Photographie aérienne CRBe

L'extrémité occidentale de la commune couvre une petite portion du causse des Aspres qui s'étend ensuite plus à l'Ouest jusqu'au roc de Majorque dominant le village remarquable de Castelnou. Ce



paysage est marqué par la végétation de garrigue rase, typique de ces territoires arides. Quelques ravins creusent l'étendue évacuant l'eau de ruissellement vers la plaine.

L'élément le plus remarquable de ce paysage est la carrière qui entaille profondément les contreforts du relief, exposant la roche claire qui contraste fortement avec les teintes sombres de la végétation alentour. Surplombant Thuir et la plaine, les chemins qui sinuent dans la garrigue offrent de nombreux panorama remarquable, tant sur la plaine du Roussillon que sur le massif du Canigou plus à l'Ouest.

Enjeux :

Le maintien du caractère ouvert de ce paysage aride est un enjeu important, de même que l'interface avec la carrière, dont les abords ne sont aujourd'hui pas vraiment qualifiés, malgré **l'impact important de cette exploitation sur le paysage Thuirinois**. Une attention doit être portée à la **sensibilité aux incendies de ces milieux arides**.

2. LA RICHESSE PATRIMONIALE (ARCHITECTURE ET PAYSAGE)

La commune possède 3 monuments protégés au titre des monuments historiques inscrits : la Villa Palauda pour ses façades, ses toitures et son jardin d'hiver (2 octobre 2009), le monument aux morts avec les deux portails du cimetière (18 octobre 2018) et la cave Byrrh en totalité (11 mars 2020).

La commune de Thuir possède un site classé : le parc de Palauda (10 mai 1976).

Bien qu'ils ne soient pas reconnus comme Monument Historique, divers édifices et éléments de patrimoine sont répartis à travers Thuir : plusieurs chapelles, l'Eglise Notre-Dame de la Victoire, des maisons anciennes, les restes des anciens remparts ainsi que plusieurs Espaces Boisés Classés.

A. LE PATRIMOINE PROTEGE

└ Villa Palauda

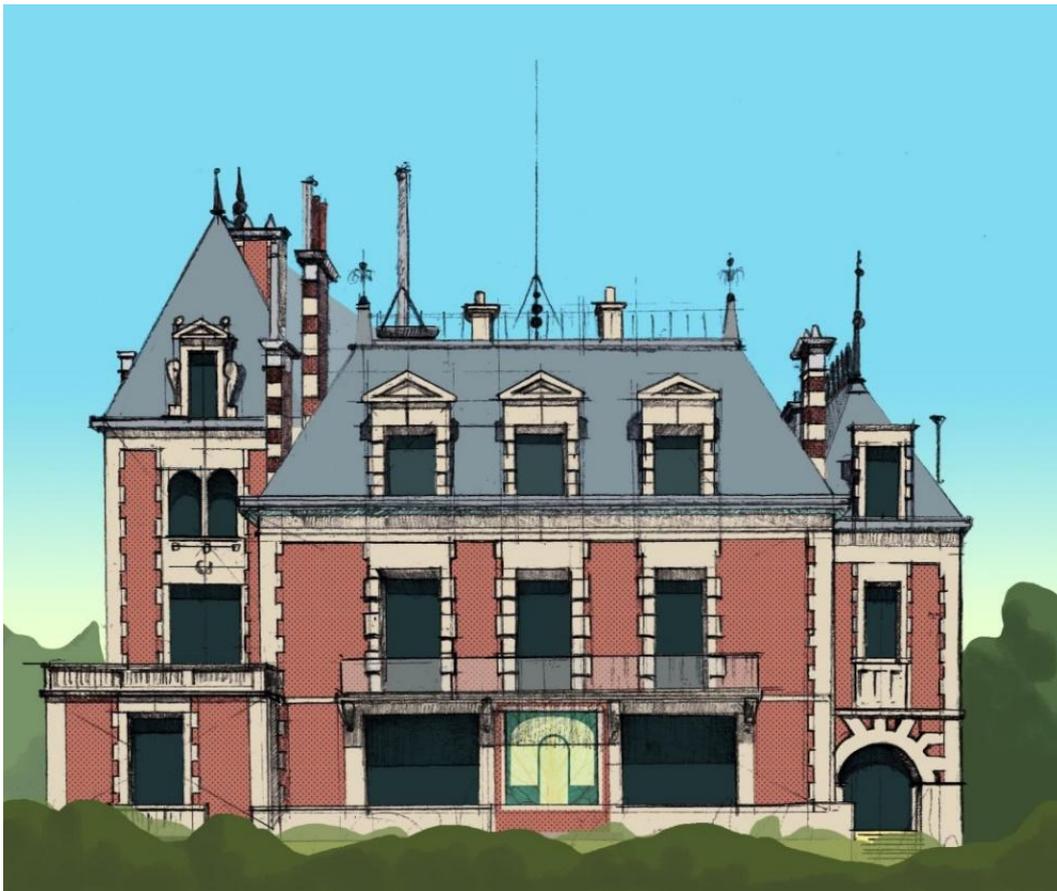
En 1866, deux frères marchands de tissus, Simon et Pallade Violet, décidèrent de se lancer dans la production d'apéritifs à base de vins. Aromatisé au quinquina, le Byrrh eu très vite un important succès. La légende voudrait que le nom ait pour origine le code de cinq lettres désignant une cargaison de tissus que les deux frères venaient de recevoir : B.Y.R.R.H. Le succès fut tel que l'argent s'entassa bien vite dans les mains des deux frères avant qu'ils ne décèdent à la fin du siècle et lègue l'affaire aux enfants de Simon. L'aîné, Lambert, acheva en 1895, après la mort de son père, la construction du symbole de sa richesse : la villa Palauda aux références historiques éclectiques au cœur d'un parc paysager typique du XIX^{ème} siècle, Monument Historique inscrit depuis 2009. Un certain nombre d'annexes furent également érigées dans cet écrin verdoyant : le gardiennage, des logements ouvriers, une serre et un petit pavillon appelé « Trianon ».

Autour des objets classés ou inscrits est déployé un périmètre de 500 mètres de rayon au sein duquel tout dossier (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux, autorisation d'enseigne, etc.) est transmis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. S'il existe une covisibilité entre le monument et le bâtiment ou projet faisant l'objet du dossier, dans ce périmètre, l'avis est dit conforme, et le maire de la commune y est lié. S'il n'existe pas de covisibilité, l'avis est dit simple, et le maire n'y est pas lié, c'est-à-dire qu'il n'a pas l'obligation de suivre les préconisations de l'ABF.



Le parc, site classé depuis 1976, est remarquable quant à son aménagement. Le chemin sinueux qui le parcourt permet de découvrir, dans la droite lignée des jardins romantique du XIXe siècle, un ensemble de point de vue sur la villa mais également des espèces végétales variées – tulipier de Virginie, arbre de Judée, érable, chêne ou bambou. L'ensemble arboré est ponctué de pièce d'eau et de statue, renforçant son aspect classique et romantique. Le frère de Lambert, Simon, vivait lui dans une seconde villa, au style tout aussi ostentatoire : la villa des Rosiers. Bien que celle-ci ne dispose pas de protection elle est un élément notable du patrimoine architectural de la commune.

Les façades et toitures de la Villa Palauda et de son jardin d'hiver, situés au 9004 avenue du Docteur Ecoiffier, figurant au cadastre section AH, sur les parcelles n°35 et 38, d'une contenance respective de 5 a 20 ca et de 74 ca, appartenant à la commune de THUIR, sont inscrites par arrêté du 2 octobre 2009.



Croquis de la villa des Rosiers

En tant que Monument Historique inscrit, les façades et toitures de la Villa Palauda et son jardin d'hiver font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique concrétisée par un rayon de 500m de protection. Cette servitude est reportée sur le Plan et la liste des Servitudes joints en annexe du PLU.

☛ **Le villa Palauda est inscrite aux Monuments historiques depuis le 2 octobre 2009 (façades, toitures et jardin d'hiver).**

┌ Caves Byrrh

Les caves Byrrh datent de 1873, alors que les frères Pallade et Simon Violet, drapiers ambulants, décident d'élaborer un médicament à base de vins et de quinquina agrémenté de nombreuses épices comme le café, le cacao ou la cannelle. Bénéficiant d'une réputation de boisson hygiénique, le Byrrh



connaît un grand succès commercial au début du XXe siècle, ce qui conduit à la construction du complexe des caves tel qu'on le connaît. Cet apéritif atteint en 1930 une notoriété mondiale. En 1950, les caves sont dotées du plus grand foudre de chêne du monde, d'une capacité de 10 002 hectolitres et en 1977, l'entreprise familiale est rachetée par la société Cusenier, et appartient dès lors au groupe Pernod-Ricard.



Croquis d'un hangar des caves Byrrh

☞ **La cave Byrrh est inscrite aux Monuments historiques depuis le 11 mars 2020 (en totalité, y compris les foudres et les cuves sur les parcelles AH379 et 383).**

┌ Monument aux Morts de Thuir

Le monument aux morts de Thuir est un monument aux morts créé par Gustave Violet (guerre de 14-18).

Le monument dont le tympan est en cuivre martelé représente deux femmes voilées, avec de chaque côtés deux portes d'entrées du cimetière avec à gauche deux poilus et à droite deux jeunes femmes en cuivre repoussé donnant ainsi un aspect de triptyque.

☞ **Le Monument aux Morts est inscrit aux Monuments historiques depuis le 18 octobre 2018 (en totalité, y compris les deux portails du cimetière sur la parcelle AE560).**



Parc de Palauda

Le Parc de Palauda est classé par Arrêté Ministériel du 10 mai 1976 : "article 1er : est classé parmi les sites du département des Pyrénées-Orientales l'ensemble formé sur la commune de Thuir par le Parc de Palauda, comprenant les parcelles cadastrales suivantes : n° 29 à 41 inclus, 49, 50, 51, section AH" (superficie : 7,7 ha).

☛ **Le Parc Palauda est un site classé depuis le 10 mai 1976.**

Il existe deux formes de protection pour les sites : le classement, très restrictif, et l'inscription plus souple. En site classé, les travaux sont soumis selon leur importance à une autorisation préalable du Préfet ou du Ministre chargé de l'Ecologie, en lien avec la Commission Départementale de la Nature, du Paysage et des Sites (CDNPS).

En site inscrit, dès lors que les travaux ne relèvent pas de l'exploitation courante des fonds ruraux ou de l'entretien normal des bâtiments, l'ABF doit donner son aval au projet, par un avis simple dans la plupart des cas, hormis pour des permis de démolir où l'avis est dit conforme. Il est cependant d'usage de soumettre le projet conduisant à modifier sensiblement l'aspect d'un site inscrit à l'avis de la CDNPS.



Croquis de la villa Palauda vue depuis son parc

B. DES ELEMENTS PRESENTANT UN CERTAIN INTERET PATRIMONIAL

Eglise Notre Dame de la Victoire

L'église de Thuir est relativement récente, datant du XVIII^{ème} siècle. Elle fut construite sur les bases d'une ancienne église romane dédiée à Saint-Pierre. Quelques inscriptions dans la pierre et une Vierge noire à l'enfant de plomb datant du XIII^e siècle témoignent encore de la présence du bâtiment initial. Elle était inscrite à l'intérieur des remparts de la ville, dans le premier cercle des maisons formant la ceinture fortifiée initiale de la ville.



Croquis de l'église Notre-Dame de la Victoire dominant Thuir

Restes des anciens remparts

Thuir a bénéficié au cours de son histoire d'enceintes fortifiées successives, la première datant au moins du X^{ème} siècle, la seconde du XIII^{ème}. Si elles se sont longtemps montrées importantes pour la protection des habitants et la prospérité de la ville, notamment durant les guerres opposant les Français et les Espagnols, après la signature du traité des Pyrénées en 1659, les remparts devinrent inutiles. Il fallut cependant attendre le XIX^{ème} siècle pour qu'ils éclatent et soient alors investis, habités, parfois détruits, au point qu'aujourd'hui leurs vestiges sont enchâssés dans le tissu urbain thuirinois. Plusieurs tours de guet émergent au-dessus des rues et des habitations, notamment sur le parvis de la mairie où se trouvent deux tours encadrant le bâtiment officiel. L'une abrite le musée des Arts et Traditions populaires. Aucun des vestiges des enceintes ne bénéficie de protection au titre des Monuments Historiques.



Vue des tours encadrant la place de la mairie

Chapelle de la Pietat

Cette chapelle date de 1415 et fut la troisième construite aux frais d'un notable de Perpignan, Pierre Aybri. De style gothique, elle fut réalisée sur le même principe qu'une église avec chevet polygonal, contrefort et pignon. L'oculus qui domine le porche semble un ajout plus récent. Au XVII^{ème} siècle la voûte fut architecturalement modifiée et plus récemment la commune a entrepris des opérations de restauration pour entretenir l'édifice. La chapelle ne bénéficie pas de protection au titre des Monuments Historiques.





Chapelle de la Pietat

Chapelle Saint-Sébastien

La chapelle romane de Saint-Sébastien date du XIV^{ème} siècle. Elle est caractérisée par son architecture romane et accueille un retable baroque. Elle se situe au départ de l'ancienne route d'Elné, au cœur d'un quartier résidentiel récent. Elle ne bénéficie d'aucune protection au titre des Monuments Historiques.



Chapelle Saint-Sebastien





Chapelle gothique

Au pied d'une des deux tours flanquant le parvis de la mairie, vestiges des remparts de Thuir, la famille Vilar a fait édifier en 1855 une petite chapelle dédiée à Saint-Jean, dans un style néo-gothique. Elle ne bénéficie d'aucune protection au titre des Monuments Historiques.



Croquis de la chapelle Saint-Jean

Fontaine de la place Gabriel Péri

Située aux pieds du promontoire de l'Eglise Notre-Dame-de-la-Victoire, la place Gabriel Péri est l'ancienne place Royale du village. Elle était au XVIII^{ème} siècle le cœur de Thuir vers où convergeaient les rues commerçantes alentour. En 1777, une fontaine de marbre rose y a été érigée afin d'alimenter les riverains en eau potable. Cette fontaine est aujourd'hui toujours en place et en fonctionnement, à l'ombre d'un platane remarquable. Elle ne bénéficie cependant d'aucune protection au titre des Monuments Historiques.



Photographie de la fontaine de la place Gabriel Péri



L'ancien couvent des Capucins

En 1589, un couvent de l'ordre des Capucins est fond   l'Ouest de la ville. Il est à cette époque sous influence espagnole. Mais lors de la reprise du Roussillon par les Français au XVIIème siècle, les moines quittent le couvent en direction de la Catalogne et sont remplacés par des moines français. Aujourd'hui le couvent est sécularisé et reconverti en logements, et ne bénéficie d'aucune protection au titre des Monuments Historiques.



Photographie du couvent depuis l'extérieur des murs



C. LA REGLEMENTATION ET LA LOCALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

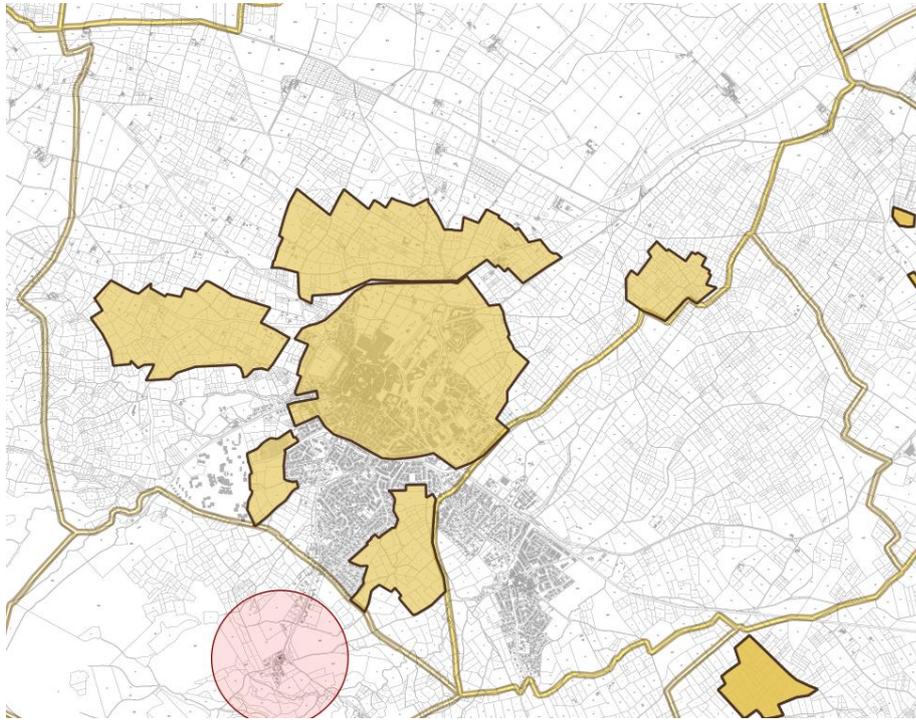
De nombreux sites archéologiques ont été recensés sur la commune il y a déjà de nombreuses années. Une liste et une carte de sites préhistoriques et historiques situés sur le territoire de Thuir avait été fournis par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Service Régional de l'Archéologie de Languedoc Roussillon (cf ci-dessous).

LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES ISSUE DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE EN 2010, D'APRES LES INDICATIONS FOURNIES PAR LE SERVICE REGIONALE DE L'ARCHEOLOGIE

Numéro d'inventaire	Lieu-dit	Coordonnées	Parcelles
1. (66 210 001)	Foun de la Porte de Sainte Colombe	x : 634,350 ; y : 3036,970	
2. (66 210 002)	Vigne del Rey	x : 636,670 ; y : 3037,950	parcelle B n° 681
3. (66 210 003)	Las Aybrines I	x : 633,600 ; y : 3036,275	parcelle C n°858
4. (66 210 004)	Camp del Castell 1	x : 633,560 ; y : 3037,410	parcelles C1 n° 1240, 1280, 1281
5. (66 210 005)	Camp d'al Cabrit 1	x : 632,140 ; y : 3038,300	parcelle C1 n°85
6. (66 210 006)	Les Escoumeilles 1	x : 634,650 ; y : 3036,300	parcelle B1 n°922
7. (66 210 007)	Les Escoumeilles 2	x : 634,725 ; y : 3036,110	parcelles B1 n°126 à 128
8. (66 210 008)	Les Escoumeilles 3 et 5	x : 634,745 ; y : 3036,190	parcelles B1 n°126 à 128
9. (66 210 009)	Les Escoumeilles 4	x : 634,840 ; y : 3036,170	parcelle B1 n°194
10. (66 210 010)	Le Vidres II	x : 633,675 ; y : 3036,460	parcelle C1 n°841
11. (66 210 011)	Les Escoumeilles 6	x : 634,620 ; y : 3035,710	parcelle B1 n°83
12. (66 210 012)	Les Espassoles 1	x : 634,970 ; y : 3037,940	parcelles A1 n° 3, 189 à 192
13. (66 210 013)	Les Espassoles II	x : 635,165 ; y : 3038,060	parcelle A1 n°5
14. (66 210 014)	Les Espassoles III	x : 635,150 ; y : 3037,880	parcelles A1 n° 243, 245
15. (66 210 015)	Les Espassoles IV	x : 635,590 ; y : 3038,050	parcelle A1 n°262
16. (66 210 016)	Foun d'en coubris	x : 632,525 ; y : 3037,585	parcelle C1 n° 327
17. (66 210 017)	Sainte Marguerite I	x : 632,980 ; y : 3037,520	parcelle C1 n°1550
18. (66 210 018)	Parets den Seillere I	x : 634 440 ; y : 3037,990	parcelle A1 n°365
19. (66 210 019)	Parets den Seillere II	x : 634,250 ; y : 3037,960	parcelle A1 n°372
20. (66 210 020)	Parets den Seillere III	x : 634,310 ; y : 3038,175	parcelle A1 n°185
21. (66 210 021)	Parets den Seillere IV	x : 633,830 ; y : 3038,020	parcelle A1 n°5
22. (66 210 022)	La Pietat A336/337	x : 634,925 ; y : 3038,000	parcelles A1 n°331, 335 à 337
23. (66 210 023)	Le Vidres I	x : 633,705 ; y : 3036,558	parcelles multiples
24. (66 210 024)	Les Escoumeilles 2	x : 634,725 ; y : 3036,110	parcelle B1 n°126 à 128
25. (66 210 025)	Les Escoumeilles 3 et 5	x : 634,745 ; y : 3036,190	parcelle B1 n°126 à 128
26. (66 210 026)	Le Vidres I	x : 633,705 ; y : 3036,558	C1 parcelles multiples
27. (66 210 027)	Le Vidres I	x : 633,705 ; y : 3036,558	C1 parcelles multiples
28. (66 210 028)	Le Vidres I	x : 633,705 ; y : 3036,558	C1 parcelles multiples

☞ L'inventaire archéologique ne reflète que l'état des connaissances sur le territoire de la commune et ne préjuge en rien de l'existence de vestiges enfouis ou en élévation non recensés à cette date.

Depuis l'élaboration du PLU, la réglementation a connu une évolution : des périmètres de présomption de prescription de site archéologique ont été mis en place (arrêté n°2012331-0014 du 26/11/2012 sur les zones de présomption de prescription de site archéologique).



Carte de localisation des zones de présomption de prescription de site archéologique (Atlas des patrimoines)
Ministère de la Culture et de la Communication Direction générale des patrimoines

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

☛ La carte des périmètres des zones de présomption des sites archéologiques et l'arrêté n°2012331-0014 du 26/11/2012 doivent figurer en annexe du PLU.





D. ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les Espaces Boisés Classés sont réglementés aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui prévoient :

- « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »
- « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

☛ **Sur la commune de Thuir, plusieurs secteurs du PLU approuvé en 2010, sont classés en EBC et se répartissent sous forme de bosquets ou de boisements.**

Une surface importante du territoire communal est placée depuis l'instauration du précédent Plan Local d'Urbanisme en Espaces Boisés Classés (EBC). Cette démarche est normalement facultative, hormis pour les communes soumises à la Loi Littoral. Cette protection, en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme est destinée à classer bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement afin de les protéger. Ce classement peut avoir lieu même lorsque l'espace n'est pas boisé mais destiné à l'être et peut donc ainsi favoriser les plantations sylvicoles. Un EBC interdit tout changement du mode d'occupation du sol ou de l'affectation afin de garantir l'existence d'un boisement. C'est une démarche importante pour la commune, à la fois pour la protection de sa richesse environnementale mais aussi patrimoniale.

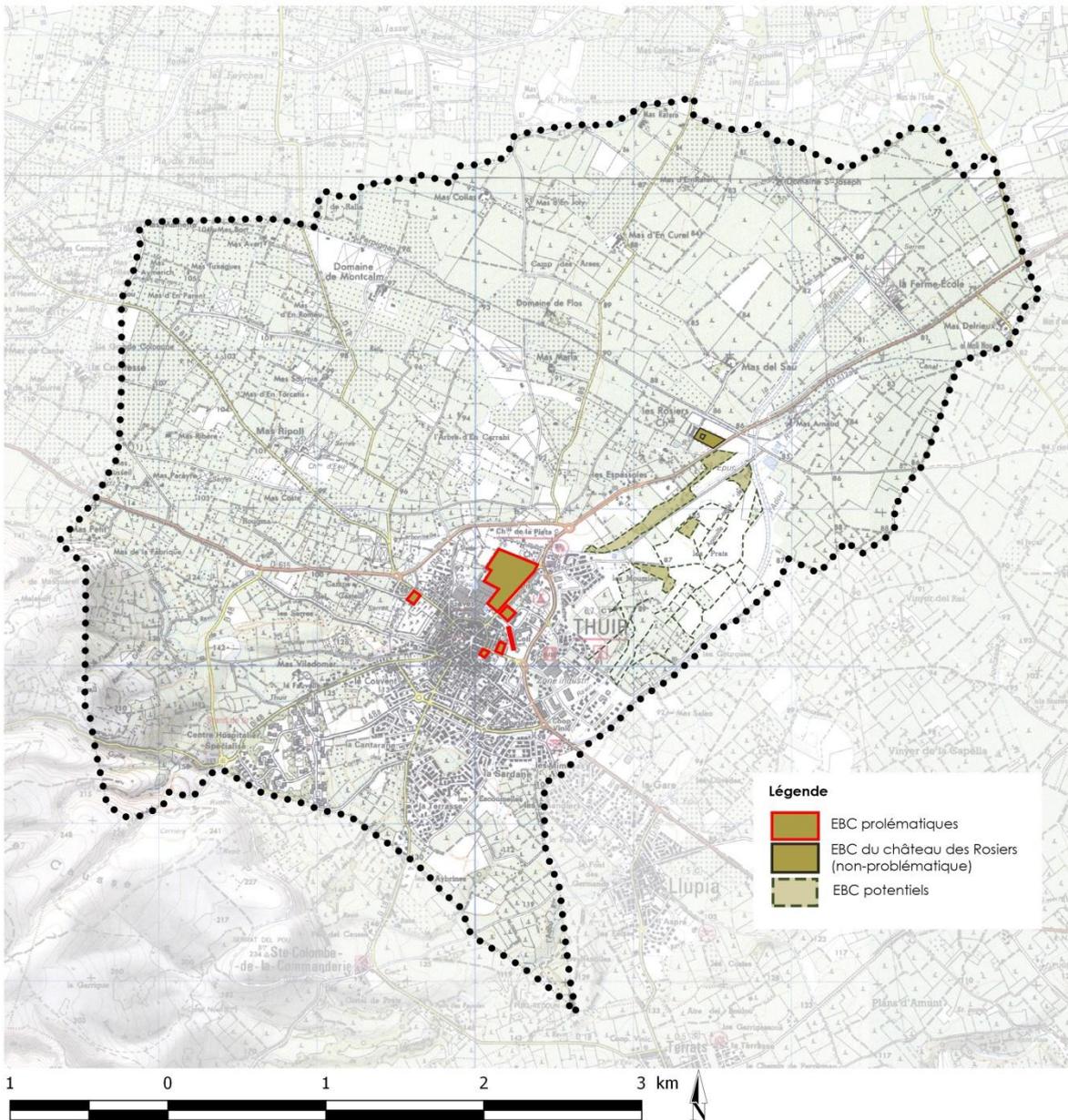
A ce jour, ce sont près de dix hectares d'espaces arborés qui sont classés. Ce sont essentiellement des aménagements urbains qui ont fait l'objet de cette protection : les places du 8 mai et de la République, le square au Nord du cimetière, le stationnement au croisement de l'allée Hector Capdellayre et du docteur Ecoiffier et l'allée plantée le long de la rue Pierre Séward. Viennent ensuite les parcs des deux villas Palauda et des Rosiers.

Aujourd'hui, il apparaît que le caractère urbain de plusieurs surfaces protégées entre en conflit avec la finalité des EBC, et ces derniers pourraient contraindre tout réaménagement de ces espaces. Il est cependant nécessaire de protéger le caractère remarquable et paysager des alignements et des places arborées, mais en faisant appel à des dispositifs adaptés à l'environnement des lieux. Le même enjeu existe pour le parc de la Villa Palauda, EBC et site classé, qui est dès lors surprotégé. Par ailleurs, des espaces boisés importants, notamment dans la prairie humide à l'Est, ne bénéficient pas de ces protections qui pourraient permettre de préserver la singularité de ces paysages.





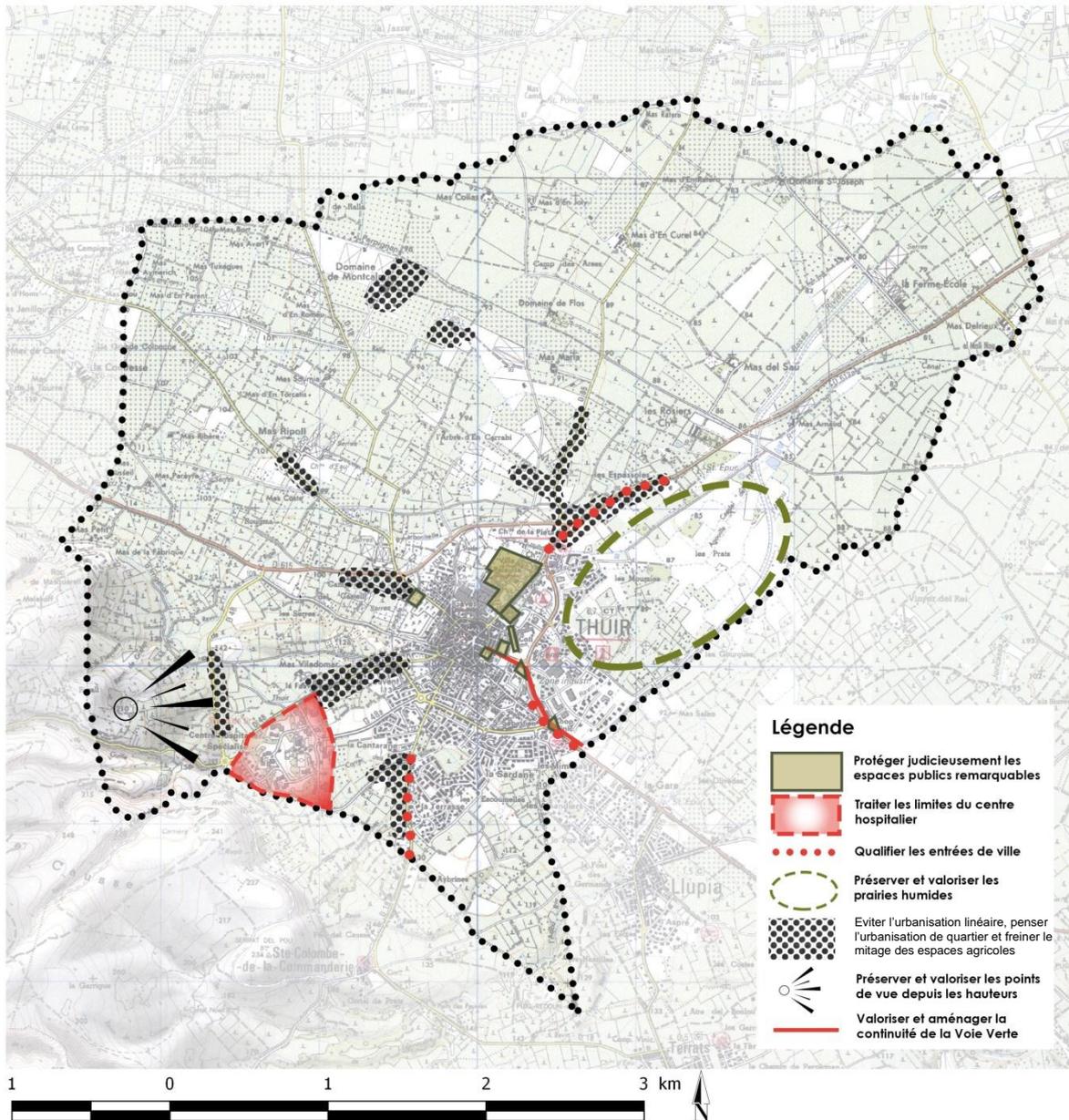
RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Carte des Espaces Boisés Classés problématiques et potentiels



3. SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS



Carte de synthèse des principaux enjeux paysagers

Thuir est une commune nettement partagée entre son cœur urbain au Sud et ses espaces agricoles au Nord. Sa proximité avec Perpignan et les grands axes de communication l'a rendu plus attractive ces dernières années entraînant un fort développement des surfaces bâties.

L'absence de coupure d'urbanisation avec Lllupia et Sainte-Colombe-de-la-Commanderie a dégradé la perception du paysage alentour et il est important d'envisager l'aménagement d'entrée de ville soignée pour marquer le passage entre les communes.

Au Nord-Est, le développement récent de l'urbanisation le long de la RD a détérioré la perception des paysages de part et d'autre de la route et banalisé l'entrée de ville. Il est nécessaire de requalifier les





aménagements paysagers le long de l'axe pour redonner une qualité à cette arrivée depuis Perpignan. La continuité de la Voie Verte jusque dans le centre-ville est un enjeu important compte tenu de l'accessibilité que cette piste offre.

Pour ne pas exacerber la situation, les projets de constructions doivent être raisonnés. Aujourd'hui l'urbanisme linéaire le long des voies principales est répandu. Cette forme tend à banaliser les territoires et altère les perceptions des paysages. Il en est de même pour le mitage et la cabanisation dont on trouve quelques exemples marquant au Nord du territoire communal. Cette répartition de l'habitat de manière désordonnée doit être régulée absolument.

Parmi les lieux importants dans le paysage thuirinois, le centre hospitalier s'apparente à une bulle arborée à proximité de la ville. Cependant, vues depuis l'extérieur, ses limites sont abruptes, notamment depuis l'avenue Fauvelle. Les quartiers les plus récents de la ville étant désormais en bordure Est du grand parc, il est important d'une part de préserver ses qualités paysagères mais également de les valoriser.

De manière similaire, les plaines humides à l'Est de la ville doivent être préservées, notamment les boisements, les haies et les ripisylves. La pression urbaine est indéniable sur cet espace singulier, dont la valorisation doit être entreprise. Les espaces publics du centre-bourg sont eux généralement protégés, de manière parfois trop forte. Il convient donc de raisonner les classements et protection afin de pérenniser leur impact positif dans l'espace urbain. Enfin la géographie occidentale de la commune implique quelques points de vue depuis les hauteurs. Il est important d'en tenir compte, de les préserver et de les valoriser au mieux.

Enjeux :

- *Protéger judicieusement les espaces publics remarquables*
- *Traiter les limites du centre hospitalier*
- *Qualifier les entrées de ville*
- *Préserver et valoriser les prairies humides*
- *Eviter l'urbanisation linéaire, penser l'urbanisation de quartier et freiner le mitage des espaces agricoles*
- *Préserver et valoriser les points de vue depuis les hauteurs*
- *Valoriser et aménager la continuité de la voie verte*



4. ANALYSE URBAINE, DENSITE ET CONSOMMATION D'ESPACE

A. L'EVOLUTION MORPHOLOGIQUE DE LA VILLE

“Jusqu’au début du XIX^{ème} siècle, la ville reste enfermée dans une enceinte fortifiée. Pour faire face à son excédent de population, elle doit très vite s’agrandir : des quartiers se bâtissent hors des remparts qui éclatent, en même temps qu’un nouveau cimetière se construit extra-muros.”

Dans un premier temps la ville s’est développée en couronne autour de ses anciens remparts, de manière assez dense jusqu’aux “boulevards circulaires”.

Plus tard, et en particulier à la suite de la construction de l’hôpital psychiatrique, excentré par rapport au vieux village, qui entraîna la création de plus de 600 emplois, la ville de Thuir a connu un essor spectaculaire.

La zone nord-est de la Prade étant inondable et non constructible, c’est logiquement vers le sud-ouest que l’espace urbanisé s’est étendu. Les immeubles et les lotissements se sont édifiés le long des axes de communication à savoir les routes de Castelnuou, Sainte-Colombe et Lllupia.

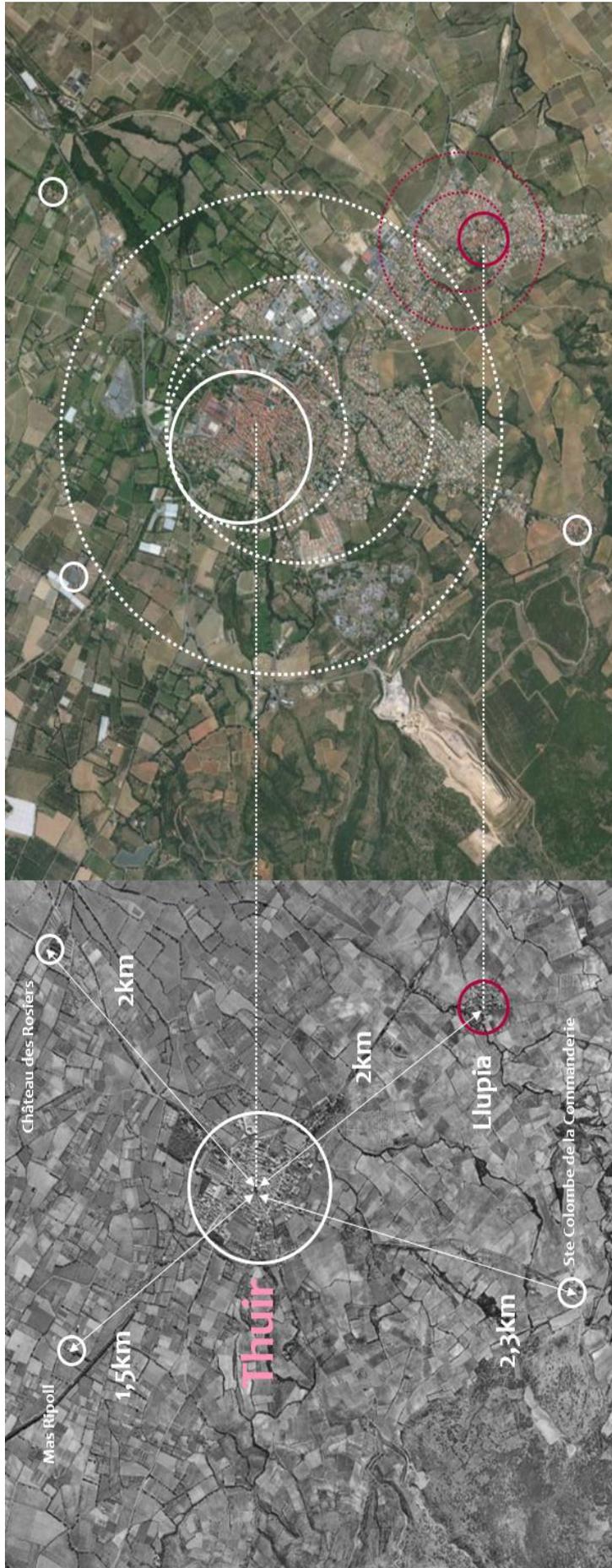
Les aspirations et les modes d’habiter ayant évolué, les nouvelles constructions ont alors occupé beaucoup plus de superficie et l’urbanisation actuelle et la taille de la ville de Thuir n’a plus rien à voir avec le village fortifié ancien.





RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

THUIR



2019

1950



La ville ancienne fortifiée

Thuir, ville royale était fortifiée, on y retrouve d'ailleurs 2 enceintes différentes :

- la cellera qui abritait les granges situées à proximité du château et de l'église ;
- une nouvelle muraille mieux conservée que la cellera, flanquée de plusieurs tours et disposant de 5 portes ouvrant sur les villages alentours.



Les faubourgs

Premières extensions urbaines hors des fortifications :

- bâti très dense,
- alignement des constructions le long des rues.



Le parc Palauda

Il entoure la Villa Palauda construite par l'un des frères Violet inventeur du Byrrh.

L'autre frère dissident a fait ériger une autre demeure remarquable sur le territoire communal : le Château des Rosiers sur la route de Perpignan.



Le centre hospitalier

Construit à l'extérieur de la ville, il est ouvert en 1971 et offrait jusqu'à 660 emplois et plus de 700 lits.

Aujourd'hui, il est peu à peu rattrapé par l'urbanisation qui se développe (lotissement des Vidres et des Aybrines)





Les zones d'activités « anciennes »

La première correspond aux caves Byrrh qui se sont développées dans les années 1870.

La seconde s'est étendue petit à petit à partir de 1976 jusqu'à ne plus avoir aujourd'hui de possibilités de développement.



Une zone d'activités « récente »

La troisième, la plus récente, se développe depuis 2010, est située au Nord de la ville : ZAE « La Carbouneille ».

Ces trois entités concentrent la majorité des emplois de la commune et sont les éléments moteurs de l'attractivité et du rayonnement de la commune sur ses voisins et partenaires de la communauté de commune.



Les opérations hlm

Elles correspondent à des secteurs bien identifiés sur le territoire communal et continuent à se multiplier sur le territoire communal.



Les équipements publics

THUIR offre à sa population une grande variété et qualité d'équipements publics, à la mesure de sa place de chef-lieu de canton et de "capitale" de l'Aspre, et aujourd'hui de "Pôle d'équilibre" par rapport à Perpignan dans la plaine du Roussillon.

La particularité de ces équipements vient aussi du fait qu'ils sont quasiment tous liés entre eux et au centre ancien et forment un vaste secteur au cœur de la ville (à l'exception des stades situés plus à l'extérieur) permettant de rassembler la population.



Le quartier des Espassoles

Il s'agit de la première partie de la ZAC du même nom, projet lancé en 1984. Ce quartier bien identifié comprend un secteur de logements sociaux organisés de type "maison de ville" et un secteur pavillonnaire relativement dense.



Les autres quartiers et lotissements

L'urbanisation s'est développée peu à peu au-delà des boulevards circulaires de la ville, d'une manière relativement dense dans un premier temps, pour finir sur des opérations de lotissements beaucoup plus aérées et consommatrices d'espaces en remontant sur les contreforts des Aspres au sud.

Au sud-est, les dernières extensions urbaines ont rejoint les premières constructions de Llupia et il est difficile de faire la différence entre les deux communes.



Le centre psychiatrique est resté longtemps isolé du reste de la ville par une zone "tampon" pourtant classée en zone constructible dans le POS.

Ce secteur se comble progressivement. Il a fait l'objet de permis d'aménager : « Les Vides » et « Les Aybrines ».



RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

REVISION DU THUIR



Le Roussillon
244. - THUIR (P.-Or.) - Vue générale de l'Or.



THUIR (P.-Or.) - Vue générale des Etablissements Violet
Edison Bory



Une proximité
agri-naturelle "cultivée"

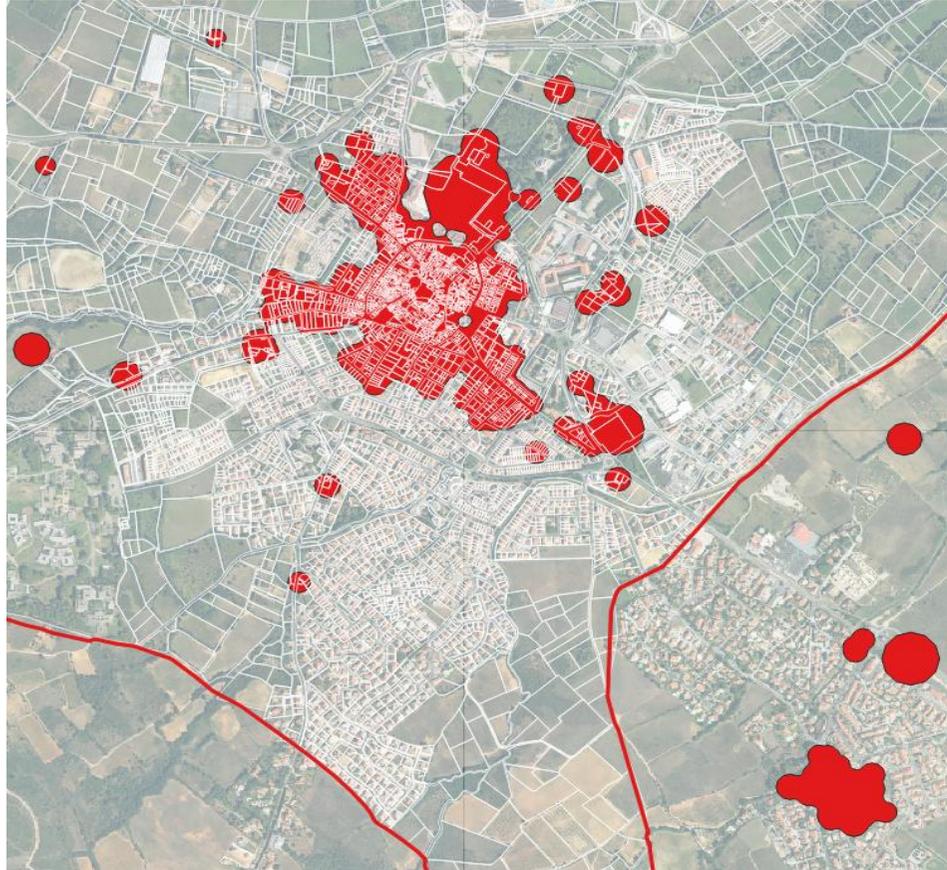
Une imbrication des usages

Chaine d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 9E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>

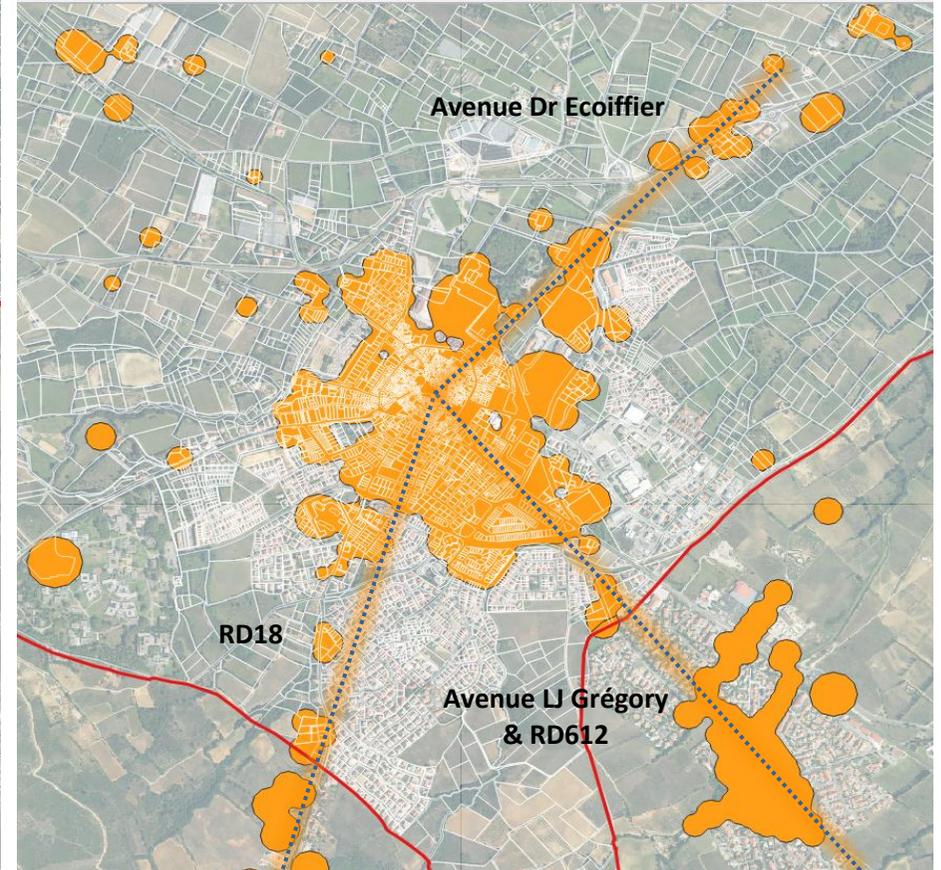


B. EVOLUTION DE LA VILLE ET CONSOMMATION D'ESPACE

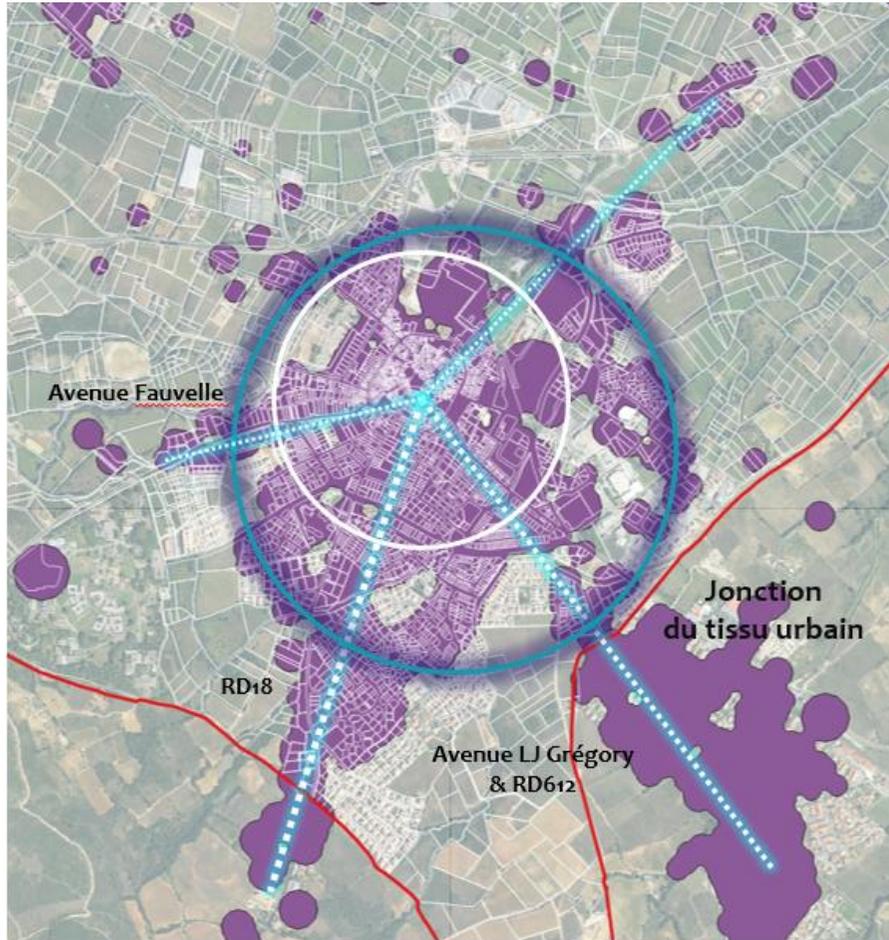
┌ L'évolution de la tâche urbaine



1950 : 75 hectares urbanisés



1975 : 137 hectares urbanisés (x1,8 noyau 1950)



1990 : 216 hectares urbanisés (x1,6 noyau 1975)



2010 : 277 hectares urbanisés (x1,3 noyau 1990)



Mesure de l'artificialisation à l'aide des fichiers fonciers : données 2009-2019 (1er janvier 2009 au 31 décembre 2018)

Les données sont extraites des Fichiers Fonciers (base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière) pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2018.

Les chiffres produits reprennent l'artificialisation qui a lieu sur l'espace cadastré : l'artificialisation de l'espace non-cadastré n'est pas observée :

- cas des « voies publiques : rues, places publiques, autoroutes, déviations, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux
- cas des bâtiments appartenant à un organisme public qui sont exonérés de taxe foncière
- cas des bâtiments agricoles (sauf serres soumises à une taxation foncière)

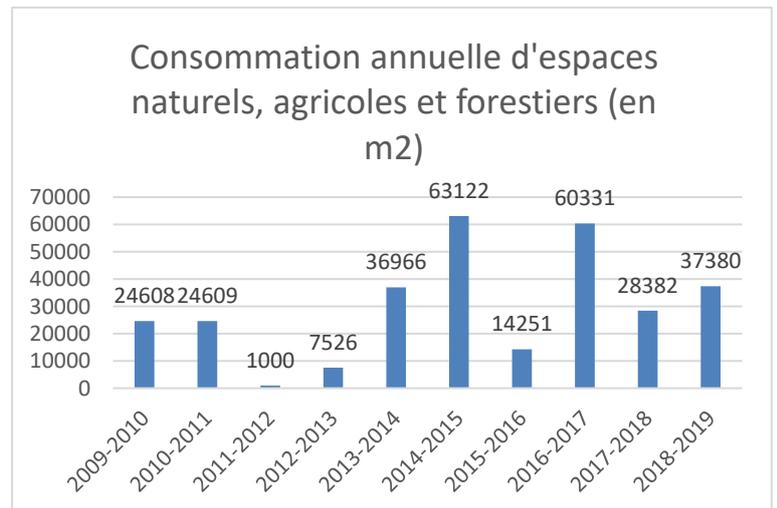
Pour chaque année fiscale, depuis 2009, 5 données sont transmises en fonction de la destination des constructions :

- flux d'artificialisation toutes constructions
- flux d'artificialisation à usage d'habitat
- flux d'artificialisation à usage d'activité
- flux d'artificialisation à usage mixte (sous entendu habitat et activité)
- flux d'artificialisation à usage inconnu (sous entendu tout ce qui n'est pas de l'habitat, de l'activité ou d'usage mixte : parcelles artificialisées ne contenant pas de local)

Le calcul de l'artificialisation des sols, à partir des fichiers fonciers, révèle une consommation d'espace du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2018, très variable d'une année sur l'autre, de :

- 29,82 Ha/10 ans, soit un rythme de 2,98 Ha/an sur l'ensemble de la commune
- 27,27 Ha/10 ans, soit 2,73 Ha/an pour les usages habitat, activité et mixte

Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en m ²)				
	Habitat	Activité	Mixte	Inconnu
2009-2010	14652	0	209	9747
2010-2011	14653	0	210	9746
2011-2012	1000	0	0	0
2012-2013	4671	2855	0	0
2013-2014	3714	0	33252	0
2014-2015	48187	10624	3701	610
2015-2016	9674	651	516	3410
2016-2017	38202	0	22129	0
2017-2018	6310	8667	11356	2049
2018-2019	21200	16180	0	0
TOTAL	162263	38977	71373	25562



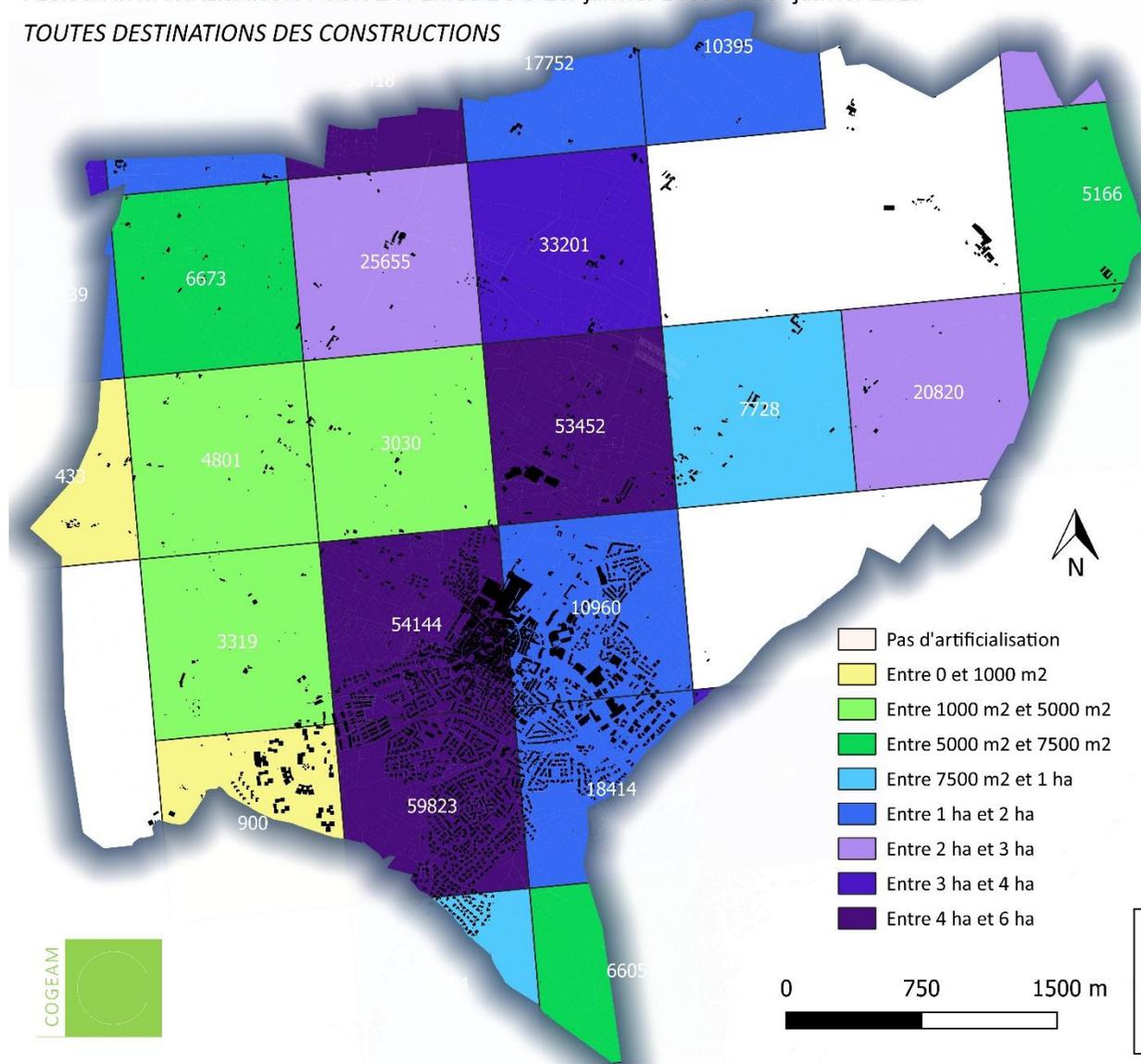


FLUX D'ARTIFICIALISATION POUR LA PERIODE DU 1er janvier 2009 au 1er janvier 2019
 TOUTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS



29,82 ha
 de nouvelles surfaces artificialisées
 dont **16,23 ha**
 de surface artificialisée de type habitat
 dont **3,90 ha**
 de surface artificialisée de type activité
 dont **7,14 ha**
 de surface artificialisée mixte
 dont **2,55 ha**
 de surface artificialisée à usage inconnu

Page 59/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 9E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



- Pas d'artificialisation
- Entre 0 et 1000 m2
- Entre 1000 m2 et 5000 m2
- Entre 5000 m2 et 7500 m2
- Entre 7500 m2 et 1 ha
- Entre 1 ha et 2 ha
- Entre 2 ha et 3 ha
- Entre 3 ha et 4 ha
- Entre 4 ha et 6 ha

Source : Portail de l'artificialisation des sols
 Données d'artificialisation calculées à partir des fichiers fonciers sur la période 2009-2019
 Données déclinées à deux niveaux :
 - données communales (chiffres pour les 4 usages)
 - données à l'échelle d'un carroyage 1 km (sur la carte)



Consommation foncière 2011-2021

Dans un calendrier particulièrement contraint, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 impose aux auteurs de documents d'urbanisme de diminuer par deux leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de mettre le cap vers l'absence de toute artificialisation nette des sols (ATANS) à l'horizon 2050.

Du point de vue de la méthode, un phasage de la réduction du rythme de l'artificialisation est décliné en trois décennies successives d'ici 2050, date à laquelle l'ATANS devra pouvoir être vérifiée.

Les trois décennies qui nous séparent de 2050 constituent trois phases successives dont chacune devra permettre de réduire de moitié l'artificialisation des sols comptabilisée dans la précédente.

Pour assurer ce bilan, à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, un décret (n° 2022-763 du 29 avril 2022) précise sous forme de nomenclature, les catégories de surfaces qui seront appréciées comme étant « artificialisées » et « non artificialisées » eu égard à l'occupation des sols observée et indépendamment des limites parcellaires.

La nomenclature du décret du 29 avril 2022 ne s'applique pas pour la première tranche de 10 ans pendant laquelle les objectifs porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 50 % par rapport à celle observée sur la période 2011-2021. Pour cette tranche (2021-2031), le texte de loi précise que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » et aussi « qu'un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. »

Le tableau, page suivante, s'appuie sur la nomenclature des cartes d'occupation des sols et appréhende ce qui pourrait être considéré comme de l'espace consommé.





URBAIN/NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	NOM	DESCRIPTION
ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers)	Forêts	
	Milieux semi naturels	Espaces ouverts à végétation herbacée ou arbustive, berges
	Espaces agricoles	Terres labourées, prairies, vergers, maraîchage, cultures sous serres
	Surface en eau	
Urbain	Espaces ouverts artificialisés	Parcs, jardins de l'habitat, terrains de sport en plein air (dont parcours de santé), golfs, hippodromes, campings, parcs de loisirs, cimetières, surfaces engazonnées, terrains vacants et terrains viabilisés pas encore bâtis
	Habitat	
	Activités	Équipements pour eau, assainissement, énergie, et activités, logistique, commerces, bureaux + bâtiments agricoles <i>Une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée</i>
	Equipements	Installations sportives couvertes, enseignement, santé, centre de congrès, équipements culturels, administrations, lieux de culte
	Transports	Emprises ferrées, parcs de stationnement, voiries de plus de 8 m de large, installations aéroportuaires <i>Les voiries et espaces de stationnement de taille réduite sont inclus dans le tissu urbain correspondant (exemple : voiries et stationnements des lotissements)</i>
Carrières, décharges et chantiers		





Afin de calculer la consommation d'espace du **22 août 2011 au 21 août 2021** (cf. référentiels de la loi Climat et résilience) ont été réalisées les actions suivantes :

- La délimitation de l'espace urbanisé communal à la date du 21 août 2011 nommée « enveloppe urbaine constituée en 2011 ». Cette dernière permet déterminer ce qui est alors considéré comme ENAF (espaces naturel, agricole et forestier) à la même date par opposition à l'enveloppe urbaine constituée.

L'habitat individuel et les hangars ou autres bâtiments, jardins, espaces verts et parkings associés qui participent au « mitage » du territoire sont considérés comme de la consommation d'ENAF.

- La « spatialisation » des autorisations d'urbanisme accordées entre le 22 août 2011 et le 21 août 2021.

N'est retenue que la consommation d'espace générée par les autorisations d'urbanisme situées hors des enveloppes urbaines constituées (au sein des ENAF de 2011).

- En plus des permis, ont été prises en compte les réalisations ayant donné lieu à des équipements d'intérêt collectif : parkings, aménagements de places, aménagement VRD structurants, bâtiments publics...

Les aménagements ayant été réalisés, au sein des ENAF, par le privé, sans autorisation d'urbanisme, n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces.

La carte réalisée, page suivante, localise dès lors :

➤ La **consommation d'espaces** pour :

- L'habitat : lotissements (avec voiries, espaces verts, bassins de rétention...) et tout habitat avec le jardin attenant ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme ;
- Les activités (dont bâtiments agricoles) ;
- Les équipements, dans lesquels ont été inclus les parcs de stationnement et les voiries;

➤ Les opérations d'aménagement comprises dans « l'enveloppe urbaine constituée » de 2011 **ne constituant pas de la consommation d'espace** : réhabilitation de friches, comblement de dents creuses et artificialisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée de 2011.

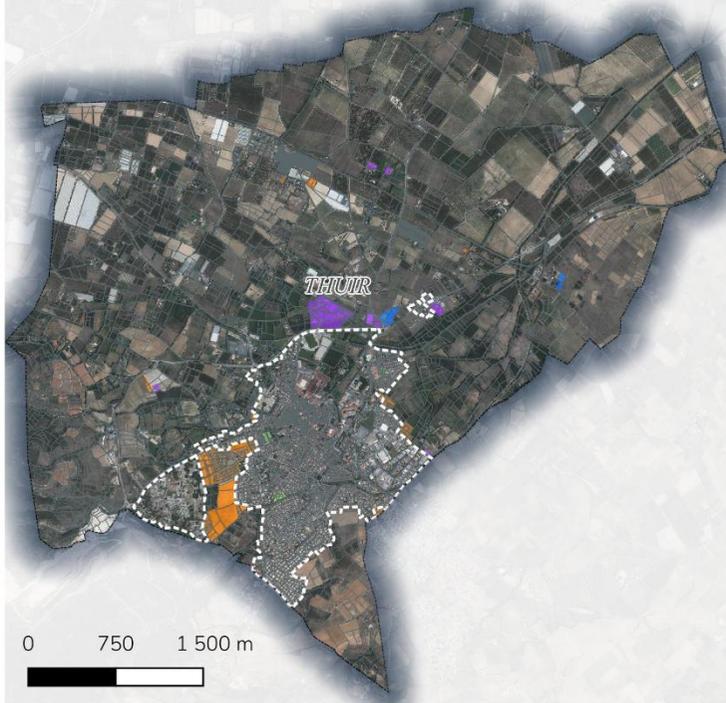
☞ **La consommation d'espace a été de 36,01 ha sur la période du 21 août 2011 au 21 août 2021.**

L'analyse de la consommation d'espace à partir du 22 août 2021 révélera une consommation d'espace qui sera à déduire du potentiel urbanisable résultant de l'application, à l'échelle communale, des 50% de réduction de la consommation foncière portée par la loi Climat et résilience, soit 36,01 ha/2.

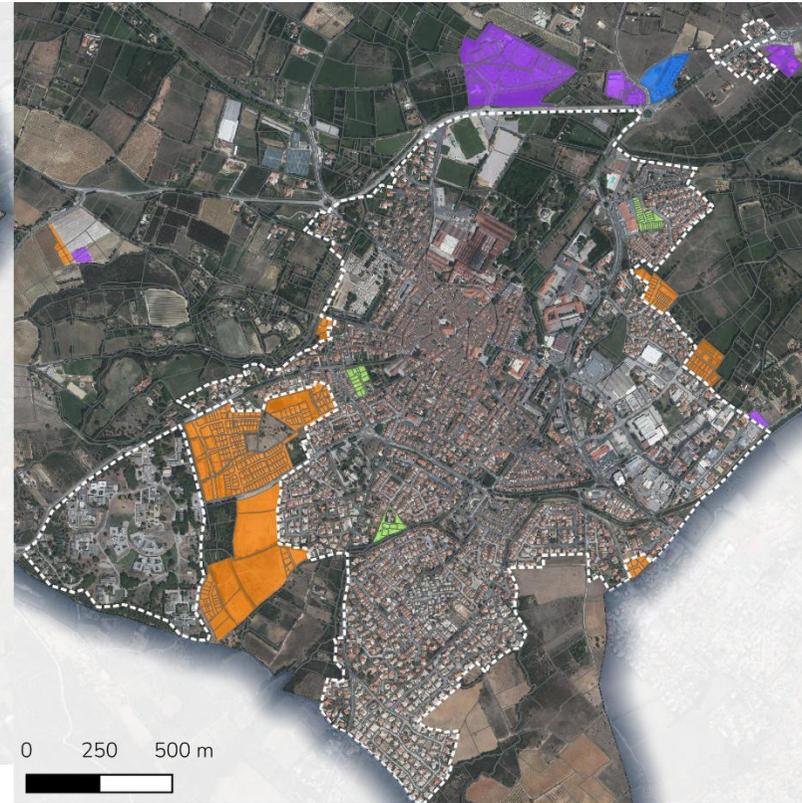
➔ **Intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience**



CONSUMMATION D'ESPACE 2011-2021



**TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION
 36,01 ha**



- Enveloppe urbaine constituée en 2011
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
Habitat : 23,32 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
Activité : 10,47 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
Equipements : 2,22 ha

Nota : opérations d'aménagement non prises en compte dans la consommation d'espace

Lotissements réalisés dans l'enveloppe urbaine constituée de 2011

Carte réalisée d'après les données extraites du registre des autorisations ou actes relatifs à l'utilisation des sols de la commune de Thuir pour la période du 22 août 2011 au 21 août 2021





Densité observée depuis l'adoption du PLU³ : une densification importante sur la commune

Le PLU de 2010 projetait une densité de 25 à 35 logements à l'hectare avec environ 30% de surface destinée aux voiries et espaces verts, rétention des eaux pluviales et équipements publics soit entre 48,28 et 67,6 hectares de zones AU.

La densité des dernières opérations d'urbanisme est assez élevée du fait de la réalisation d'immeubles collectifs au sein des opérations. Sur l'opération des « Tournesols » 14 logements ont ainsi été créés sur une parcelle de 1350 m², soit une densité de 100 logements à l'hectare.

Les dernières opérations d'aménagement (maisons individuelles et collectifs) présentent des densités plus élevées que celles qui avaient été prévues par le PLU :

- les Vidres II : 45 logements à l'hectare (densité brute)
- les « Tournesols » : 37 logements à l'hectare (densité brute)

Les extensions urbaines de type pavillonnaire (maisons individuelles) réalisées sous le PLU de 2010 présentent également une densité relativement élevée :

- ✓ parcelles de 380 m² en moyenne pour les 12 lots du « Clos Serenitat », soit 26 logements à l'hectare hors surfaces destinées aux voiries, espaces verts et bassins de rétention (23 logements en incluant ces surfaces)
- ✓ parcelles de 300 m² en moyenne pour les 12 lots du « Jardin du Couvent », soit 33 logements à l'hectare hors surfaces destinées aux voiries, espaces verts et bassins de rétention (27 logements en incluant ces surfaces)
- ✓ parcelles de 250 m² en moyenne pour les 22 lots des « Tournesols », soit 40 logements à l'hectare hors surfaces destinées aux voiries, espaces verts et bassins de rétention
- ✓ parcelles de 450 m² en moyenne pour les 13 lots des « Vidres I Nord », soit 22 logements à l'hectare hors surfaces destinées aux voiries, espaces verts et bassins de rétention

La densité moyenne brute a été, sur ces dernières opérations, de 41 logements à l'hectare en incluant logements individuels et logements collectifs. L'objectif de rationalisation de l'espace posé par le PLU de 2010 (25 à 35 logements) a donc été largement atteint.

De plus, les surfaces destinées aux voiries, espaces verts et bassins de rétention, sont comprises entre 25 et 35% de la surface des opérations : l'hypothèse du ratio de 30% indiquée dans le PLU de 2010 est vérifiée.

➔ Poursuivre les efforts engagées en matière de densité

³ Hors lotissements des Aybrines



5. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

A. BILAN DU POTENTIEL D'ACCUEIL DU TISSU EXISTANT

En 2023, on estime sur la commune :

- un potentiel de 230 logements en dents creuses
- un potentiel de 21 logements par division parcelles
- un potentiel de 23 logements en potentiel extensif

→ Enjeu

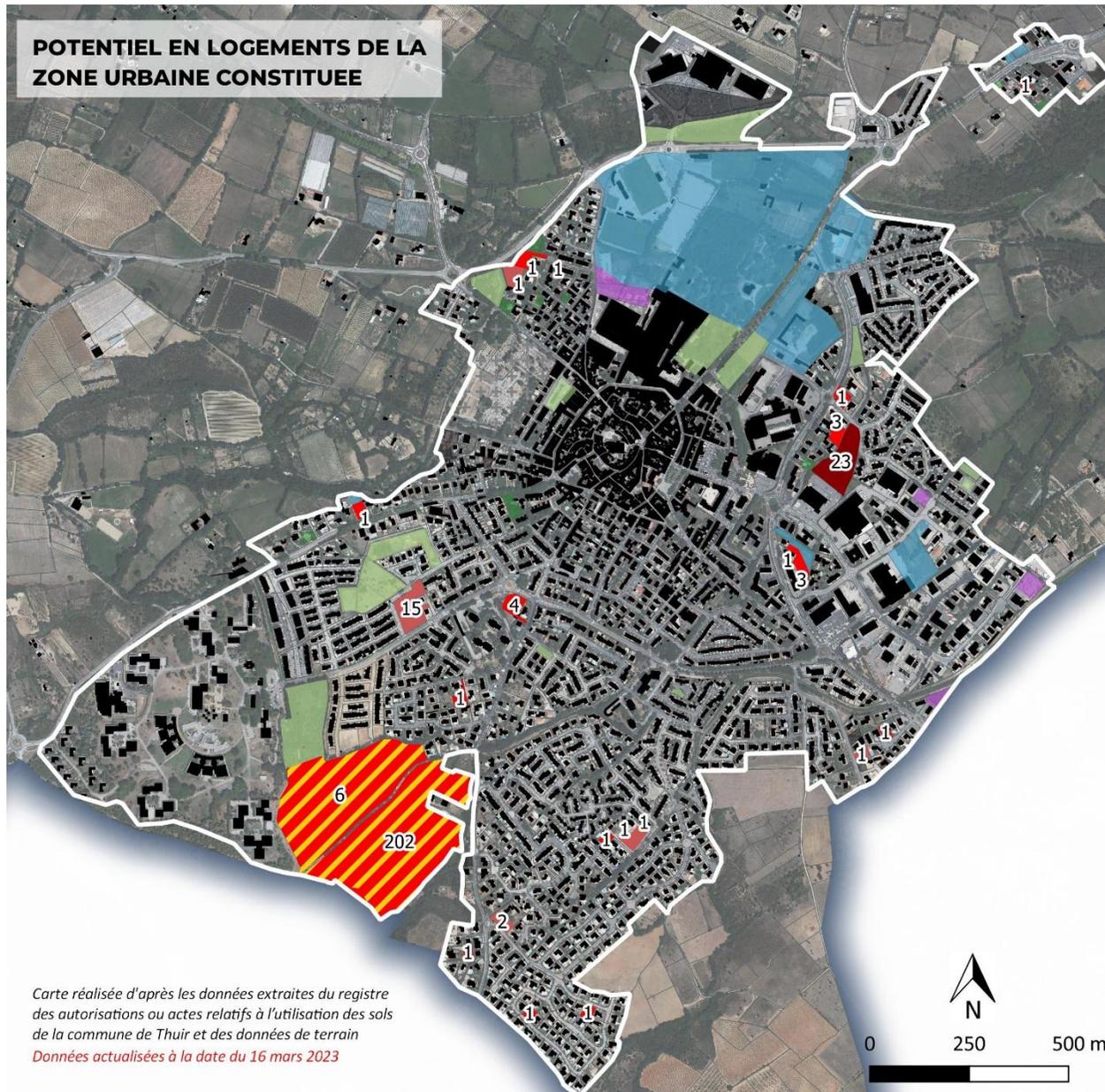
Anticiper la participation du potentiel réel de densification, identifié dans l'enveloppe villageoise constituée (dent creuse, potentiel par division parcellaire, potentiel extensif intégré à la zone urbaine), aux perspectives de développement communal / Estimation de 274 logements

B. POTENTIEL DE MUTATION DES ESPACES BATIS : BATIMENTS MUTABLES ET FRICHES

- ✓ Densification / renouvellement urbain du centre ancien toujours en cours : déplacement de l'école des mûriers par exemple pour la transformer en habitations et commerces.
- ✓ Quelques de projets de réhabilitation de logements / commerces dans le centre ancien. Depuis des décennies, la collectivité investit dans une perspective de lutte contre la vacance en centre-ville et de soutien au commerce de proximité renforcé par la dynamique touristique. Les efforts sont constants en ce sens. Pour la période 2017-2020, la commune a élaboré un « Projet global de dynamisation du Bourg-centre ». Il consiste, entre autres, en l'acquisition de bâtiments et à la réfection d'un quartier à destination commerciale. Il est prévu de réhabiliter plusieurs bâtiments vétustes pour y créer des logements :
 - Boulevard Violet : réhabilitation de 3 bâtiments anciens pour en faire 2 maisons de ville et 2 appartements
 - 12 logements dans l'ancienne gendarmerie réhabilitée
 - Démolition de la Résidence Aymerich pour y construire des appartements pour seniors (en partenariat avec l'Office HLM)
 - Une opération mixte habitat-commerce, rue Arago (réhabilitation d'une friche) après acquisition du bâtiment par l'OPHLM des P.O.



POTENTIEL EN LOGEMENTS DE LA ZONE URBAINE CONSTITUEE

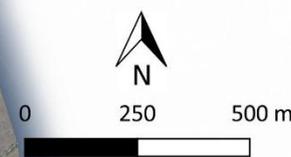


274 logements

- Dents creuses :
22 logements
- Potentiel extensif :
23 logements
- Potentiel par division parcellaire :
21 logements
- ▨ Lotissements récents
Les Aybrines : 6 logements individuels
Le Llebemans : 126 logements individuels
+ 1 collectif (76 logements)

- Zone Urbaine Constituée (ZUC)
- Constructions ou autorisation d'urbanisme
- Aléa inondation (modéré à très fort)
- Bassin de rétention-espace vert-place-parking
- Activité
- Jardin habitation

Carte réalisée d'après les données extraites du registre des autorisations ou actes relatifs à l'utilisation des sols de la commune de Thuir et des données de terrain
 Données actualisées à la date du 16 mars 2023





IV] ANALYSE DES DYNAMIQUES : UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

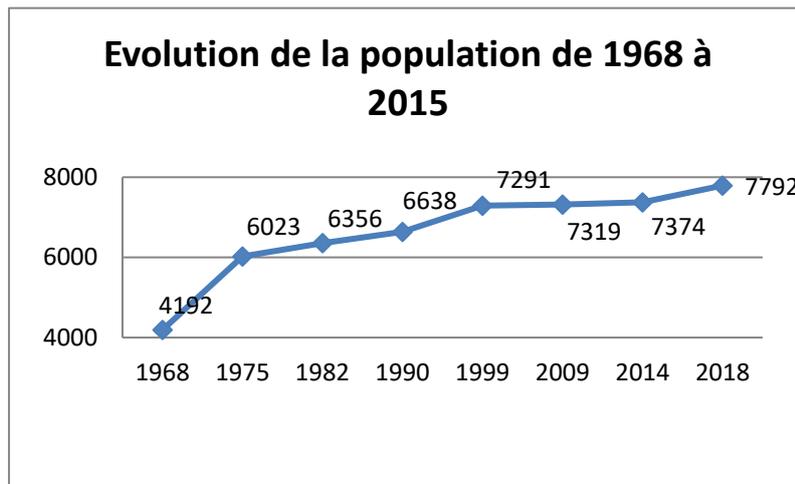
1. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

A. UNE EVOLUTION EN APPARENCE CONTINUE DE LA POPULATION THUIRINOISE SOUTENUE PAR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

┌ L'évolution de la population communale de puis 1968

Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2018
POPULATION COMMUNALE	4192	6023	6356	6638	7291	7319	7374	7792

Source INSEE, RGP 1968 à 1999, RP 2008, RP 2014, RP 2018



☛ En 2018, THUIR comptait 7792 habitants permanents.

Entre 1968 et 1982, la commune connaît un essor très important de population. Depuis 1982, la croissance démographique se poursuit mais de façon plus progressive.

Ce dynamisme communal s'expliquait :

- par un développement et une diversification économiques anciens et continus : le début du XX^{ème} siècle marque l'apogée du développement des caves BYRRH (750 employés – 30 millions de litres de Byrrh distribués chaque années). Par la suite, la commune devient un "relais" agricole, commercial et administratif majeur dans le département.
- par un cadre de vie particulier recherché par une population active en quête de calme et d'environnement agréable.

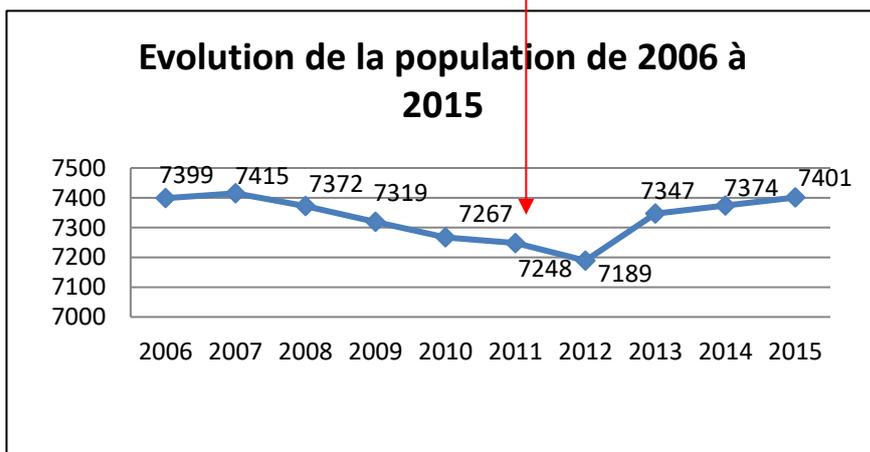
De manière globale, on note une évolution lente de la population : puisqu'on passe de 7291 habitants en 1999 à seulement 7374 en 2014.



Plus précisément, en prenant les chiffres de population année par année :

- De 2007 à 2012, la population communale a perdu 226 habitants pour ensuite reprendre 212 habitants en 4 ans (de 2012 à 2015).
- Les premières années du PLU, la hausse de population communale n'aura été que de 134 habitants passant de 7267 à 7401 habitants de 2010 à 2015, soit une hausse de 0,37% par an. Ce qui est bien loin de la croissance prévisionnelle de 2,2% par an annoncée dans les perspectives démographiques du PLU approuvé en 2010.
- De 2011 à 2015, suite à l'adoption du PLU en 2010, la population a continué de chuter puis est remonté de manière soudaine entre 2012 et 2013 : la 1^{ère} modification du PLU a permis à deux projets de voir le jour (1^{ère} phase de la 2AU et 6AU « Moumies » créée).

2011 : modification n°1 du PLU débloquant la phase 1 de la zone 2AU et permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la 5AU « Moumies »



Entre 2015 et 2018, la population a connu une augmentation encore plus importante que pour la période 2012-2015 : + 391 habitants contre +212.

☞ La tendance, avant l'adoption du PLU en 2010, était une baisse de population progressive et régulière. Lors des deux premières années de vie du PLU, la population a continué de décroître. C'est le déblocage de la première phase de la 2AU par des adaptations du PLU et l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la 5AU « Moumies » par création de la zone 6AU, qui a permis d'augmenter le nombre d'habitants et depuis la population continue d'augmenter en continue avec l'urbanisation des zones 2AU à l'Ouest de la ville (lotissements « Les Vidres » et « Les Aybrines »).

┌ Nature de l'évolution de la population permanente

Passant de 5,3% pendant la période 1968/1975 à 1% entre 1990 et 1999, le taux de variation a connu une baisse non négligeable pour être sensiblement nul pendant la période 2009/2014.

Il faut noter la part jouée par le solde migratoire permettant de maintenir la croissance de la population, car l'augmentation des naissances ne compense pas les décès et cela depuis 1968.



Le taux de variation annuel témoigne d'une croissance de population davantage due à l'attractivité de la commune qu'aux naissances.

☛ **La baisse de population constatée pour la période 2007-2012 est due, non seulement à un solde naturel négatif, mais aussi, à un solde entrées/sorties négatif que la production en nombre important de logements neufs a permis de neutraliser pour la période suivante (2012-2017).**

EVOLUTION DES TAUX DE CROISSANCE	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Taux de croissance annuels moyens %	5,3	0,8	0,5	1,0	0,3	-0,6	1,2
dû au solde naturel %	-0,1	-0,1	-0,4	-0,0	-0,2	-0,4	-0,4
dû au solde des entrées-sorties %	5,4	0,8	1,0	1,0	0,5	-0,3	1,6

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil

Comparaison commune / département

EVOLUTION DE LA POPULATION	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
POPULATION COMMUNALE	4 192	6 023	6 356	6 638	7 257	7 372	7 347
COMMUNAUTE DE COMMUNES	10 366	11 908	12 859	14 309	16 040	18 282	19 808
DEPARTEMENT	28194 6	299 506	334 557	363 796	392 803	441 387	462 705

Source INSEE, RGP 1968 à 1999 et RP 2008 et RP 2013

Entre 2008 et 2013, la croissance départementale a été de 4,8% et la croissance de la Communauté de Commune des Aspres a été de 8,3% alors que la population communale a tendance à stagner (en 2014, la population était la même qu'en 2008).

TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
POPULATION COMMUNALE	+5,3	+0,8	+0,5	+1,0	+0,2	-0,1
COMMUNAUTE DE COMMUNES	+2,0	+1,1	+1,3	+1,3	+1,5	+1,6
DEPARTEMENT	+0,9	+1,6	+1,1	+0,9	+1,3	+0,9

Source INSEE, RGP 1968 à 1999 et RP 2008 et RP 2013

Le taux de croissance annuel moyen de la Communauté de Commune des Aspres était +1,6% entre 2008 et 2013 et celui du département de +0,9%. La croissance de la commune de Thuir stagne sur cette période.



Entre 2008 et 2013, la population de Thuir se stabilise alors que le département et l'EPCI continuent à connaître une croissance positive.

TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS %	2007 à 2012	2012 à 2017
POPULATION COMMUNALE	-0,6	+1,2
COMMUNAUTE DE COMMUNES	+1,4	+2,0
DEPARTEMENT	+0,9	+0,7

Source INSEE, RP 2007, 2012 et 2017

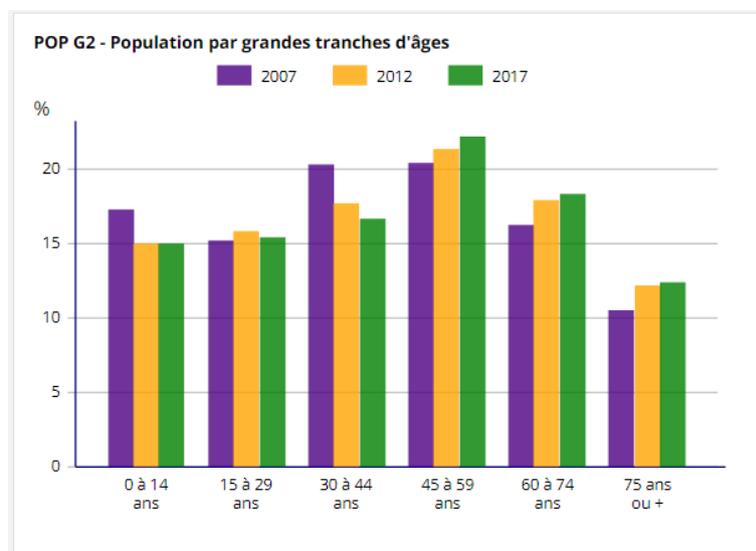
La hausse de population, qui a profité au massif des Aspres, par rapport à Perpignan et sa première couronne, a moins profité au pôle de Thuir de 1999 à 2012. Mais de 2012 à 2017, la commune est redevenue attractive sans toutefois rattraper l'essor de l'ensemble des villages de l'intercommunalité.

B. STRUCTURE DE LA POPULATION

L'évolution de la population par classes d'âges

POPULATION PAR TRANCHES D'AGES	2007	%	2012	%	2017	%
0 à 14 ans	1 286	17,3	1 079	15,0	1 145	15,0
15 à 29 ans	1 127	15,2	1 137	15,8	1 178	15,4
30 à 44 ans	1 502	20,3	1 273	17,7	1 275	16,7
45 à 59 ans	1 512	20,4	1 535	21,4	1 692	22,2
60 à 74 ans	1 209	16,3	1 286	17,9	1 400	18,3
75 ans ou plus	778	10,5	878	12,2	945	12,4
Ensemble	7415	100,0	7189	100,0	7635	100,0

Source INSEE, RP 2009 et RP 2014



Page 70/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://public.fr/documentPublic/643325>



La tranche d'âge la plus représentée est, depuis 2007, celle des 45-59 ans, donc, une tranche d'âge qui ne procréé plus, alors que les recensements de 1990 et 1999 montraient que la tranche de population la plus importante était celle en âge de procréer.

De plus, le recensement de 2007 révèle que la part des 60-74 ans a dépassé celle des 30-44 ans.

On assiste donc à un vieillissement non négligeable de la population communale et on voit que la hausse de population de la période 2012-2017 n'a pas inversée la tendance au vieillissement.

EVOLUTION DE L'INDICE DE VIEILLISSEMENT ⁴	0-19 ans	+60 ans	Indice
2008	1612	2140	132
2014	1566	2243	143
2017	1606	2345	146

Source INSEE, RP 2008, 2014 et 2017

INDICE DE VIEILLISSEMENT en 2017	0-19 ans	+60 ans	Indice
Commune	1606	2345	146
Communauté de communes	5013	5835	116
Département	104660	152955	146

Source INSEE, RP 2017

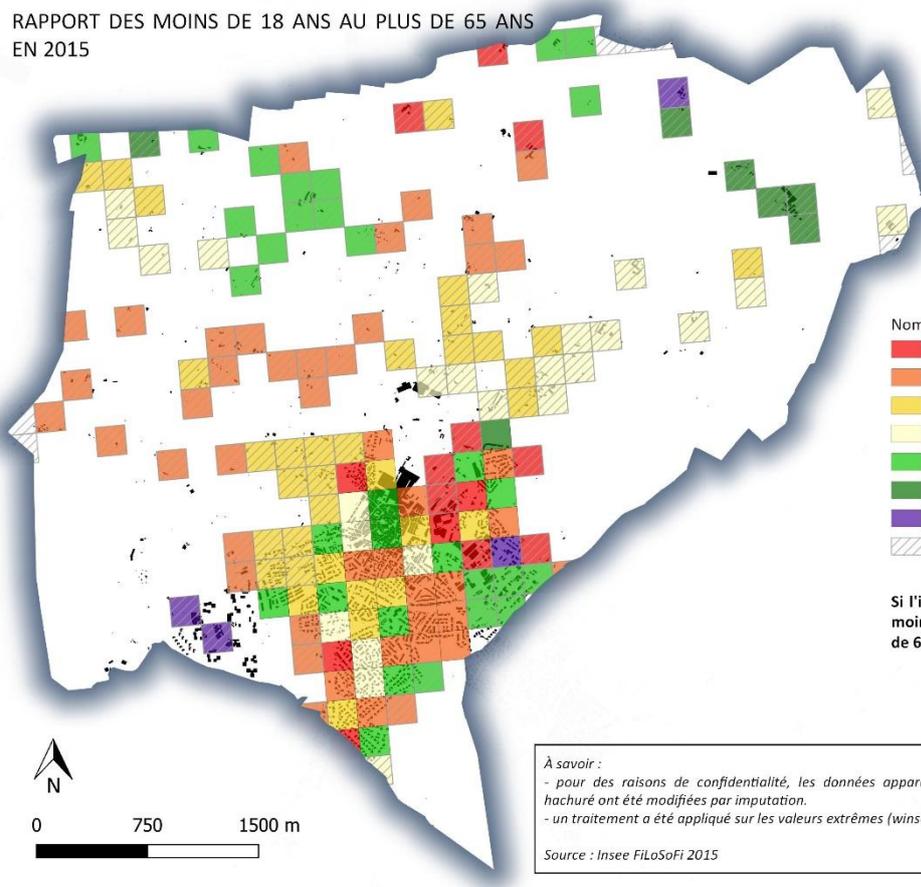
☛ La population de Thuir a amorcé un vieillissement conséquent de sa population entre 2008 et 2014, vieillissement corroboré par un indice de vieillissement en hausse et dorénavant aussi important que l'indice départemental.

⁴ L'indice de vieillissement de la population est le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement est important.



RAPPORT DES MOINS DE 18 ANS AU PLUS DE 65 ANS EN 2015

Ville de Thuir



Nombre des - de 18 ans / Nombre + 65 ans et plus

0 - 0,25

0,25 - 0,5

0,5 - 0,75

0,75 - 1

1 - 2

2 - 3

3 - 7

Valeur secrétisée

Si l'indicateur est supérieur à 1, le nombre des moins de 18 ans est supérieur à celui des plus de 65 ans

À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.

- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiloSoFi 2015



L'évolution de la taille des ménages depuis 1968

Nombre moyen d'occupants par résidence principale	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
THUIR	3	2,91	2,77	2,57	2,41	2,24	2,10	2,10
COMMUNAUTE DE COMMUNES	2,95	2,83	2,70	2,59	2,44	2,35	2,27	2,26
DEPARTEMENT DES P.O.	2,95	2,77	2,63	2,45	2,27	2,18	2,15	2,09

Source INSEE, RP 2007, 2012 et 2017

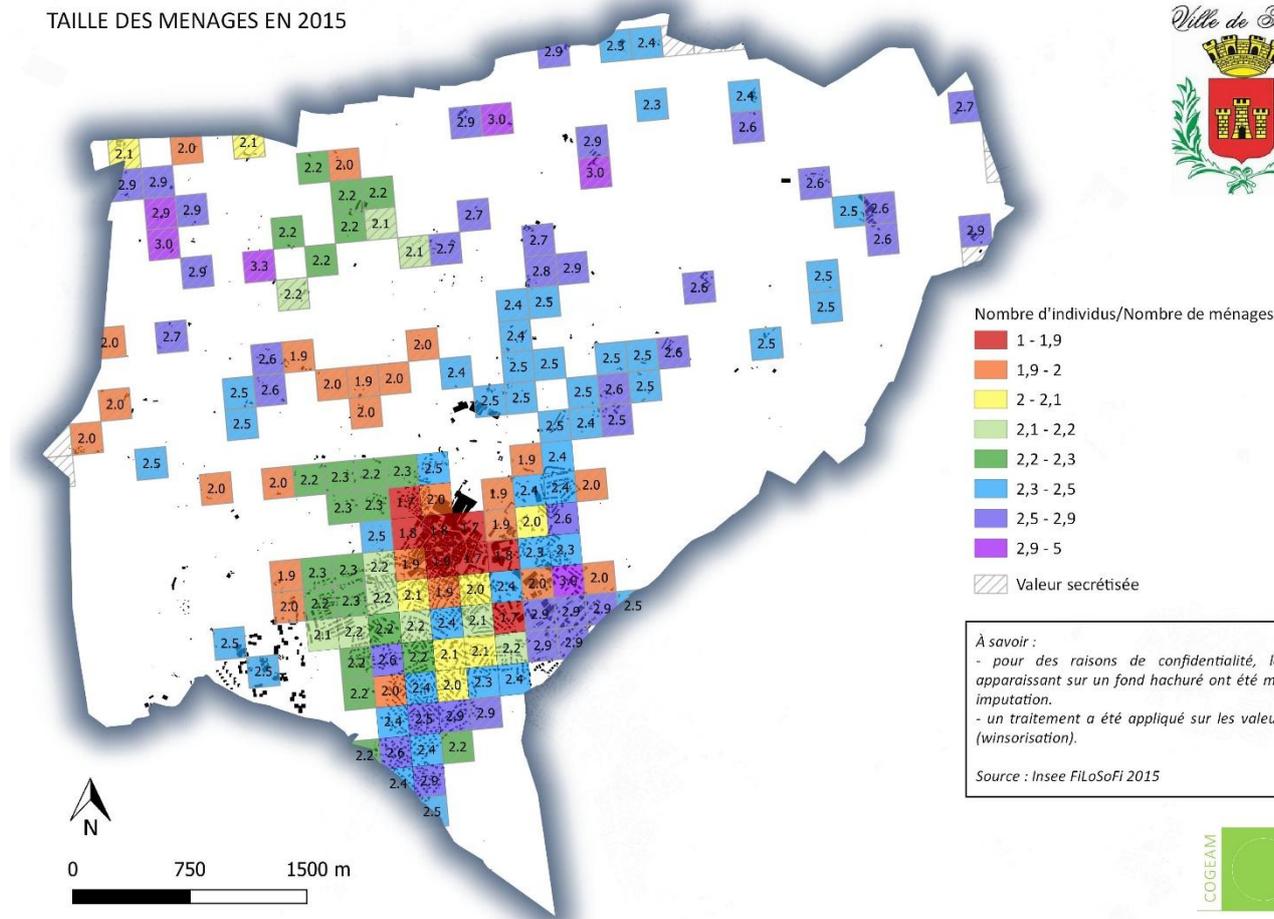
La taille des ménages a progressivement diminué depuis 1968. C'est un phénomène général propre à toutes les communes. Il génère un besoin en logement pour loger la population actuelle (cf. calcul du point mort démographique).

Aux recensements de 2007 et 2012, la taille des ménages communale est moins élevée que la moyenne des communes qui composent la communauté de communes des Aspres ainsi qu'à la moyenne départementale.

En 2017, la taille des ménages reste inchangée pour Thuir et continue à diminuer pour la communauté de communes des Aspres et le département. Fait nouveau, la taille des ménages est maintenant plus basse pour l'ensemble des communes du département que pour la commune de Thuir.



TAILLE DES MENAGES EN 2015



Nombre d'individus/Nombre de ménages

- 1 - 1,9
- 1,9 - 2
- 2 - 2,1
- 2,1 - 2,2
- 2,2 - 2,3
- 2,3 - 2,5
- 2,5 - 2,9
- 2,9 - 5
- Valeur secrétisée

À savoir :
 - pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
 - un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FIloSoFi 2015



Nombre de ménages selon leur composition en 2017	THUIR		COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES		DEPARTEMENT DES P.O.	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
MENAGES D'UNE PERSONNE	1269	36,6%	2816	30,4%	84115	37,9%
COUPLES SANS ENFANT	900	26%	2677	28,9%	60864	27,4%
COUPLES AVEC ENFANT	751	21,6%	2547	27,4%	46913	21,1%
FAMILLE MONOPARENTALE	466	13,4%	992	10,7%	25502	11,5%

Source INSEE, RP 2007, 2012 et 2017

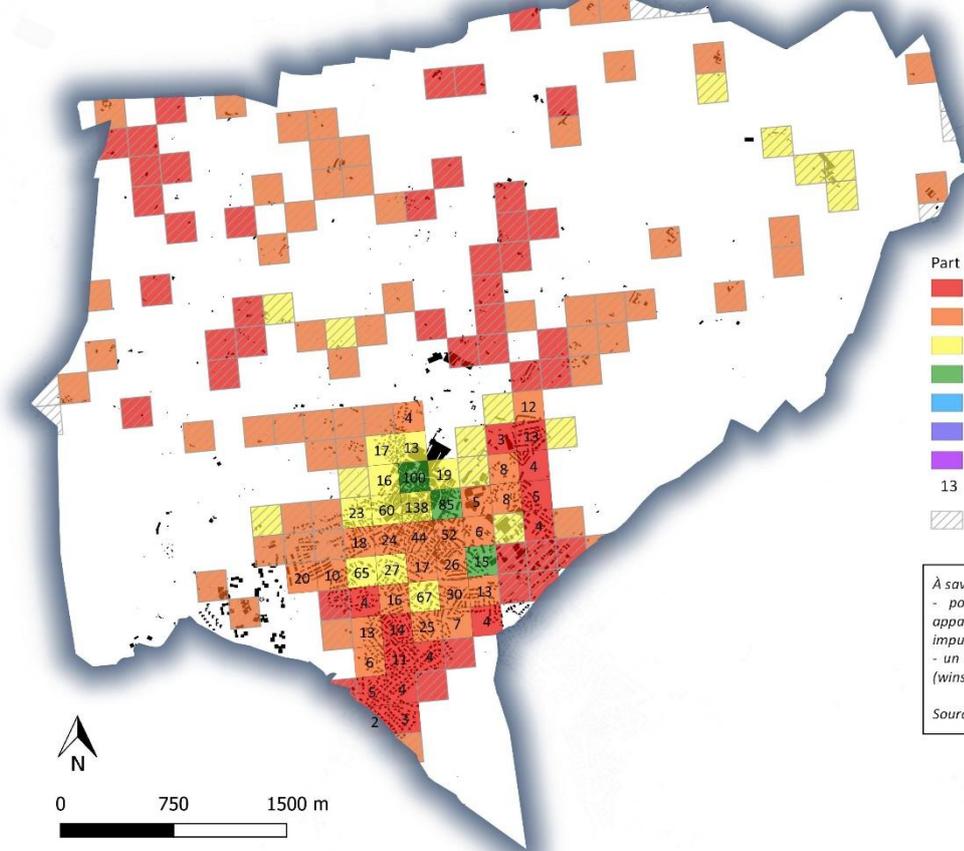
A Thuir, la proportion de couples avec enfant est faible et la proportion de ménages d'une personne élevée mais, fait marquant, la proportion des familles monoparentales est élevée, même plus élevée qu'au niveau départemental.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale de Thuir était de 2,1 en 2017. Le phénomène de décohabitation, principalement dû au vieillissement de la population et à l'augmentation des divorces continue de s'accroître. Phénomènes auxquels, il faut peut-être ajouter, l'accueil de femmes seules avec enfants (la proportion importante de logements sociaux sur la commune de Thuir, pouvant expliquer ce phénomène).



MENAGES D'UNE PERSONNE EN 2015

Ville de Thuir



Part en % des ménages d'une seule personne

- 0 - 20
- 20 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80
- 80 - 100

13 Nombre de ménages d'1 personne

Valeur secrétisée

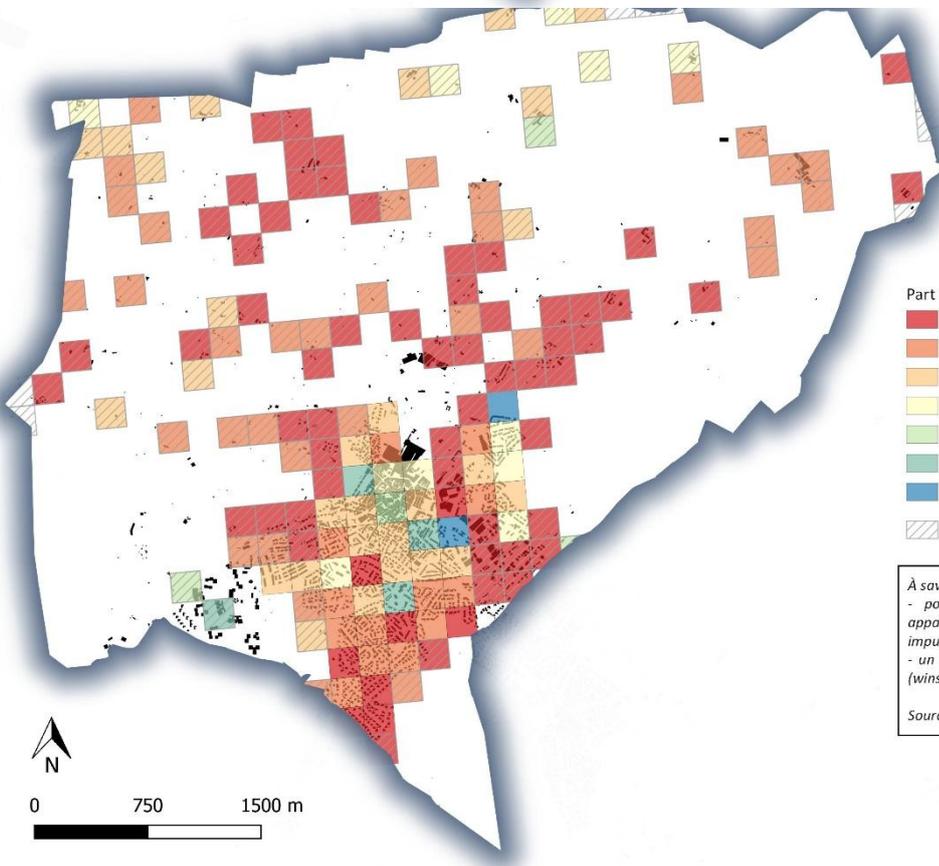
À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiloSoFi 2015



0 750 1500 m



Part en % des familles monoparentales

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- 30 - 100

Valeur secrétisée

À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiloSoFi 2015



0 750 1500 m



Page 74/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A6
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVIE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



Le revenu des ménages

Niveau de vie moyen en 2018	THUIR	COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES	DEPARTEMENT DES P.O.
NOMBRE DE MENAGES FISCAUX	3354	9198	216387
NOMBRE DE PERSONNES DANS LES MENAGES FISCAUX	7120	20952	457577
MEDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UNITE DE CONSOMMATION (EN EUROS)	19870	20270	19350
PART DES MENAGES FISCAUX IMPOSES (EN %)	44%	44,5%	42,1%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)

Le revenu moyen des Thurinois est quasiment identique à celui de l'ensemble des ménages du département mais est inférieur à celui de l'ensemble des ménages de la communauté de communes des Aspres.

Par rapport à la communauté de communes et même au département, il est à noter la proportion de revenus issus des pensions de retraite et l'importance de la part des prestations sociales.

Décomposition des revenus disponibles en 2018	THUIR	COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES	DEPARTEMENT DES P.O.
REVENUS D'ACTIVITE	60,8%	67,2%	60,1%
PENSIONS, RETRAITES ET RENTES	38,7%	32,7%	38,0%
REVENUS DU PATRIMOINE ET AUTRE REVENUS	8,9%	9,9%	10,6%
PRESTATIONS SOCIALES	7,0%	6,1%	7,7%
IMPOTS	-15,4%	-15,9%	-16,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)

En plus d'être une commune dont les ménages à revenus disponibles sont moins élevés que celles des villages qui composent la communauté de communes, la tendance actuelle est à la paupérisation du fait des écarts existants entre les revenus et l'endettement immobilier.

- ✓ **+ 736€ de revenu moyen / habitant entre 2009 et 2018 (19 580€ annuel contre 18 844€ en 2009)**
- ✓ **+ 1 924€ d'endettement immobilier entre 2009 et 2018 (13 778€ annuel moyen en 2018 contre 11 854€ en 2009)***
- ✓ **Un différentiel négatif annuel cumulé de 452 € / ménage**

➤ **Soit près de 575 000€ d'évasion / an sur la commune**



Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

RP - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Enjeux

- Intégrer l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement (vieillesse de la population, desserrement des ménages, revenus,...)

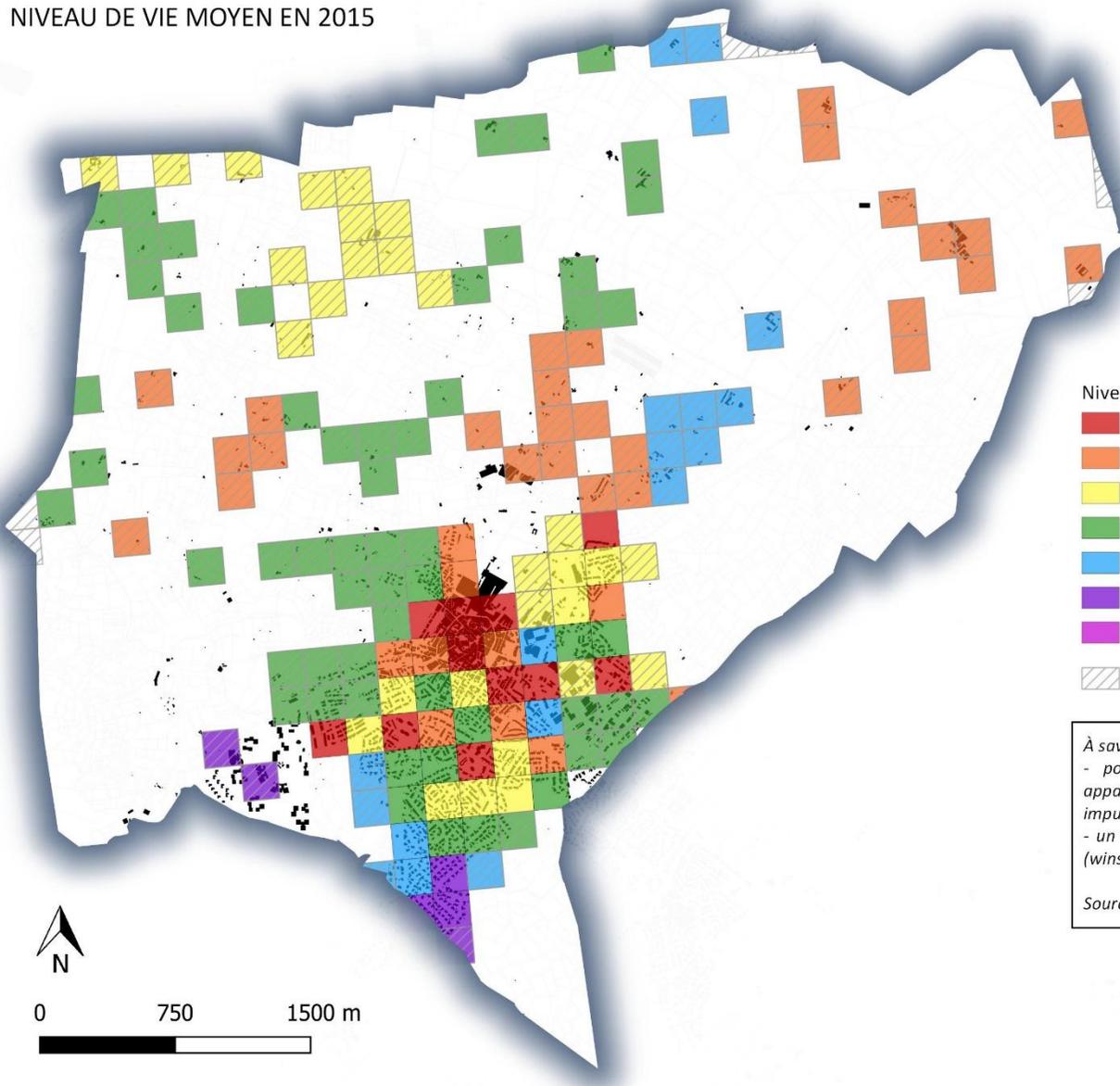
Page 76/157

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 9E 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>





NIVEAU DE VIE MOYEN EN 2015



Niveau de vie en euros par individu et par an

- 7000 - 17700
- 17700 - 20300
- 20300 - 22200
- 22200 - 25200
- 25200 - 28800
- 28800 - 34700
- 34700 - 100000

Valeur secrétisée

À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiLoSoFi 2015



0 750 1500 m



Page 77/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVIE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



Evolution de la population active

Une population active en hausse mais avec des demandeurs d'emplois toujours plus nombreux

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2007	2012	2017
Ensemble	4 549	4 481	4 601
Actifs en %	67,0	68,6	71,7
Actifs ayant un emploi en % (taux d'emploi)	57,7	57,9	58,2
Chômeurs en %	9,3	10,7	13,5
Inactifs en %	33,0	31,4	28,3
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,9	8,5	9,1
Retraités ou préretraités en %	11,0	11,5	7,8
Autres inactifs en %	13,0	11,4	11,4

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales

La proportion des actifs est plutôt élevée sur la commune de Thuir : 71,7% pour la commune en 2017. La proportion de chômeurs est en hausse en 2017 par rapport à 2012 : 13,5% des actifs contre 10,7%.

Le taux d'activité est en hausse et est élevé en 2017 : 71,7% de la population et il a augmenté alors même que la population baissait.

Emplois et lieu de résidence : un potentiel de captation de l'emploi non négligeable...mais à conforter

Thuir : actifs dans la zone d'emplois	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	3384	3204	3561
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2648	2615	2711
Indicateur de concentration d'emplois ⁵	127,8	122,5	131,4
Actifs travaillant dans la commune de résidence en % des actifs ayant un emploi résidant dans la zone	48,2	44	46,8

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

CC des Aspres : actifs dans la zone d'emplois	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	4945	4864	5229
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6878	7435	8188
Indicateur de concentration d'emplois*	71,9	65,4	63,9
Actifs travaillant dans la commune de résidence en % des actifs ayant un emploi résidant dans la zone	31,3	28,5	27

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

⁵ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



L'indicateur de concentration d'emplois, entre 2007 et 2017, est en hausse pour la commune de Thuir mais en baisse pour l'ensemble des communes qui composent la communauté de communes des Aspres.

Une commune comme Thuir génère beaucoup d'emplois puisque les taux de concentration d'emplois, toujours supérieur à 100, est passé de 127,8 à 131,4 entre 2007 et 2017.

☛ **Alors que les communes de la communauté de communes attirent de la population sans capter l'emploi, la ville de Thuir continue à capter de l'emploi tout en produisant des logements.**

L'augmentation des emplois hors de la commune s'était développée dans les années 70 avec le développement des infrastructures routières notamment vers Perpignan, ce qui avait permis des gains de temps dans les migrations pendulaires.

L'augmentation récente du nombre de personnes vivant et travaillant à Thuir peut s'expliquer par la réalisation d'une nouvelle ZAE sur la commune, suite à la saturation de la ZAE existante qui s'était développée en plusieurs tranches de 1976 à 1991.

On constate que 46,8% des actifs vivent et travaillent sur la commune en 2017. Ils étaient un peu plus nombreux en 2007 (48,2%).

Si un certain nombre de Thuirinois partent chaque jour vers des emplois hors de leur commune, il est cependant important de signaler que Thuir exerce une attraction importante sur d'autres actifs puisque beaucoup de personnes non résidentes viennent y travailler.

☛ **Pour THUIR, le taux d'actifs ayant un emploi travaillant et résidant sur la commune est en légère baisse.**

Activité en 2017 Comparaison avec 3 pôles d'équilibre du SCoT Plaine du Roussillon	Thuir	Ille/Têt	Rivesaltes	Elne
Ratio emplois/actifs	77,4%	53%	70,7%	51%
Ratio actifs ayant un emploi dans la commune	46,8%	40,4%	39,9%	34,6%
Augmentation du taux d'actifs entre 2007 et 2017	1 point	1,5 point	0,8 point	3,6 points
Ratio emploi créé / nouvel habitant	1,24	0,5	Non communiqué	0,2

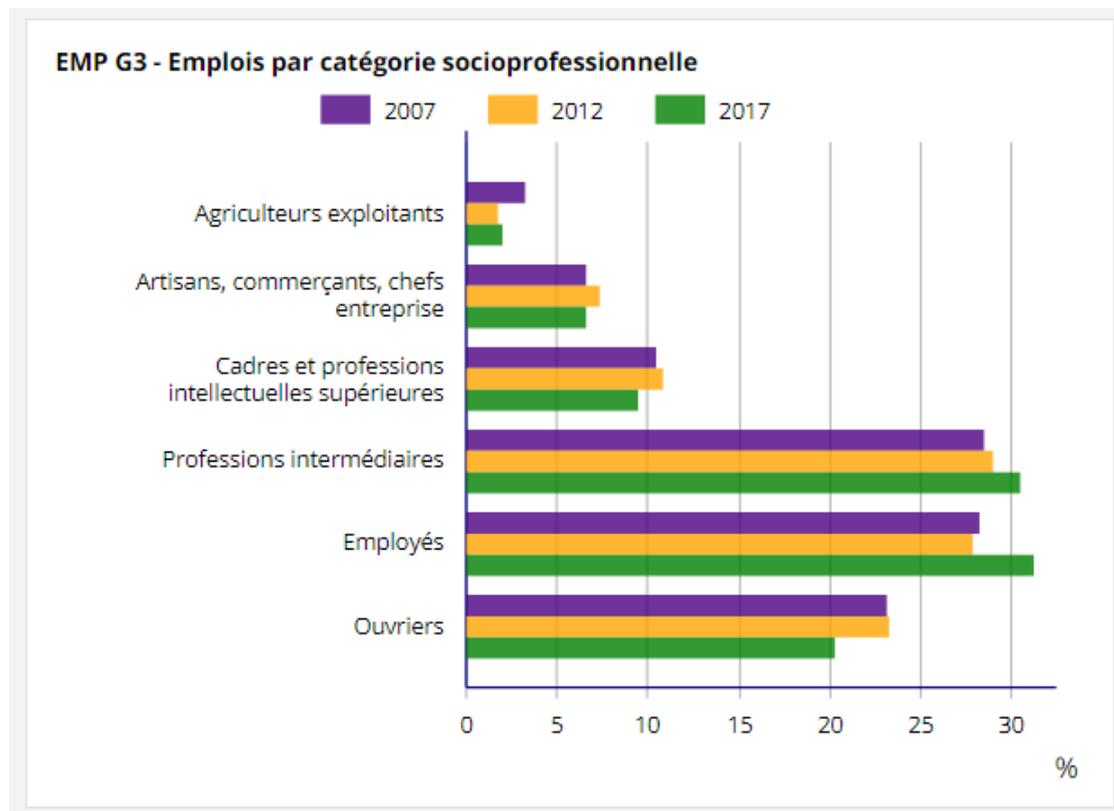
Le ratio emploi créé par nouvel habitant est « unique » dans le département.



Des signes de tertiarisation de l'économie

Thuir : emplois par catégorie socioprofessionnelle	2007		2012		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	/	3,2	/	1,8	71	2,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	/	6,6	/	7,3	230	6,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	/	10,4	/	10,8	326	9,4
Professions intermédiaires	/	28,5	/	29,0	1060	30,5
Employés	/	28,2	/	27,8	1085	31,2
Ouvriers	/	23,1	/	23,3	702	20,2

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

**Enjeu**

Conforter le potentiel communal de captation de l'emploi



2. ANALYSE DU PARC IMMOBILIER

A. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

ANNEES	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
RESIDENCES PRINCIPALES	1362	1825	2049	2445	2922	3197	3324	3490
RESIDENCES SECONDAIRES*	46	21	54	87	111	124	124	129
LOGEMENTS VACANTS	106	255	224	288	203	188	239	409
TOTAL DES LOGEMENTS	1514	2101	2327	2820	3236	3509	3687	4028

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales

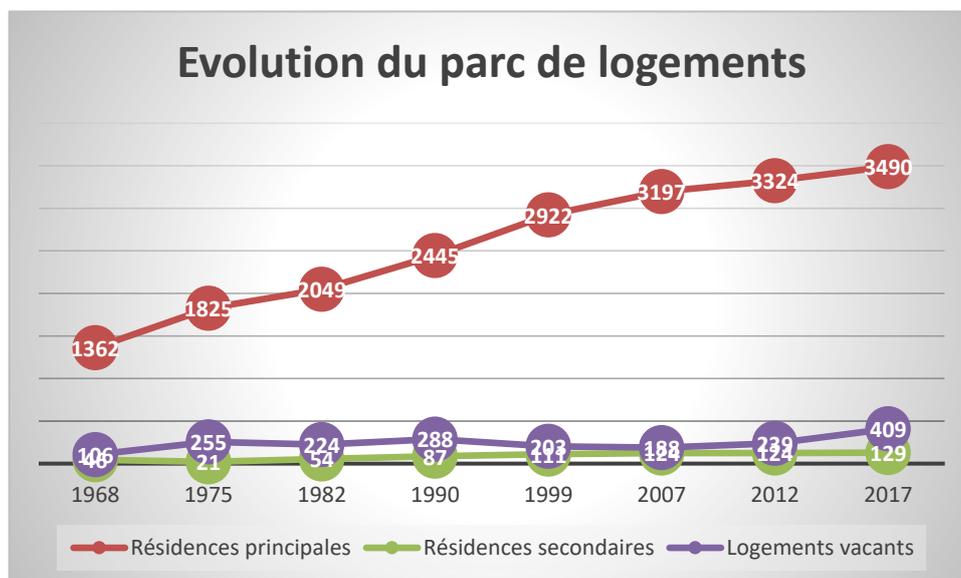
Après une augmentation modeste du parc de logements (+226 constructions entre 1975 et 1982), on a assisté à de plus fortes hausses aux deux recensements suivants avec + 493 logements en 1990 et + 424 en 1999.

Par la suite, la dynamique immobilière a connu un ralentissement : +273 logements entre 1999 et 2007 et 178 logements entre 2007 et 2012.

Entre 2012 et 2017, la production de logements est répartie avec une croissance forte : +341 logements.

La moyenne de production de logements a été de :

- 32 logements par an entre 1975 et 1982
- 62 logements par an entre 1982 et 1990
- 46 logements par an entre 1990 et 1999
- 34 logements par an entre 1999 et 2007
- 36 logements par an entre 2007 et 2012
- 68 logements par an entre 2012 et 2017





En 2017, le parc de logements de THUIR se répartit ainsi :

Résidences principales :	3490, soit	86,6%
Résidences secondaires :	129, soit	3,2%
Logements vacants :	409, soit	10,2%

Entre 2012 et 2017, on assiste à une forte hausse du parc de logements mais alors que le nombre de logements vacants était relativement stable (compris entre 188 et 255 entre 1975 et 2012), il est de 409 en 2017. Il y a donc une perte de représentativité des résidences principales au profit des logements vacants.

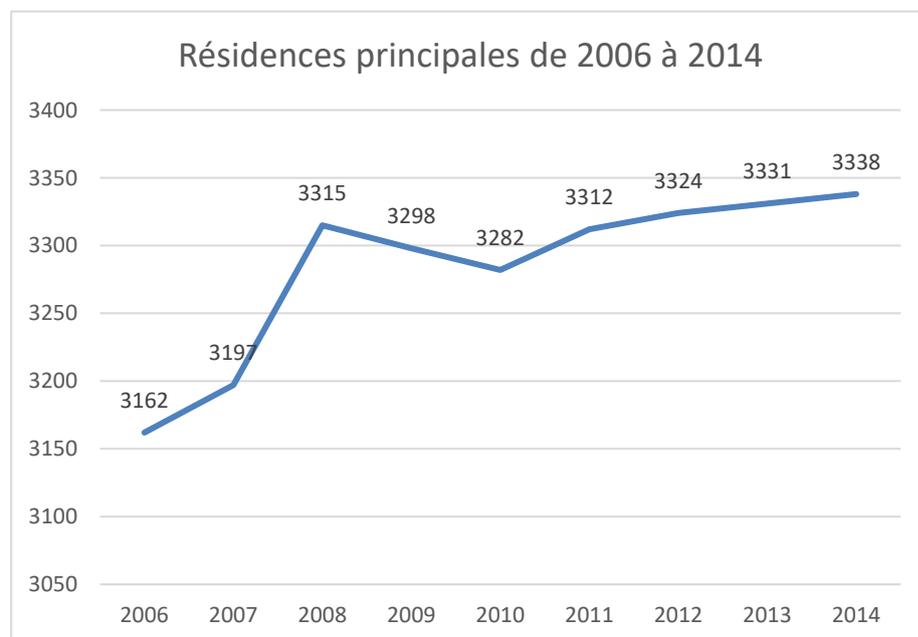
Enjeux

- Des dynamiques qui nécessitent une compensation de perte de représentativité des résidences principales (-4 points entre 2012 et 2017)
- Une remise sur le marché active par voie de réhabilitation qui doit être poursuivie

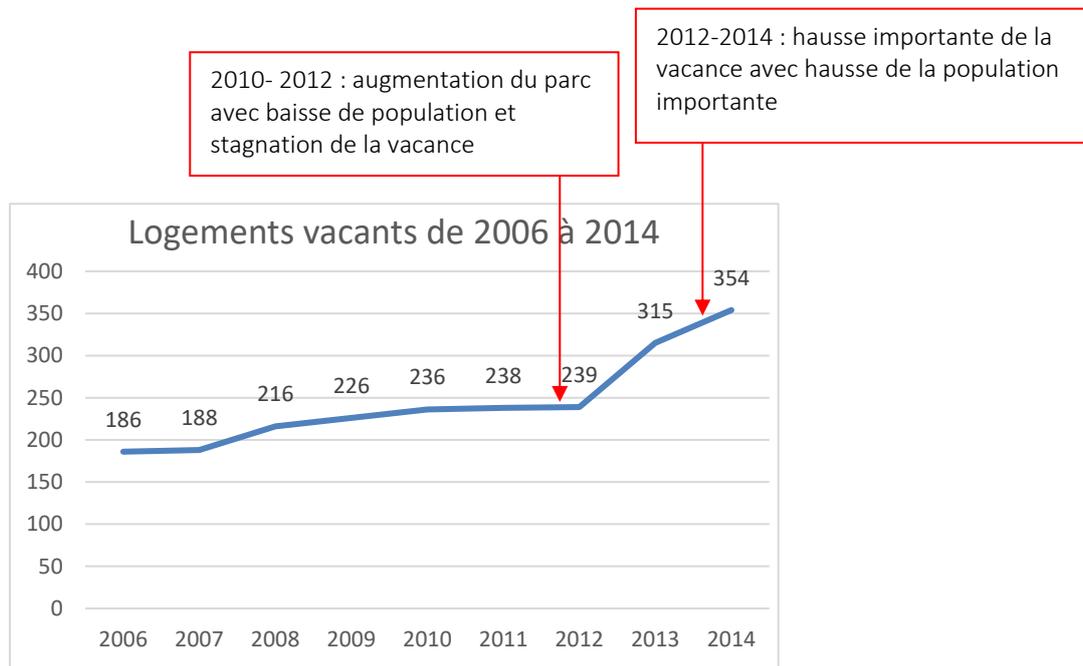
Le cas des logements vacants

Evolution du nombre de logements vacants

La hausse des résidences principales n'a été que de 40 logements entre 2009 et 2014 alors que celle des logements vacants a été de 128.



Cette analyse révèle un transfert des ménages des logements existants vers les nouveaux logements créés et met en évidence une inadéquation de certaines constructions existantes au regard des attentes des ménages.



☞ La production de logements et la stagnation démographique mises en parallèle avec l'augmentation forte de la vacance laissent à penser qu'une partie des logements existants ne correspond plus aux attentes des ménages.

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté de 2012 à 2014 : 354 en 2014 alors qu'il n'y en avait que 216 en 2009.

➤ De 2010 à 2012, le nombre de logements vacants est stable. Mais celui-ci connaît une hausse importante de 2012 à 2014, passant de 239 à 354 logements, soit 115 logements supplémentaires, ce qui équivaut à une hausse marquée de 48%.

Entre 2012 et 2014, la hausse des résidences principales n'était que de 14 logements, alors que la population a connu une hausse de 185 habitants.

➤ Sachant que la 1^{ère} modification du PLU, en 2011, a permis à des projets immobiliers de se réaliser sur la première phase de la 2AU et sur la zone ouverte à l'urbanisation 6AU « les Moutons », cela pourrait expliquer la hausse de population à partir de 2012.

☞ Avec une augmentation brutale du nombre de logements vacants, on peut penser que la réalisation de nouvelles constructions en périphérie s'est traduite par une augmentation de la vacance et donc un report de la population du centre-ville vers la périphérie.

La politique communale en faveur de la résorption de la vacance

☐ Dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2010, il était écrit que : « La commune avait connu une résorption de la vacance entre 1990 et 2005 avec 103 logements remis sur le marché. Les logements étaient principalement, en 2005, des maisons individuelles... »



Ainsi, la commune, par le biais de l'intercommunalité, avait réalisé une OPAH et plusieurs opérations façades de 2003 à 2006 afin de :

- ✓ mobiliser des moyens financiers mais aussi des moyens en terme de conseils
- ✓ favoriser la remise en logement de ces maisons vacantes
- ✓ améliorer le cadre de vie

Avec l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2010, on note, entre 2012 et 2014, de source INSEE, une hausse brutale des logements vacants. Ceci laisse à penser que la réalisation de nouvelles constructions en périphérie, suite à l'adoption du PLU, s'est traduite par une augmentation de la vacance et donc un report de la population du centre-ville vers la périphérie.

La revitalisation du centre-ville : les réalisations engagées par la municipalité

La ville de Thuir a réalisé un projet global de développement qui s'est appuyé sur la concertation organisée en faveur de l'Agenda 21 des Aspres (« Projet global de dynamisation du bourg-centre des Aspres : Thuir pour la période 2017-2020 »).

Le plan d'actions mis en place concourt à la revitalisation du centre-ville.

L'état des lieux du document fait état des réalisations engagées par la municipalité depuis des décennies dans la perspective de maintenir l'attractivité du centre-ville :

- ✓ aménagements urbains de qualité (La Cellera, le square Mitterrand, la Place Péri)
- ✓ OPAH (pendant 12 ans),
- ✓ opérations façades (27 ans),
- ✓ animations nombreuses et variées,
- ✓ politique culturelle de qualité,
- ✓ équipements structurants en centre-ville,
- ✓ accessibilité et stationnement.

Toutes ces actions expliquent que le centre-ville de Thuir ait mieux résisté à la paupérisation de son centre ancien que d'autres villes.

Par ailleurs, les équipements structurants de la ville sont tous implantés en centre-ville ce qui en favorise la fréquentation.

Le commerce de proximité souffre, comme toutes les villes moyennes de France (parmi les difficultés rencontrées celui des loyers est particulièrement prégnant), à cause des logiques et cultures de consommation qui évoluent et à la difficulté de rester compétitifs pour de petites structures.

Afin de maintenir et de conforter les efforts entrepris, la ville de Thuir a mobilisé tous les leviers qui permettent d'agir efficacement sur la dynamisation de son centre-ville : habitat, commerce, esthétique des aménagements, espaces publics, tourisme...

Avec une désaffection du cœur de ville des précédentes décennies, la lutte contre la vacance est désormais un enjeu majeur.

☛ **La politique offensive en faveur du maintien de l'activité économique locale a permis de conserver une dynamique intéressante qui doit être confortée.**

La revitalisation du centre-ville au centre des préoccupations : enjeux et stratégie

Les orientations stratégiques de développement durable des Aspres se déclinent en 4 axes :



- Axe 1 : poursuivre et conforter la dynamique économique engagée sur le territoire des Aspres
- Axe 2 : élaborer et mettre en œuvre un programme territorial en faveur de la « croissance verte »
- Axe 3 : préserver notre environnement et le cadre de vie des habitants
- Axe 4 : pour un territoire ouvert...et coopérant

La communauté de communes des Aspres a établi sa politique économique par le biais de moyens complémentaires :

- Par des zones d'activités attractives et productives
- Par un aménagement et un développement durable du tourisme
- Par un soutien productif à l'agriculture
- Par la redynamisation des bourgs-centre et le soutien aux commerces de proximité
- Par le soutien direct à la création d'entreprises et/ou d'emplois
- Par le développement du numérique

☞ **Le projet global de dynamisation de la ville de Thuir s'articule autour de diverses actions complémentaires qui convergent vers un objectif central et prioritaire : l'attractivité du centre-ville de Thuir.**

☐ La revitalisation du centre-ville : plan d'actions 2017-2020

Au regard des enjeux identifiés, le projet global de dynamisation se décline en 6 axes stratégiques, lesquels recouvrent le plan d'actions décliné en 19 opérations :

- Axe 1 : qualification du cadre de vie
- Axe 2 : maillage des cheminements doux
- **Axe 3 : résorption de la vacance et densification (habitat)**
- Axe 4 : maintien et développement des commerces en centre-ville
- Axe 5 : structuration de l'offre de tourisme
- Axe 6 : autres opérations concourant à la dynamisation du bourg-centre

☞ **Le soutien au commerce de proximité passe par une réflexion sur l'habitat pour à la fois densifier et diversifier la population du cœur de ville.**

La commune de Thuir veut relever ce défi par la réhabilitation de plusieurs bâtiments vétustes en prenant en compte les besoins des populations (accessibilité, confort, lutte contre la précarité énergétique...).

Sont, d'ores et déjà concernés, pour la période 2017-2020 :

- La réhabilitation de 3 bâtiments anciens pour en faire 2 maisons de ville et 2 appartements, boulevard Violet,
- Ancienne gendarmerie : 12 logements après réhabilitation par la commune,
- Opération de la résidence « Aymerich » en partenariat avec l'OPHLM66 : création d'appartements pour séniors,
- Opération mixte habitat-commerce : réhabilitation d'une friche, rue Arago, avec des logements HLM.

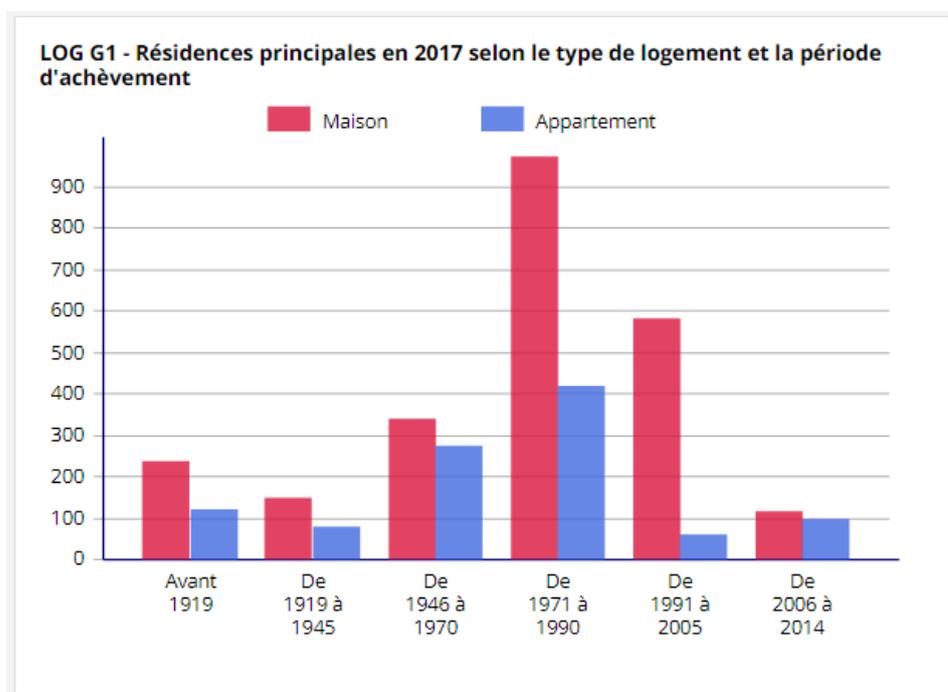


Les types de logements en résidences principales

THUIR compte une majorité de logements individuels, même si la part des collectifs reste majorée et en croissance progressive par rapport à la plupart des autres communes comparables des Pyrénées-Orientales.

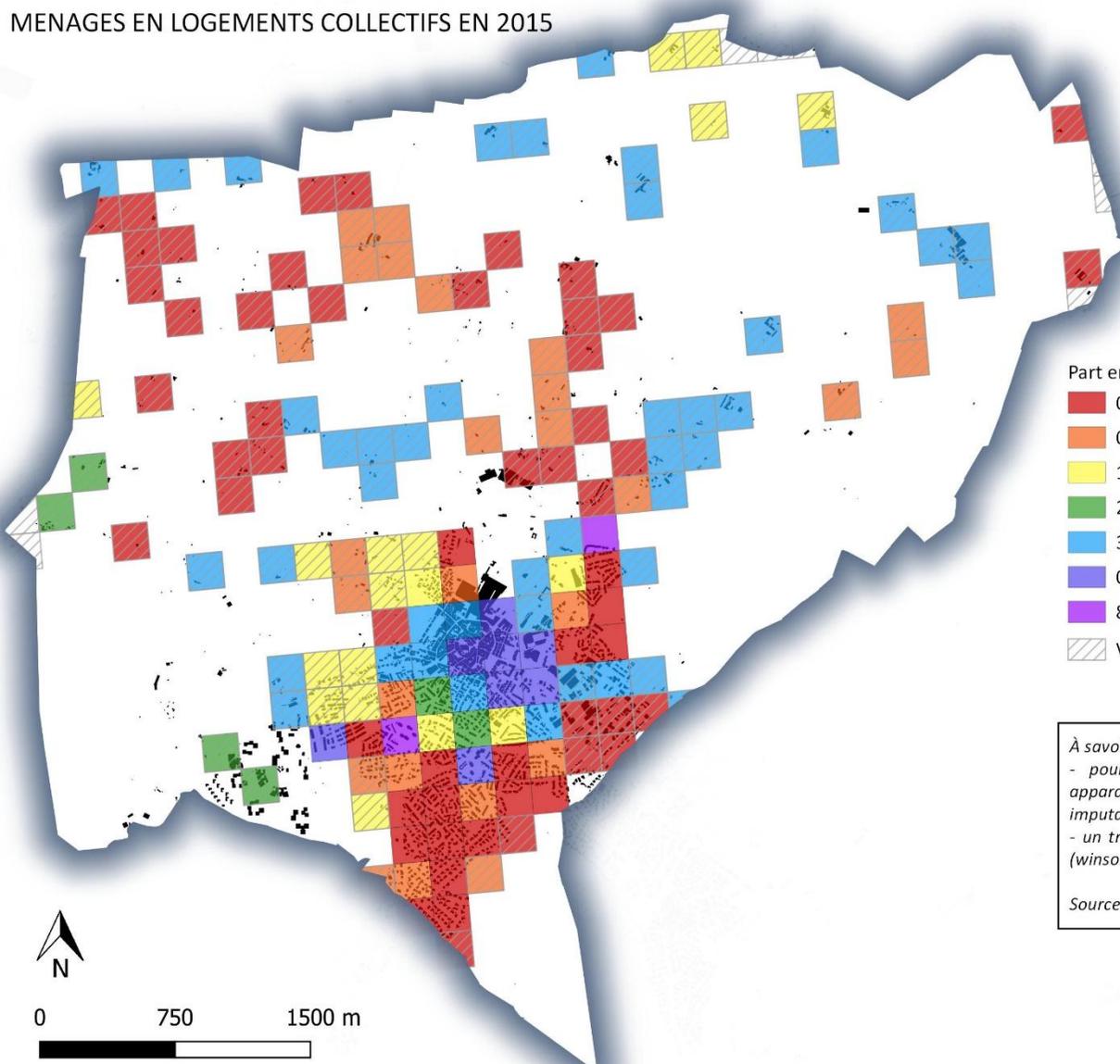
Résidences principales	2007		2012		2017	
MAISONS	2512	71,6%	2535	68,8%	2748	68,2%
APPARTEMENTS	977	27,8%	1141	30,9%	1252	31,1%

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales





MENAGES EN LOGEMENTS COLLECTIFS EN 2015



Part en % des ménages en logements collectifs

- 0
- 0,1 - 20
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 50
- 0.0 - 0.0
- 80 - 100
- Valeur secrétisée

À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiLoSoFi 2015



0 750 1500 m



Page 87/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVIE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



Age du parc de résidences principales

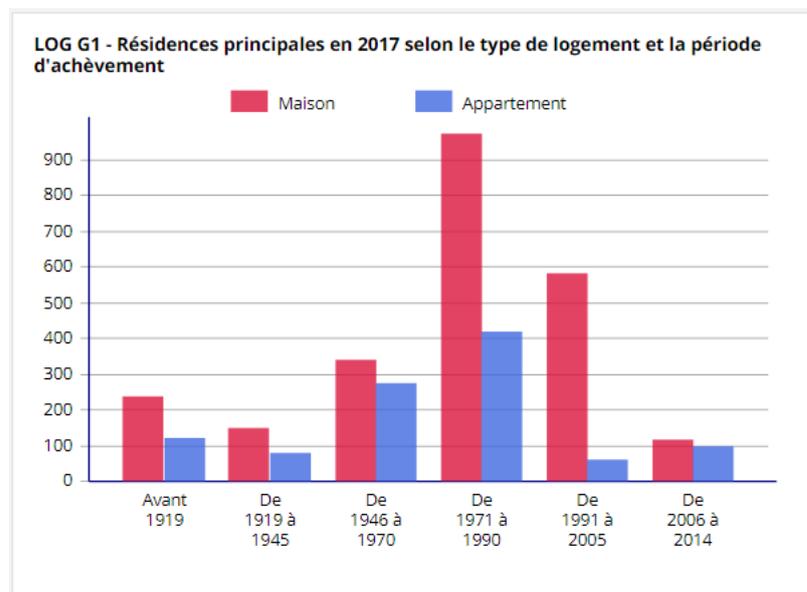
Résidences principales selon la période d'achèvement	Ensemble		Maisons		Appartements	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
RÉSIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2015	3474	100,0%	2398	100,0%	1051	100,0%
AVANT 1946	587	16,9%	385	16,1%	200	19,0%
DE 1946 A 1990	2021	58,1%	1314	54,8%	695	66,1%
DE 1991 A 2014	865	25,0%	699	29,1%	156	14,9%

Source : INSEE, RP 2017, exploitation principale

Le parc de résidences principales est plutôt ancien : 75% des logements permanents ont été construits avant 1991.

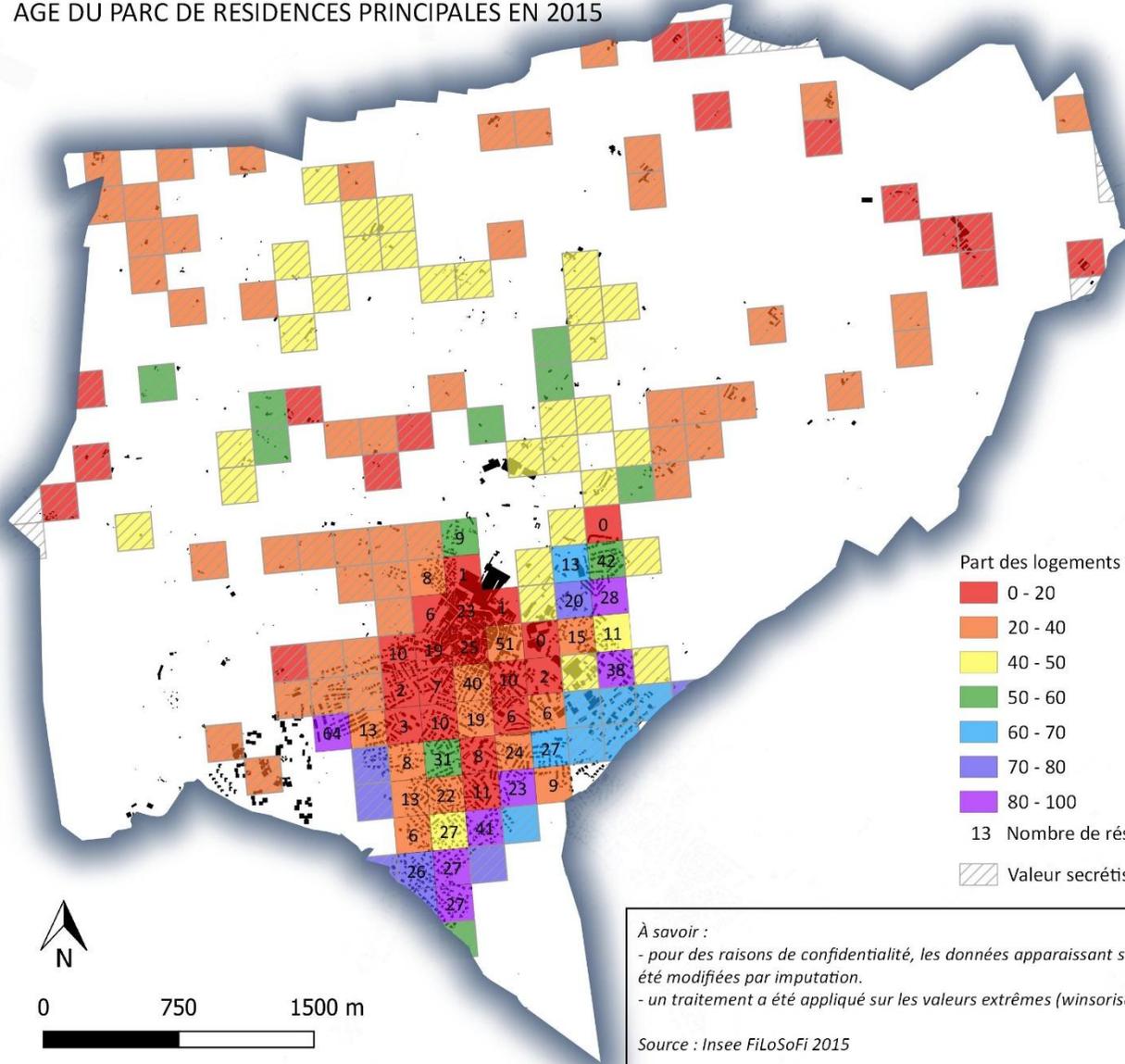
865 résidences principales ont été construites entre 1991 et 2011, soit une moyenne de 37,6 logements neufs par an.

Le parc de résidences principales de la commune est assez ancien : 75% des résidences principales ont été construites avant 1991. Ce constat corrobore l'hypothèse qu'une partie du parc de logements de la commune soit inadapté à la demande actuelle.





AGE DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES EN 2015



Part des logements construits après 1990 (%)

- 0 - 20
- 20 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80
- 80 - 100

13 Nombre de résidences principales construites après 1990

Valeur secrétisée

À savoir :
 - pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
 - un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).
 Source : Insee FiLoSoFi 2015



Page 89/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVIE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation des résidences principales	2007		2012		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	3 197	100,0	3 324	100,0	3 490	100,0
Propriétaire	1 889	59,1	1 921	57,8	2 040	58,4
Locataire	1 206	37,7	1 281	40,1	1 334	38,2
dont d'un logement HLM loué vide	523	16,4	520	15,6	534	15,3
Logé gratuitement	02	3,2	121	3,6	117	3,3

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales

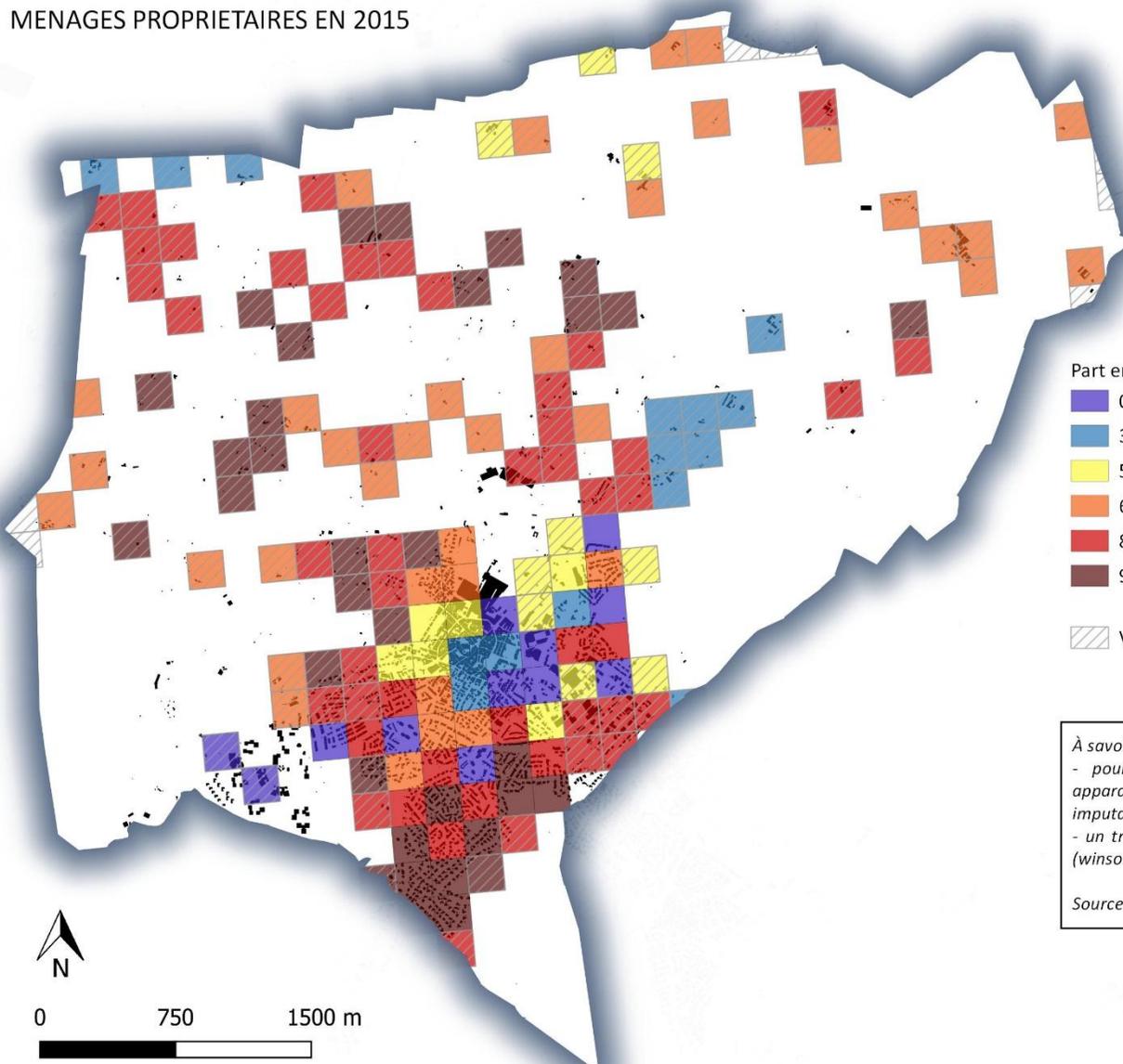
Le statut d'occupation des logements est dominé par les propriétaires. La proportion des locataires tourne aux alentours de 38%.

En 2017, la commune comptait 534 logements HLM loués vides.





MENAGES PROPRIETAIRES EN 2015



Part en % des ménages propriétaires de leur logement

- 0 - 30
- 30 - 50
- 50 - 65
- 65 - 80
- 80 - 90
- 90 - 100

Valeur secrétisée

À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiLoSoFi 2015



0 750 1500 m



Page 91/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



Résidences principales : une forte proportion de logements HLM

Thuir était, en 2010, la commune du département des Pyrénées-Orientales qui offrait la plus grande part de logements HLM avec 17,04 % par rapport aux résidences principales (soit 539 logements au 01/01/2010 de source Mairie).

Ces logements HLM étaient relativement anciens puisque plus de 70 % d'entre eux ont été bâtis avant 1975.

Les 539 logements HLM avaient été bâtis en majorité sous forme d'immeubles collectifs (459 appartements). Ces résidences, au nombre de 34 se répartissaient en majorité sous forme de bâtiments comptant de 5 à 9 logements.

En 2017, de source communale, il y avait 624 logements HLM, auxquels il fallait ajouter 146 nouvelles constructions (moins les 60 logements « Canterrane » : bâtiments A et B).

☛ **La proportion de logements HLM, en 2017, est de 15,3% du nombre total de résidences principales (source INSEE).**

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM	
Albères	96
Aspres I	78
Aspres II	40
Aymerich	7
Canterrane	169
Dabogert	2
Espassoles	42
Espassoles II	37
Espassoles pavillons	24
Presbytère	7
Graffan	7
Louis Noguères	16
Salaou	22
Salaou pavillons	14
Les hauts du Vidre	33
Le Vidre	27
2 rue Mirabeau	1
6 rue Mirabeau	1
3 rue des platanes Villa	1
Total	624

Source : mairie 2017

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM NOUVEAUX	
La Coopérative	32
Vidres II	100
Tournesol	14
Total	146

Source : mairie 2017



OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	575	575	570	627	624	625	687	685
PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS (%)	84,7	84,7	85,4	87,2	87,7	87,5	88,8	89,1
PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS (%)	15,3	15,3	14,6	12,8	12,3	12,5	11,2	16,9
TAUX DE VACANCE (%)	3,1	5,7	5,4	7,7	7,1	8,5	15,8	3,0
TAUX DE MOBILITE (%)	10,6	10,1	14,2	10,0	11,1	13,4	11,3	10,1

Source : RPLS – 2013 à 2020

60 logements ont été mis en service en 2016 et 63 en 2019.

Le taux de vacance est faible.

Résidences principales selon le nombre de pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces	2007		2012		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	3 197	100,0	3 324	100,0	3 490	100,0
1 pièce	48	1,5	50	1,5	66	1,9
2 pièces	254	7,9	316	9,5	318	9,1
3 pièces	698	21,8	711	21,4	747	21,4
4 pièces	1 035	32,4	1 051	31,6	1 118	32,0
5 pièces et plus	1 162	36,4	1 197	36,0	1 241	35,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille avec 67,6 % des logements qui comportent 4 pièces et plus en 2017 (66,1% en 1999).

La population saisonnière

La population saisonnière est liée à la capacité d'accueil de la commune. Thuir dispose de quelques lits hôteliers, de gîtes, de chambres d'hôtes et les locations entre particuliers se développent. En revanche la commune ne compte que peu de résidences secondaires (112 résidences secondaires sur 3804 logements) et la population s'accroît ainsi très peu en période estivale.

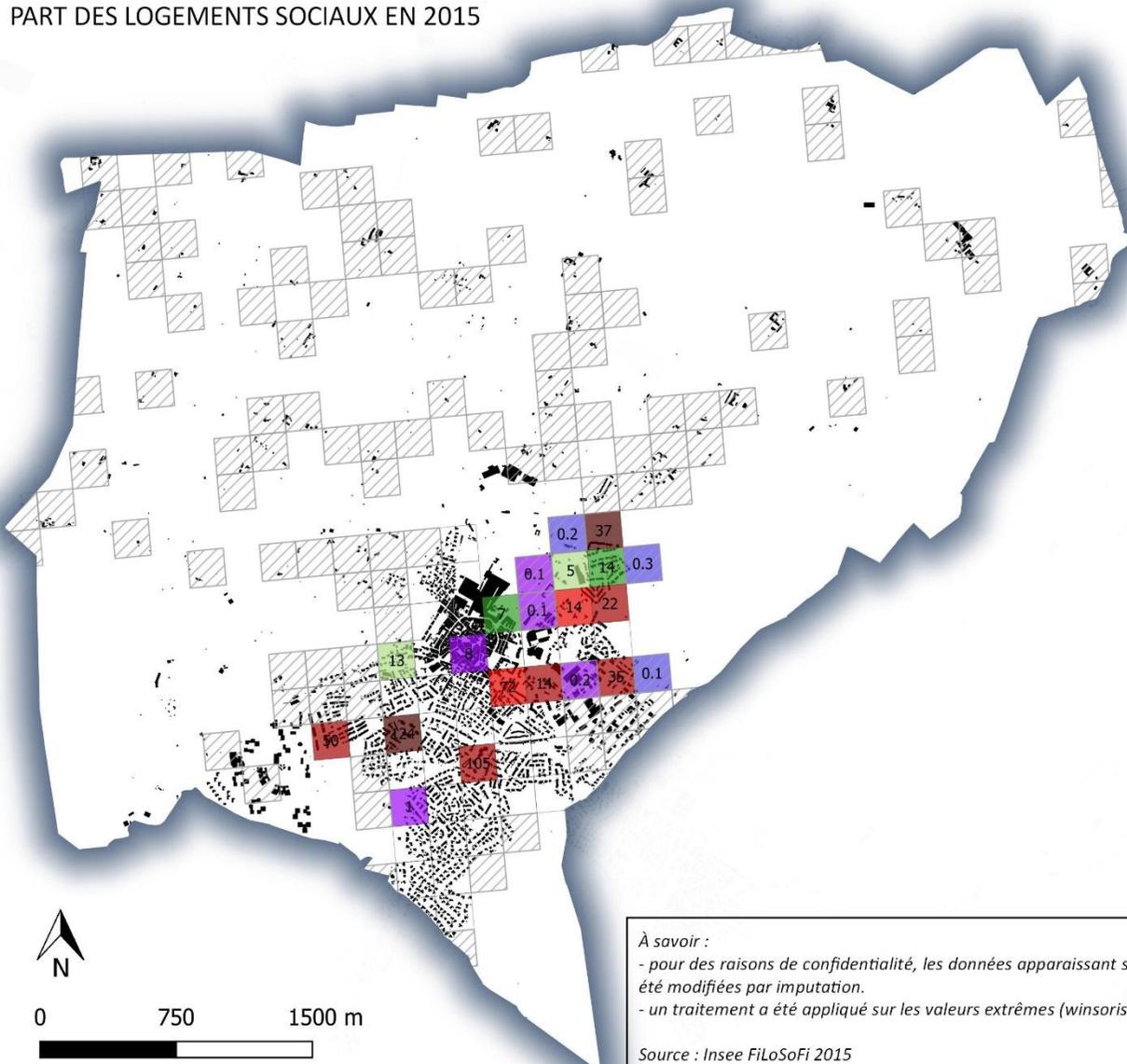
D'une manière générale, le tourisme n'est pas une activité développée sur la commune.

Les gîtes et chambres d'hôtes sont cependant de grande qualité de par les services, le confort et le cadre proposés (2 établissements labellisés "chambres d'hôtes" dont un spécialisé dans l'organisation de conférences et un dernier labellisé "gîtes de France").

La commune présente une capacité d'hébergement limitée et sans suivi particulier de fréquentation. Il n'y a plus de camping sur la commune mais la commune compte cependant 53 chambres d'hôtel réparties dans 3 établissements dont un hôtel 4 étoiles de 9 chambres.



PART DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2015



Part des ménages en logements sociaux (%)

- 0
- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- 30 - 40
- 40 - 60
- 60 - 80
- > 80
- Valeur secrétisée

13 Nombre de logements sociaux



0 750 1500 m



À savoir :
 - pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
 - un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiLoSoFi 2015



Page 94/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 9E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVIE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



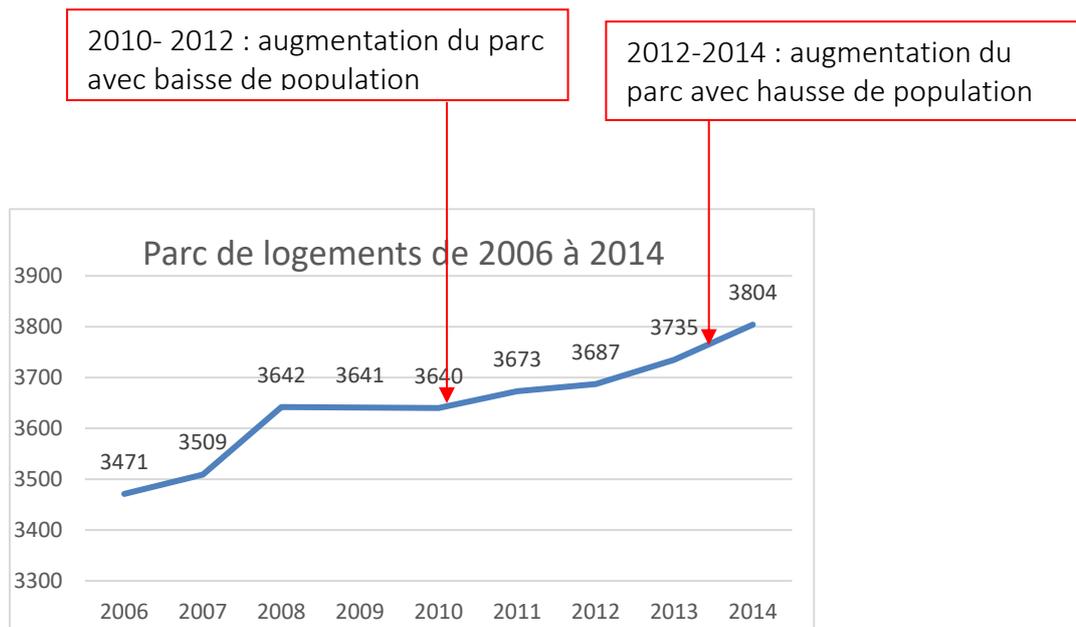
La dynamique de la construction : bilan des dernières années

Dynamique de la construction et adoption du SCoT Plaine du Roussillon⁶

Le PLU de 2010 avait identifié les besoins en logements et en superficies constructibles suivants :

- Le besoin total en logements pour atteindre les 10 000 habitants était de **1300 logements à produire** (avec un calcul du point mort qui s'élevait à 221 sur la période 1999-2006) soit 87 logements par an sur 15 ans.
- Pour construire ces 1300 logements, en fonction d'une densité de 25 à 35 logements à l'hectare, le **PLU prévoyait entre 37,14 et 52 hectares de terrains effectivement constructibles**. À cette superficie, était ajouté environ 30% de surface destinée aux voiries et espaces verts, rétention des eaux pluviales et équipements publics **soit entre 48,28 et 67,6 hectares de zones AU**.

► Si on se réfère aux chiffres de l'INSEE sur le parc total de logements qui a connu une croissance de seulement +164 logements, de 2010 à 2014, par extrapolation, sur 15 ans, cela équivaldrait à un total de 615 logements produits (41 logements par an).



► Si on se réfère aux permis de construire accordés sur la commune pour du logement, il y a eu :

- de 2010 à 2016, 291 logements dans le neuf et 65 dans l'ancien : soit 51 logements par an
- de 2010 à 2014, 199 logements dans le neuf et 6 dans l'ancien : soit 41 logements par an

► La source INSEE et la source communale sur les permis de construire accordés se rejoignent : moyenne de 41 logements par an entre 2010 et 2014.

⁶ La production de logements sera actualisée au fur et à mesure de l'avancée des études et jusqu'à l'arrêt de projet



Les résultats de l'exploitation des données INSEE et des données communales sur les permis de construire accordés sont cohérents et permettent de conclure sur une dynamique de l'ordre de 41 logements par an entre 2010 et 2014.

La création de nouveaux logements a donc été moins importante que celle escomptée dans le PLU de 2010 (87 logements par an). Des projets d'ampleur, tel que la ZAC des Espassoles, ont été retardés en raison de contraintes environnementales importantes sur la commune (biodiversité et risque inondation).

Mais de 2015 à 2019, la moyenne de création de nouveaux logements est passé à 103 logements par an : tranche 1 des Moumies (6AU) remplie et surtout urbanisation des Vidres II (2AU).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Neuf	30	65	85	205	31	98	59	178	132	9	892
Réhabilitation	1	2	1	11	13	5	10	3	5	0	51
Total	31	67	86	216	44	103	69	181	137	9	943

Source : registre des permis, mairie de Thuir ; date prise en compte : celle du dépôt (dernière si modificatif)

*de janvier à mars pour l'année 2023

Sur la période 2014 à 2023, 943 permis pour création de logements ont été déposés en mairie.



Le SCoT de la Plaine du Roussillon identifie Thuir comme un pôle d'équilibre.

Objectifs d'offre de nouveaux logements répartis entre les établissements publics de coopération intercommunale à l'horizon 2030 (en nombre de logements)							
EPCI	Total	Entités territoriales					
		Cœur d'agglomération		Plaine péri-urbaine et massifs *		Frange Littorale**	
		Première couronne	Ville centre	Villages	Pôles d'équilibre	Villages	Pôles d'équilibre
Perpignan Méditerranée	35500	9500	14000 (Perpignan)	4500	1500 (Rivesaltes)	4500	1500 (Canet)
Roussillon Conflent	3200			1200	2000 (Ille-sur-Têt et Millas)		
Salanque Méditerranée	1700	800		900			
Sud Roussillon	2700			1200			1500 (St-Cyprien)
Aspres	3200			1700	1500 (Thuir)		
Illibéris	400			400			
Elne	1000				1000 (Elne)		
Total SCOT	47700	10300	14000	9900	5500	4500	3000

La commune de Thuir fait partie de l'EPCI des Aspres, pour laquelle de 2015 à 2030, il avait été prévu d'accorder 3200 nouveaux logements, dont 1500 sur Thuir et 1700 sur l'ensemble des villages compris au sein de la Communauté des Aspres, en plus du pôle d'équilibre de Thuir.

D'après le dossier de SCOT Plaine du Roussillon, « la consommation d'espace a été importante dans les Aspres, surtout si elle est rapportée à l'apport démographique ».

Ainsi, le DOO (Document d'Objectifs et d'Orientations) du SCOT, répartissait l'offre de nouveaux logements entre les EPCI à l'horizon 2030 (voir tableau sur les « objectifs d'offre de nouveaux logements répartis par EPCI à l'horizon 2030 »).

Il est prévu que le futur Programme Local de l'Habitat (PLH) des Aspres ventile les logements restant à accorder entre les 19 communes de la Communauté de Communes des Aspres (avec Thuir).

En 2019, il n'a pas été programmé de PLH sur la Communauté de Communes des Aspres.

☞ Pour la période 2015-2019, 516 logements ont été accordés dans les permis déposés en mairie, soit une moyenne de 103 logements produits par an.

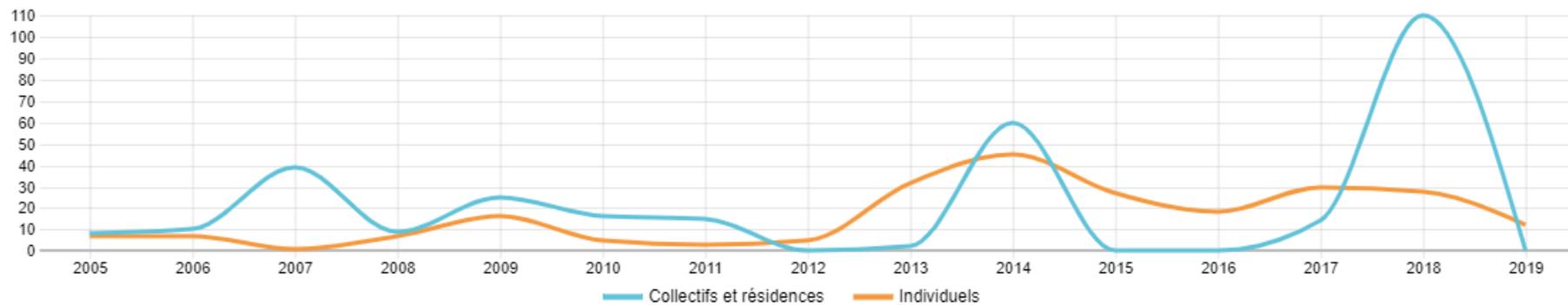
A ce rythme, il y aurait en 2030, 1649 logements accordés sur Thuir sur les 1500 nouveaux logements autorisés par le Scot Plaine du Roussillon.



L'évolution de la mise en chantier des logements : vers plus de logements collectifs

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2009-2019	2010-2019	2014-2019
Individuels purs	2	3	2	1	30	27	27	17	30	28	12	179	177	141
Individuels groupés	14	2	1	4	2	18	0	1	0	0	0	42	28	19
Collectifs	25	16	15	0	2	60	0	0	14	110	0	242	217	184
Résidences	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	41	21	18	5	34	105	27	18	44	138	12	463	422	344

Evolution des mises en chantier de logements



Source : Sitadel - Date réelle

☞ Pour la période 2009-2019, on note un lissage de la production de logements individuels légèrement minoritaires sur les 10 dernières années et des pics de production de logements collectifs en 2014 et 2018.

Page 98/157
 Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 95 70 75 9E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>

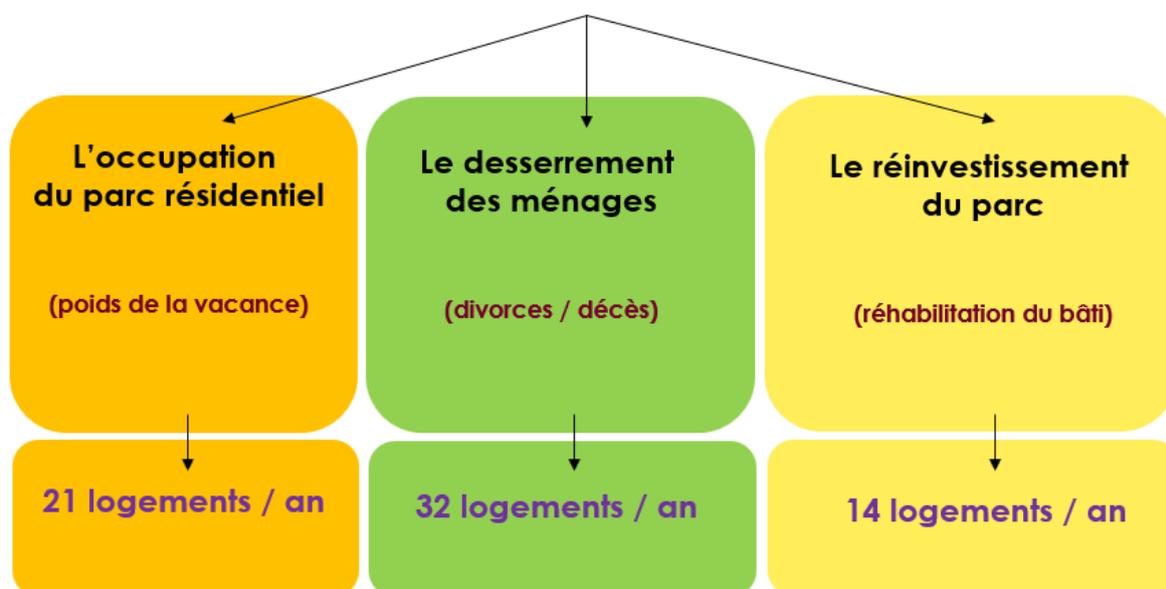
B. CALCUL DU POINT MORT POUR LA PERIODE 2007-2017

Le PLU 2010 prévoyait un nombre de 2.3 personnes par logement pour dimensionner les zones à ouvrir à l'urbanisation. Le besoin en logement a donc été supérieur aux besoins estimés du point de vue de ce paramètre.

Cette baisse du nombre de personne par logement illustre le phénomène de desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, divorces...). Ce phénomène de desserrement entraîne la nécessité de construire des logements supplémentaires pour la population en place. D'autres phénomènes sont également à prendre en compte dans la prévision de logements comme le renouvellement et la variation des résidences secondaires et des logements vacants, de façon à calculer le "point mort".

Le "point mort" correspond au nombre de logements nécessaires à produire pour conserver au minimum la population actuelle.

Le point mort dépend donc de 3 variables



☞ Ainsi, sur la période 2007-2017, il a été nécessaire de construire 39 logements par an pour stabiliser la population, soit un total de 519 logements pour 220 habitants supplémentaires (+0,42 habitant par logement). Sur la dernière période intercensitaire 2014-2020, le point mort démographique s'élève à 55 logements par an.

Ce point mort traduit :

- Un fort desserrement de la population s'expliquant par un vieillissement de la population thuirinoise et la décohabitation.
- Des dynamiques en place nécessitant une compensation de perte de représentativité des résidences principales (- 4 points au profit des logements vacants)
- Une remise sur le marché active par voie de réhabilitation à poursuivre



3. L'AGRICULTURE : UN SECTEUR D'ACTIVITE IMPORTANT POUR L'ECONOMIE DU TERRITOIRE

Les espaces agricoles sont des espaces sensibles à protéger en raison de la valeur agronomique des sols.

La loi n° 2010-819 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 complétée par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) a clairement comme objectif de réduire la consommation de l'espace. La loi MAP donne comme objectif de réduire le rythme de consommation d'espaces agricoles de 50 % durant la prochaine décennie.

La loi LAAF n°2014-1170 du 13 octobre 2014 (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) vise à relever le défi du renouvellement des générations, ce qui demande un meilleur contrôle du foncier, des transmissions facilitées et des mesures encourageant l'installation de nouveaux exploitants.

Le territoire de THUIR est très marqué par une occupation du sol liée à l'agriculture. Bien qu'ayant connu de profondes mutations, l'activité agricole constitue un élément important de l'activité économique de la commune.

Les productions agricoles de la commune sont orientées sur les « fruits et autres cultures permanentes »

☛ **L'agriculture est nettement dominée par les cultures permanentes : vignes et vergers**

A. L'OCCUPATION DES SOLS ET SON USAGE AGRICOLE

┌ Occupation des sols et évolution des surfaces agricoles : Corine Land Cover

CORINE Land Cover (CLC) est un inventaire biophysique de l'occupation des sols produit par interprétation visuelle d'images satellite d'une précision de 20 mètres et permet de cartographier des unités homogènes d'occupation des sols (ou de changements) d'une surface minimale de 25 ha (5 ha pour les changements). Les millésimes disponibles sont : 1990, 2000, 2006, 2012 et 2018. Une nouvelle génération dénommée CLC+ est en cours de production.

Occupation du sol Catégorie	Ha		%	
	Thuir	Département 66	Thuir	Département 66
Superficie territoires artificialisés	272	23 763	13,6	5,7
Superficie territoires agricoles	1 661	109 530	83,1	26,4
Superficie forêts et milieux semi-naturels	65	274 968	3,3	66,3
Surfaces en eau et zones humides	0	6 750	0,0	1,6
Total	1 998	415 011	100,0	100,0

Source : UE - SDES, CORINE Land Cover - 2018

☛ **Le territoire Thurinois est majoritairement agricole : 83 % en 2018, contre 85% en 1990.**



Évolution des surfaces agricoles Périodes	Thuir	Département 66
1990	1 698	118 832
2000	1 698	114 837
2006	1 679	112 252
2012	1 680	110 372
2018	1 661	109 530

Source : UE - SDES, CORINE Land Cover

Entre 1990 et 2018, la commune a perdu 37 ha de terres agricoles, soit 2,18% (7,8% pour le département).

☛ **La commune de THUIR entre 1990 et 2018, est un territoire très marqué par l'agriculture.**

└ Données cartographiques permettent d'appréhender l'importance et la localisation des terres agricoles sur la commune

L'usage agricole des sols de l'OCS GE 2021

L'OCS GE (occupation des sols à grande échelle) est une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements et régions d'outre-mer (DROM). Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux.

Pour l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales, la dernière OCS GE date de 2021. Elle est plus détaillée que l'occupation des sols Corine Land Cover.

☛ **D'après l'OCS GE, il y avait 1356,97 ha de terres à usage strictement agricole en 2021 (68% de la superficie communale) et 247,03 ha de terres « sans usage », soit un total de 80,3% de terres agricoles et potentiellement agricoles.**

En 2021, le territoire de la commune de Thuir est toujours très marqué par l'activité agricole.

La zone de végétation de la BD TOPO 2021

D'après la BD TOPO végétation, qui ne tient compte que des cultures « arbustives », il y aurait, environ, en 2021 : 345 ha de vergers et 357 ha de vignes.

Le Registre Parcellaire Graphique :

Conformément à la réglementation communautaire (n° 1593/2000), la France a mis en place depuis 2002, le Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui est un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ce dispositif, administré par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), est utilisé pour la gestion des aides européennes à la surface (déclarations annuelles des agriculteurs pour les primes PAC).

Toutes les terres ne faisant pas l'objet de primes européennes et certaines personnes exerçant une activité agricole à titre secondaire, le RPG ne donne qu'une vision globale de la réalité de l'occupation des sols.



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2021 : surfaces déclarées à la PAC sur la commune de Thuir	Type de cultures en ha	Part de la surface par cultures en %
Total	726,5	100%
Jachère	30,6	4,2%
Fourrage	11,3	1,6%
Estives-landes, prairies permanentes et prairies temporaires	127,6	17,6%
Vergers	291,5	40,1%
Vignes	199,1	27,4%
Oliviers	0,5	0,1%
Autres cultures industrielles (persil...)	3,0	0,4%
Légumes-fleurs	50,3	6,9%
Divers (surface agricole temporairement non exploitée)	12,6	1,7%

Source : RPG2021

Les vergers sont la dominante sur la commune de Thuir (40,1% des aides de la PAC) : après une baisse, les surfaces repartent à la hausse. Pour le moment, la vigne repart aussi à la hausse (27,4% des surfaces agricoles) après une baisse plus importante.

Les surfaces de prairies se sont stabilisées (17,6%) après un essor important depuis les années 2010. Ces 5 dernières années, ce sont surtout les surfaces en légumes qui augmentent.

La localisation des vignes en Languedoc-Roussillon (2011) :

La couche cartographique a été générée sur la base d'une extraction du casier viticole informatisé anonymisé (2011). L'extraction, l'analyse et la valorisation des données ont été réalisées par la DRAAF Languedoc-Roussillon dans le cadre d'une convention entre la DGDDI et le service régional FranceAgriMer.

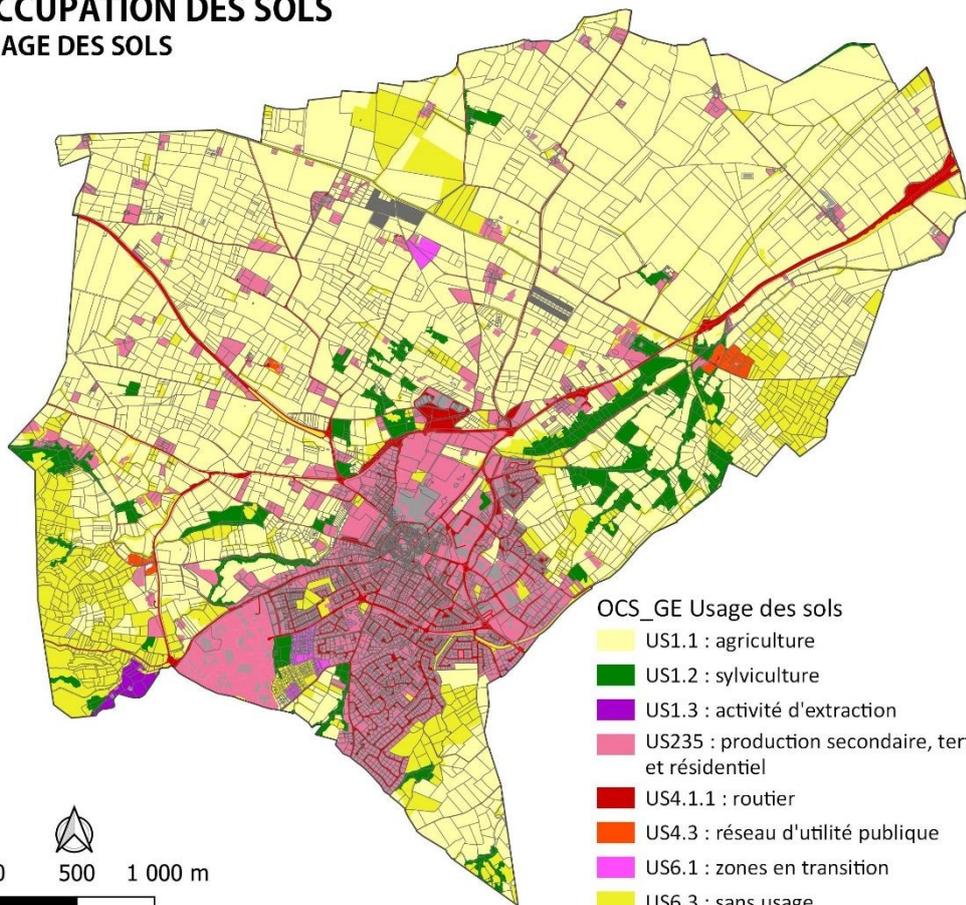
Un appariement avec la couche des parcelles cadastrales a été ensuite réalisé. Pour les parcelles cadastrales qui n'ont pas été numérisées, un carré proportionnel à la taille de la parcelle a été généré. Les limites entre les parcelles cadastrales ont été supprimées dès lors que deux parcelles contiguës étaient en vigne

☛ **Les surfaces agricoles sur Thuir, montrent un maintien de l'activité avec un redéploiement de l'arboriculture (et du maraichage) et un maintien du vignoble. Il y a peu de friches et les prairies sont principalement dans la Prade ou bien en zones périurbaines avec quelques chevaux (source : Chambre d'Agriculture 2024).**



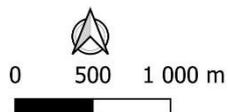


OCCUPATION DES SOLS USAGE DES SOLS

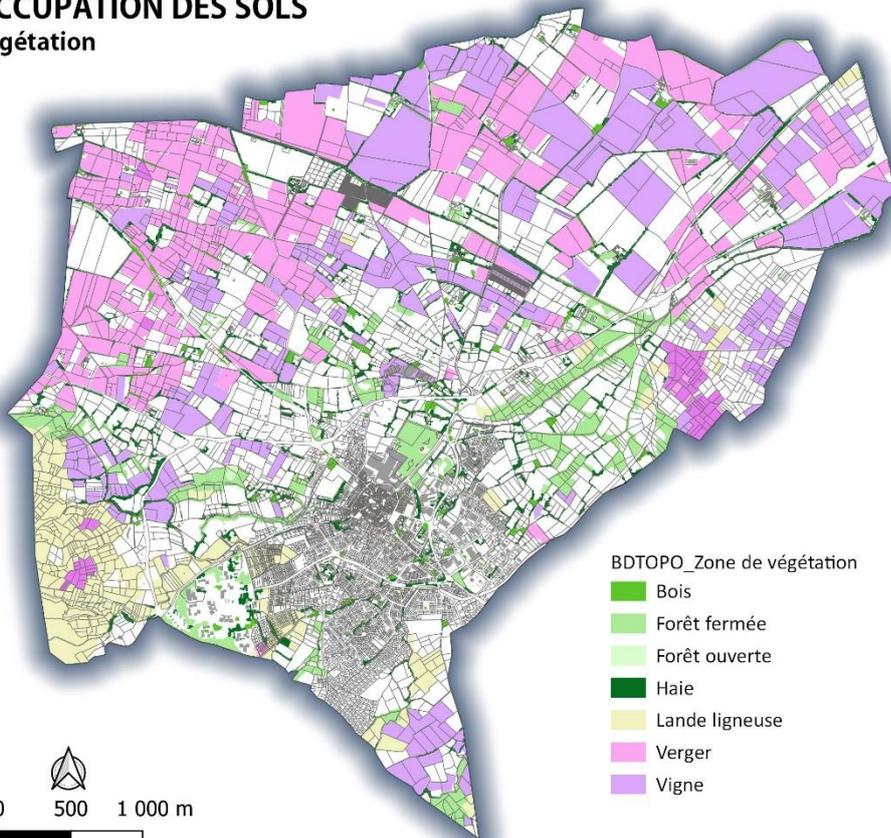


OCS_GE Usage des sols

- US1.1 : agriculture
- US1.2 : sylviculture
- US1.3 : activité d'extraction
- US235 : production secondaire, tertiaire et résidentiel
- US4.1.1 : routier
- US4.3 : réseau d'utilité publique
- US6.1 : zones en transition
- US6.3 : sans usage

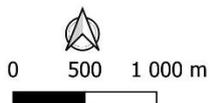


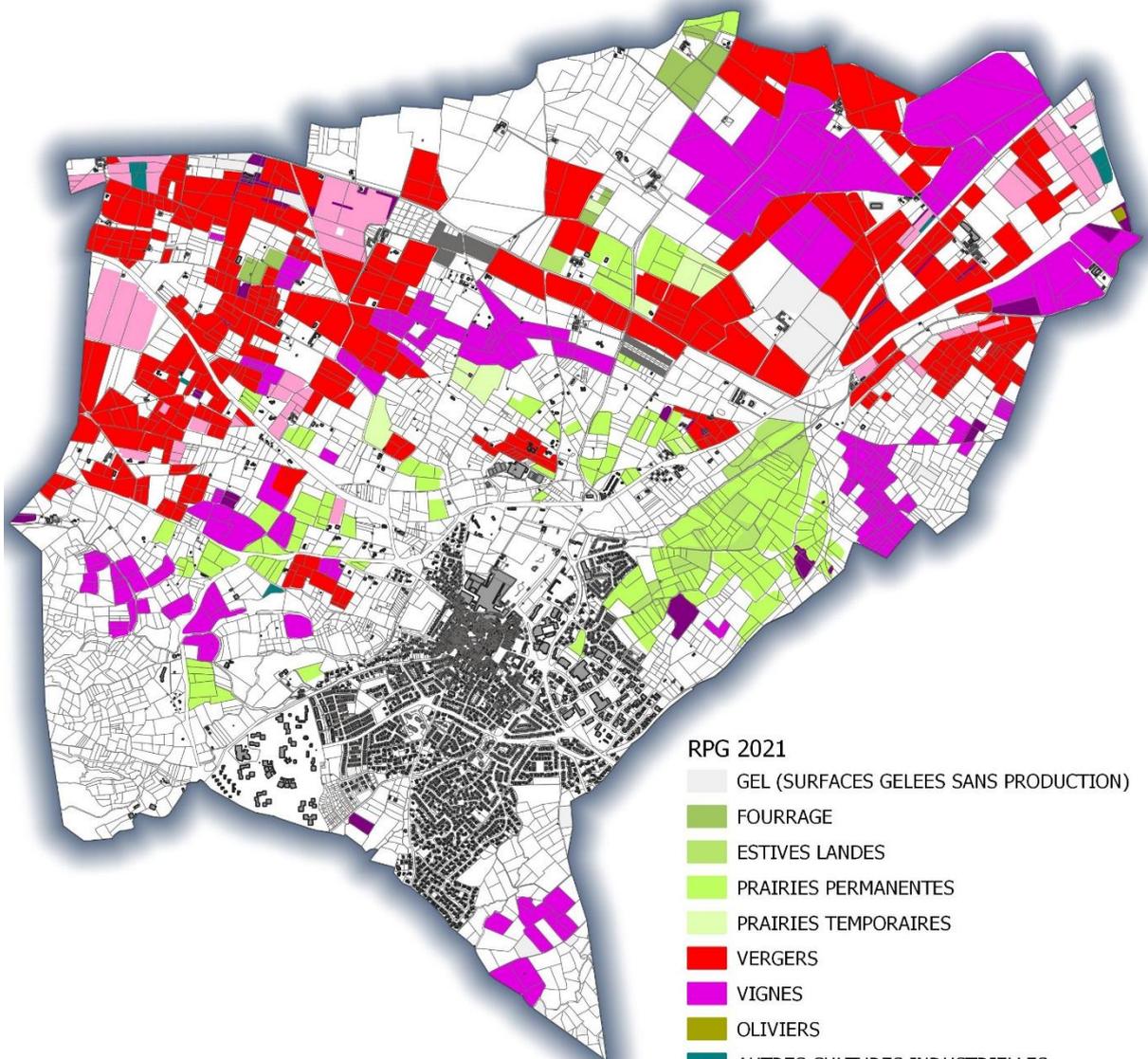
OCCUPATION DES SOLS Végétation



BDTOPO_Zone de végétation

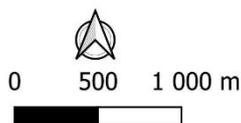
- Bois
- Forêt fermée
- Forêt ouverte
- Haie
- Lande ligneuse
- Vergers
- Vigne





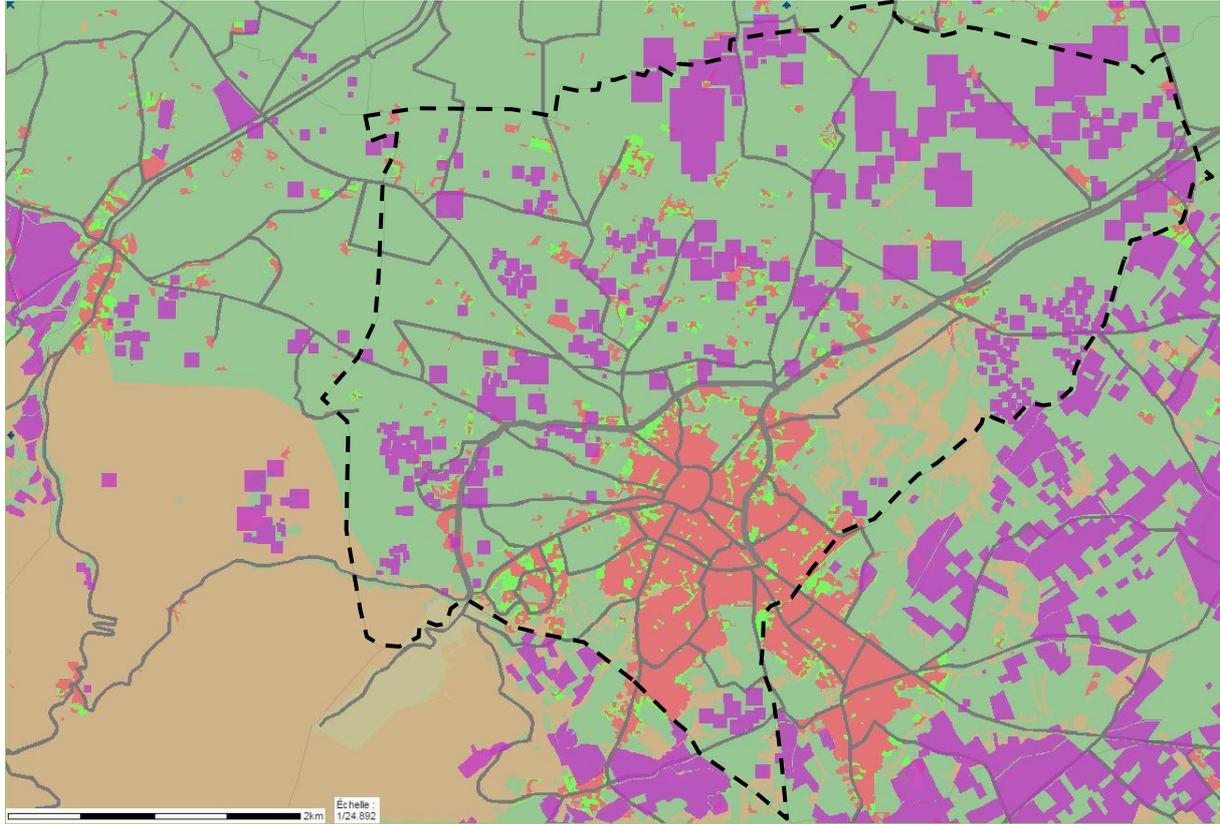
RPG 2021

- GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)
- FOURRAGE
- ESTIVES LANDES
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- VERGERS
- VIGNES
- OLIVIERS
- AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
- LEGUMES-FLEURS
- DIVERS



CARTE : REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RPG) 2021 ; ZONES DE CULTURES DECLAREES PAR LES EXPLOITANTS EN 2020

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://public.fr/documentPublic/643325>



- Localisation des vignes (CVI, 2011)
- Espace agricole
- Route 10m
- Route 20m
- Zone artificialisée
- Végétation urbaine
- Zone en eau
- Zone naturelle
- Zone naturelle humide
- Carrieres chantier decharge
- Nuage
- No Data

☞ CARTE D'OCCUPATION DES SOLS : SERVEUR CARTO.GEO-IDE.APPLICATION.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR : IMAGERIE RAPID EYES, 2009.



B. POTENTIELS AGRONOMIQUES ET PENTES DES SOLS

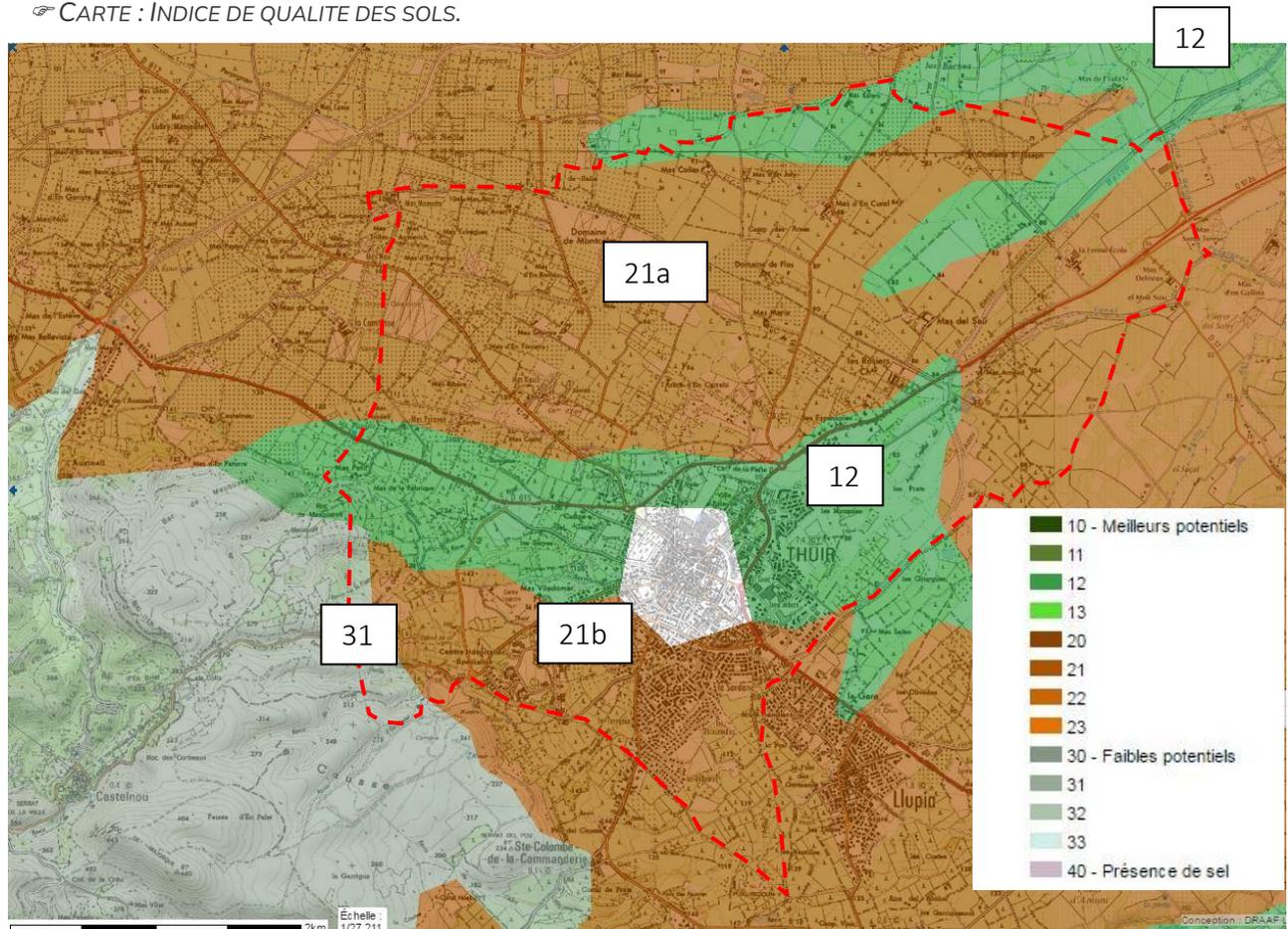
└ Potentiels agronomiques

Quelques données cartographiques permettent d'appréhender la qualité agronomique des terres agricoles sur la commune :

- Indicateur de potentiel agronomique pour des usages orientés "grandes cultures et cultures diversifiées" des sols agricoles en Languedoc Roussillon qui permet d'identifier statistiquement les potentiels agronomiques présents sur le territoire régional : construit à partir de la carte des pédo-paysages (Base de Données Sols en Languedoc-Roussillon) au 1/250000^{ème}
- Classement du potentiel agronomique pour des usages orientés "grandes cultures et cultures diversifiées" des sols agricoles en Languedoc Roussillon qui permet d'identifier statistiquement les potentiels agronomiques présents sur le territoire régional : construit à partir de la carte des pédo-paysages (Base de Données Sols en Languedoc-Roussillon) au 1/250000^{ème}
- Carte réalisée dans le cadre des études sur le SCOT : « les terroirs présents sur le territoire de Thuir » (Chambre d'Agriculture, avril 2009) à une échelle plus grande et donc plus précise.

☞ **Les terroirs thurinois sont globalement fertiles, à dominante d'alluvions de la têt : limons, sables. Le Sud-Ouest du territoire est plus sec : terroir du Causse de Thuir et colluvions calcaires (a priori plus propice à la vigne).**

CARTE : INDICE DE QUALITE DES SOLS.

**12 :**

- Dépressions alluviales roussillonnaises (Pyrénées Orientales) de Thuir et de Toulouges
- Alluvions fines provenant des résidus d'altération des calcaires
- Sol dominant : fluvisols (sols des vallons)
- Vignes et prairies

21a :

- Terrasses basses et moyennes des fleuves roussillonnais (Tech, Têt, Agly), Pyrénées Orientales
- Alluvions anciennes sableuses et caillouteuses (granite et schiste, localement calcaires)
- Sol dominant : brunisols (sols peu évolués)
- Arboriculture, vigne et cultures maraîchères.

21b :

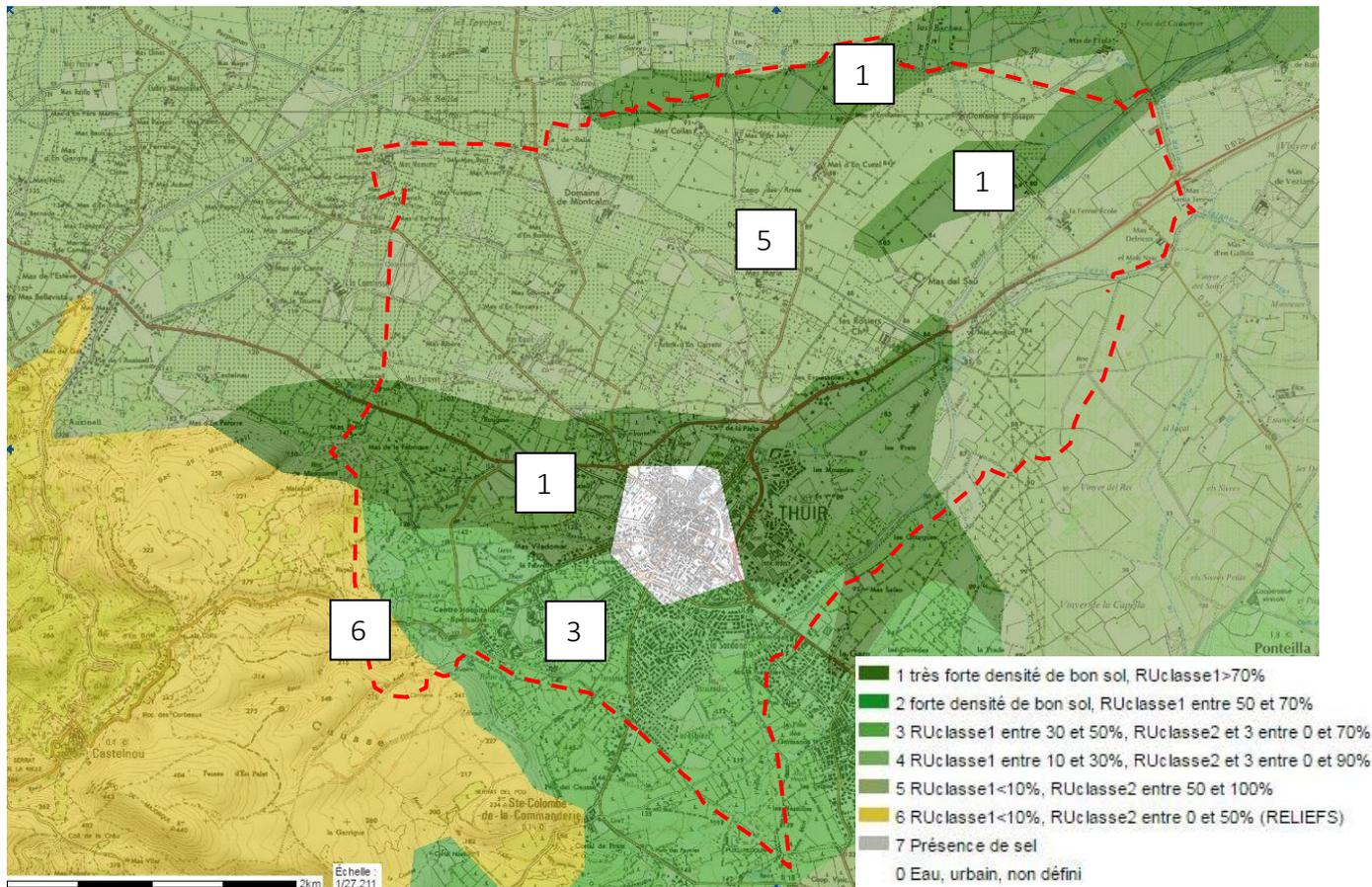
- Sols des dépressions de Llupia, calcaire à peu calcaire, texture lourde, plus ou moins caillouteux en bordures des reliefs, hydromorphes dans les zones basses
- Sol dominant : brunisols (sols peu évolués)
- Vignoble limité aux parties saines, prairies dans les secteurs très humides

31 :

- Plateaux calcaires et schisto-calcaires présentant des ondulations moyennement pentues (Aspres-Roussillon et Montagne Noire)
- Sol dominant : lithosols (sols minéraux)
- Garrigue de chêne vert



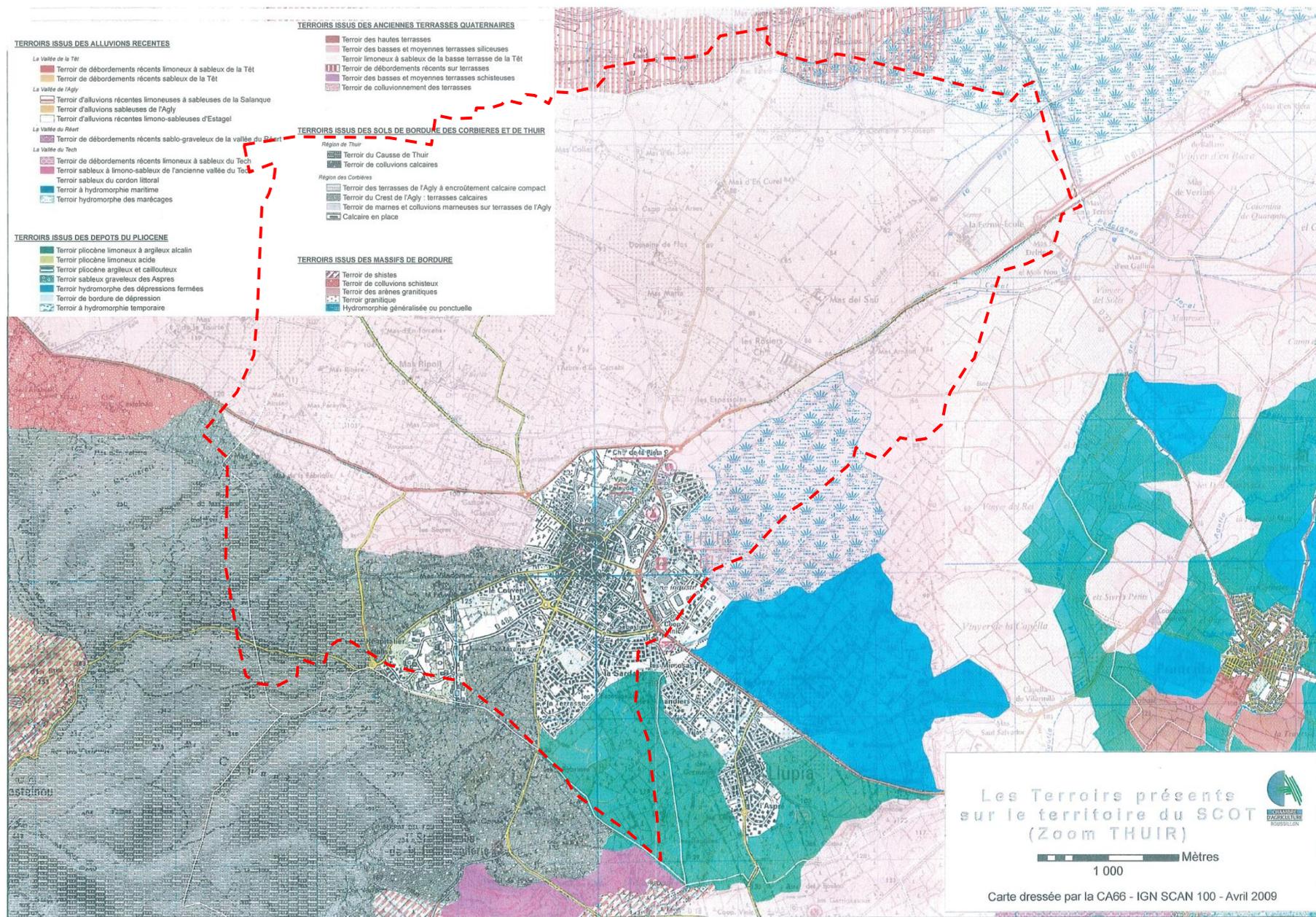
☞ CARTE : CLASSE DE POTENTIALITES AGRONOMIQUES



Les terroirs thurinois sont très majoritairement fertiles : dominante d'alluvions de la têt (limons, sables) avec une partie Sud-Ouest plus sèche (terroir du Causse de Thuir et colluvions calcaires) mais propice à la vigne.

Seule une faible extrémité Ouest semble peu propice à l'agriculture : sols minéraux sur reliefs.

Page 108/157
Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 AG
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://public.fr/documentPublic/643325>





La carte réalisée par la Chambre d'Agriculture caractérise plus finement les terroirs présents et leurs aptitudes culturales :

- Des sols fertiles alluvionnaires sur la grande majorité des terres, au nord de la ville de Thuir et aux aptitudes variées (vignes, vergers et maraîchage) et pour la plupart irrigables ;
- La dépression fermée de la Prade aux sols hydromorphes (zone humide), propices aux prairies naturelles et à forts enjeux environnementaux ;
- Les affleurements Pliocène au sud, favorables à la viticulture dont les facteurs limitants pour d'autres cultures (principalement arboriculture) sont l'accès à l'eau et la pierrosité ;
- Le Massif des Aspres à l'extrémité sud-ouest de la commune aux faibles aptitudes culturales mais aux enjeux forts environnementaux.

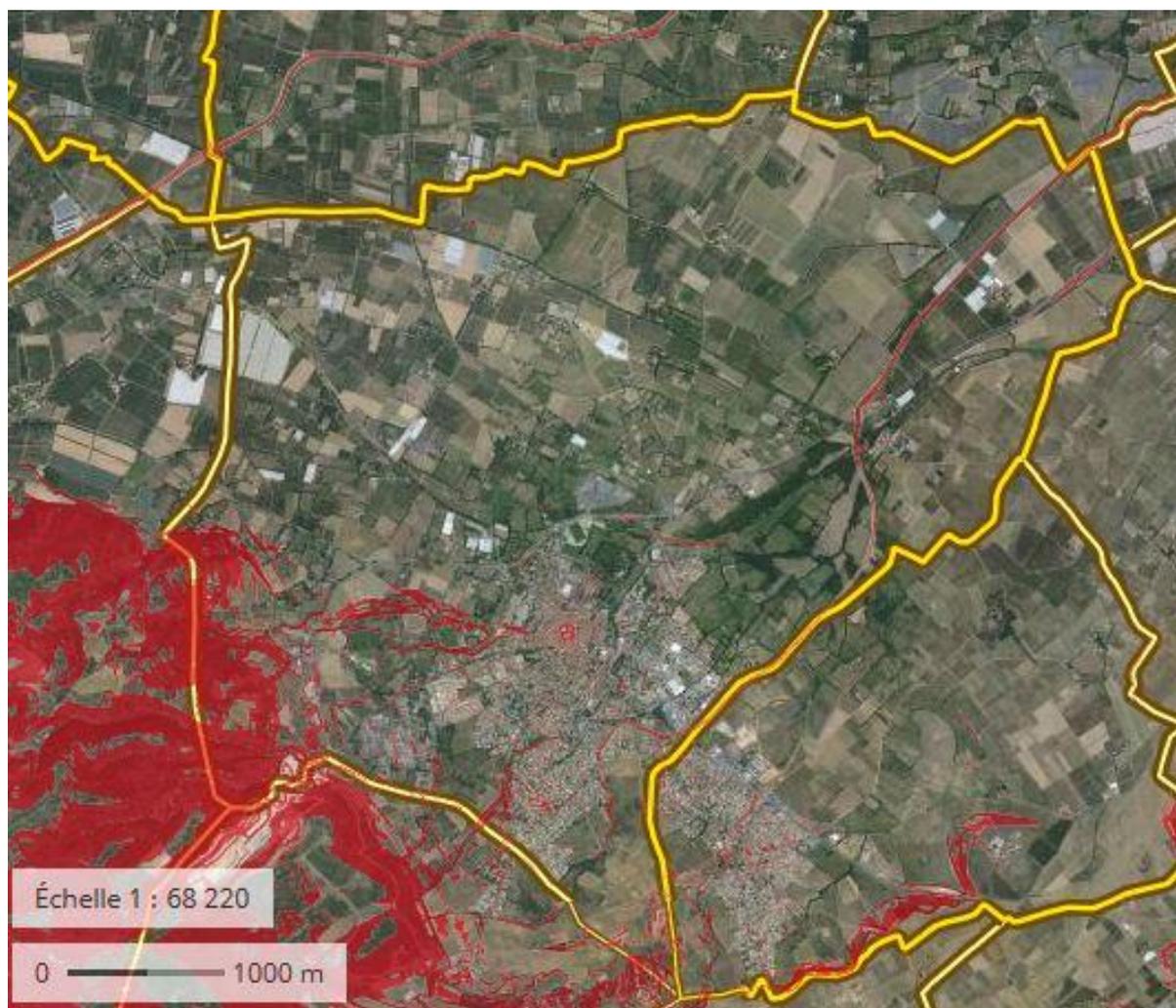
Pentes des sols

Les zones ayant une valeur de pente supérieure à 10 % sont considérées à risque d'érosion mais aussi plus difficilement mécanisables.

Leur potentiel agronomique est donc moindre.

La carte des pentes pour l'agriculture a été réalisée via un traitement automatisé du modèle numérique de terrain au pas de 5 m proposé par l'IGN.

☞ Une faible partie de la commune est concernée : au Sud-Ouest, sur le terroir du Causse de Thuir plus propice à la vigne.



☞ CARTE : ZONES AYANT UNE VALEUR DE PENTE SUPERIEURE A 10% (SUR GEOPORTAIL)



C. DYNAMIQUE SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS (RECENSEMENTS AGRESTE)

En l'absence de renseignements sur la Surface Agricole Utilisée sur la commune, il n'est pas possible de savoir la part d'assise foncière des exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la commune se situant sur la commune.

Il y a donc, une partie des terres exploitées par les exploitants de Thuir sur les communes voisines et des terres exploitées sur Thuir par des exploitants extérieurs à Thuir.

La spécialisation territoriale de la production agricole n'a pas changé au fil des recensements : « fruits ou autres cultures permanentes ».

Une hausse de la taille des exploitations

Exploitations et SAU : évolution	1979	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles	241	194	91	65	52
Superficie agricole utilisée (ha)	1578	1263	1408	1152	1188
SAU moyenne par exploitation (ha)	6,55	6,51	15,47	17,72	22,85

Source : Agreste - recensements agricoles

Le nombre d'exploitations a très nettement diminué au fil des années passant de 241 en 1979 à 52 en 2020.

Cependant, au fil des décennies, la taille moyenne des exploitations n'a fait qu'augmenter : notamment entre 2010 et 2020, car, malgré une baisse du nombre d'exploitations, la SAU a augmenté durant cette période.

Une diminution du nombre d'exploitations mais une hausse de la SAU entre 2010 et 2020.

Toutes les exploitations ayant leur siège social sur la commune n'ont pas la même taille. La majorité des exploitations étaient des moyennes et grandes exploitations : 40/65, soit 61% contre 60% en 2000⁷.

La part dans la SAU des exploitations de Thuir des moyennes et grandes exploitations était en 2010 de 75,5% (absence de données pour le recensement de 2020).

Exploitations et moyens de production

62,5% de la SAU des exploitations étaient en fermage en 2010 (absence de données pour le recensement de 2020).

⁷ Définition moyenne et grande exploitation :

Les surfaces agricoles et les cheptels sont valorisés selon des coefficients permettant le calcul de la **production brute standard (PBS)**. Ces coefficients résultent des valeurs moyennes calculées sur la période 2005 à 2009. La PBS décrit un potentiel de production des exploitations et permet de classer les exploitations selon leur dimension économique en «**moyennes et grandes exploitations**», quand elle est supérieure ou égale à 25 000 euros, en «**grandes exploitations**» quand elle est supérieure ou égale à 100 000 euros.



Le niveau de maîtrise du foncier agricole exploité est faible puisque 2/3 des terres étaient exploitées en fermage en 2010.

Productions végétales : une dominante de vergers

Evolution des types de culture (en ha et % de la SAU)	1979		1988		2000		2010		2020	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Superficie en cultures permanentes (ha)	NC	NC	1085	85,9%	1024	72,7%	772	67,0%	824	69,4%
Superficie en vignes	1079	68,4%	694	54,9%	593	42,1%	388	33,7% (54,1% d'AOP)	198	16,7% (41,4% d'AOP)
Vergers	251	15,9%	395	31,3%	414	29,4%	s	s	625	52,6%
Céréales et oléo-protéagineux	NC	NC	NC	NC	NC	NC	0	0%	s	s
Terres labourables	NC	NC	111	8,8%	191	13,6%	203	17,6%	s	s
Superficie toujours en herbe	NC	NC	6	0,5%	148	10,5%	121	10,5%	151	12,7%
SAU	1578	100%	1263	100%	1408	100%	1152	100%	1188	100%

Source : Agreste - Recensement agricole 2010 et 2020 ; rapport de présentation du PLU (14/11/2011)

S : valeur secrétisée ; NC : valeur non connue

Types de cultures en 2020 : détails	2020
Surface totale en vigne	198 ha pour 16 exploitations
Surface totale en fruits	625 ha pour 26 exploitations
Dont abricotiers	35 ha pour 11 exploitations
Dont pêcheurs	526 ha pour 16 exploitations
Surface totale en légumes, fraises et melons	65 ha pour 17 exploitations
Dont surface en légumes de plein air	27 ha pour 7 exploitations
Dont surface en légumes, sous serre ou abri haut	38 ha pour 13 exploitations
Surface totale en jachères (superficies improductives et non pâturées entrant en rotation avec les cultures)	66 ha pour 13 exploitations
Surface en herbe	151 ha pour 9 exploitations
Surface en estives	s
Surfaces en fourrage	73 pour 10 exploitations
Prairies temporaires de 5 ans ou moins	37 ha pour 4 exploitations
Prairies permanentes	139 ha pour 7 exploitations

Source : Agreste - Recensement agricole 2020 (s : secret)

La culture de la vigne a été fortement touchée par la baisse : 1079 ha en 1979 contre 198 ha en 2020. La hausse avait profité aux vergers de pêches et de nectarines : 284 ha en 1979 contre 625 ha en 2000.

La tendance a été presque inversée :



- 15,9% de la surface agricole en vergers en 1979 contre 16,7% de la surface agricole en vignes en 2020
- 64,8% de la surface agricole en vignes en 1979 contre 52,6% de la surface agricole en vergers en 2020

Les superficies en cultures permanentes (en 2010 et 2020, il ne s'agit que des vergers et de la vigne), connaît une légère hausse après une baisse importante entre 2000 et 2010. On note surtout un « déclin » de la vigne qui passe de 388 ha en 2010 à 198 ha et une hausse importante des vergers. La 3^{ème} place pour les cultures revient aux prairies et estives donc à l'élevage. Ceci expliquant la hausse de la SAU moyenne par exploitation.

└ Elevage et produits d'origine animale

En 1979 et en 1988, les animaux d'élevage recensés sur la commune étaient des volailles. Alors qu'en 2000 et 2010, il y avait des vaches dans les exploitations communales, il n'y en avait plus en 2016, de même que des chèvres. Ne subsistent que les ovins dont le nombre était encore en augmentation (642 en 2016 contre 417 en 2010). Même si les unités de gros bétail étaient en baisse entre 2000 et 2010, le nombre de têtes de bétail était en hausse (633 en 2010).

EVOLUTION DU CHEPTEL				
	1988	2000	2010	2020
UNITES DE GROS BETAIL	76	153	120	94
NOMBRE DE VACHES NOURRICES EN 2010	0	111	95	s
EXPLOITATIONS AVEC VACHES NOURRICES EN 2010	/	/	1	s
NOMBRE DE BREBIS EN 2010	0	234	417	s
NOMBRE DE CHEVRES	0	0	121	0

Source : RGA 2010 (S : secret statistique)

Au recensement de 2020, il y a 35 équidés (4 exploitants concernés), pas de renseignements sur les ovins (secret). 7 exploitations se partagent les 94 unités de gros bétail lesquelles sont en baisse par rapport à 2010.

En 2021, d'après l'Agence française pour le développement et la promotion de l'agriculture biologique, il y a un éleveur de poules pondeuses en bio sur la commune de Thuir.

└ Le potentiel humain

En 2010, 35 des 65 exploitations étaient des exploitations individuelles et leur part dans la SAU des exploitations n'était que de 53,8%.

	1988	2000	2010
TRAVAIL DANS LES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN UNITE DE TRAVAIL ANNUEL	254	304	246
NOMBRE D'EXPLOITATIONS	194	91	65

Source : RGA 2010 (S : secret statistique)



En 2010, il y avait 76 chefs d'exploitations et co-exploitants pour 65 exploitations et 9 exploitants et co-exploitants, seulement, avaient moins de 40 ans et 8 étaient pluriactifs.

L'âge des exploitants suggérait que la problématique de la transmission d'exploitation se poserait à moyen terme.

En 2010, 44,6% des exploitations avaient des salariés permanents, soit 29 exploitations sur 65. Leur part dans l'emploi des exploitations était de 30,3%.

La part de la main d'œuvre saisonnière et occasionnelle dans l'emploi des exploitations était de 42,3%. Les besoins en main d'œuvre dans la viticulture étaient surtout saisonniers : cueillette en fin d'été et taille en hiver.

Le nombre d'UTA (Unités de Travail Annuel) a baissé de 41%, entre 2000 et 2010 et la SAU de 18,2%. La SAU moyenne par UTA était de 8,4 Ha en 2010.

La baisse des UTA bien plus importante que la SAU suggère soit un changement dans les types productions soit une mécanisation de la production.

D'après l'enquête sur la structure des exploitations agricoles réalisée en 2016, il y aurait eu 543 UTA pour seulement 55 exploitations (certainement une hausse des effectifs salariés mais conjugué à une mécanisation de la production plus importante).

Les seuls chiffres de 2020 font état de 275 équivalents temps plein.

La population agricole a baissé entre 2000 et 2010, alors que la SAU a augmenté et la mécanisation de la production a fortement progressé dans la viticulture notamment.

D'après l'enquête sur la structure des exploitations agricoles réalisée en 2016, les effectifs salariés dans l'industrie agro-alimentaire et le commerce de gros alimentaire était de 509 personnes sur un total de 597 salariés pour la communauté de communes des Aspres.

☛ **La tendance principale à retenir est que malgré le nombre en baisse des exploitations la SAU a augmenté entre 2010 et 2020 en lien avec l'augmentation de leur taille moyenne.**

D. / LA PLACE DU BIO SUR LA COMMUNE DE THUIR

Les données sont issues de l'Agence française pour le développement et la promotion de l'agriculture biologique. Créée en novembre 2001, elle est la plateforme nationale d'information et d'actions et s'inscrit dans une dynamique de développement, de promotion et de structuration de l'agriculture biologique française.

] Répartition des producteurs et des surfaces bio et en conversion en 20218

⁸ Les données de l'observatoire de la production bio sont issues des audits de certification réalisés au titre de l'année transmises par les organismes certificateurs. Les surfaces et cheptels sont rattachés au code INSEE de la commune du site d'activité ou à défaut du siège d'exploitation. Par conséquent, les surfaces peuvent être localisées sur une autre commune que la commune de rattachement.



La région Occitanie est la première région française pour le nombre d'hectares en surfaces bio et en conversion. Au sein de l'Occitanie, les Pyrénées-Orientales sont au 10^{ème} rang pour les surfaces (41^{ème} place au niveau national).

L'Occitanie est au 3^{ème} rang français pour la part des surfaces bio dans la surface agricole de la région (19,4%) et pour la part des fermes engagées en bio sur l'ensemble des fermes régionales (20%).

Pour la part des surfaces en bio et reconversion sur la totalité de la surface agricole, le département des Pyrénées Orientales est 5^{ème} au niveau national et 1^{er} au niveau régional.

Pour le nombre de producteurs en bio, le département des Pyrénées-Orientales est au 17^{ème} rang français et au 7^{ème} rang de la région (992 producteurs en bio sur 13070 que compte la région Occitanie soit 8% des producteurs bio de la région).

Pour la part des fermes engagées en bio, le département des Pyrénées-Orientales est au 2^{ème} rang régional avec 30,2% des fermes engagées en bio (20% au niveau régional).

	Part des surfaces bio dans la surface agricole en 2021	Part des fermes engagées en bio en 2021
Département	39,1%	30,2%
CC des Aspres	38,4%	30,9%

Source : Agence française pour le développement et la promotion de l'agriculture biologique

Sur la Communauté de Communes des Aspres, il y avait 2201 ha en bio et 89 producteurs en 2021 dont 199 ha en bio et conversion sur Thuir (4^{ème} rang de l'EPCI) pour 19 producteurs (1^{er} rang de l'EPCI). La taille moyenne des exploitations en bio serait donc de 10,47 ha pour Thuir. En comparaison, un village comme Tordères comptait 536 ha en bio (1^{er} rang de l'EPCI) pour seulement 4 producteurs (moyenne des exploitations : 134 ha), le type de cultures étant bien différent pour les 2 communes.

	Type de cultures bio en ha	Part de la surface en bio par cultures en %
Toutes surfaces bio	199 ha	100%
Grandes cultures	Aucune donnée	/
Fourrages	8,72 ha	4,4%
Légumes	16,3 ha	8,2%
Fruits	109 ha	54,8%
Vignes	45,7 ha	23,0%
PPAM (plantes à parfum aromatiques et médicinales)	Aucune donnée	/
Autres	17,3 ha	8,7%

Source : Agence française pour le développement et la promotion de l'agriculture biologique

On constate que sur la commune de Thuir, la viticulture est en reconversion : moins de vignes en conventionnel et plus de bio (seulement 5,1% en bio, le reste est en reconversion) mais moins de



vignes par rapport aux autres cultures de manière générale. La vigne est en perte de vitesse (plus que 23% des surfaces agricoles en 2021) et l'arboriculture demeure l'activité principale.

☞ D'après l'enquête sur la structure des exploitations agricoles réalisée en 2016, la part de la SAU en agriculture biologique était de 7,1% en 2016, contre 12,7% pour la communauté de communes des Aspres (10,7 pour le département des PO et 22,9% pour la communauté de communes Roussillon-Conflent).

Alors qu'en 2016, il y avait 56,5 ha en bio et conversion, il y a 199 ha en 2021 : 10 producteurs en 2016 et 19 producteurs en 2021.



Cartographie des parcelles agricoles bio : RPG 2021

REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE BIO 2021 : surfaces en bio déclarées à la PAC sur la commune de Thuir	Type de cultures en bio en ha	Part de la surface en bio en %
Total	132,55	100%
Jachère	0,15	0,11%
Fourrage	0	0
Estives-landes	0	0
Prairies permanentes	6,2	4,68%
Prairies temporaires	0	0
Vergers	79,2	59,75%
Vignes	34,1	25,73%
Oliviers	0	0
Autres cultures industrielles (persil, fenouil...)	1,5	1,13%
Légumes-fleurs	11,3	8,53%
Divers (surface agricole temporairement non exploitée)	0,1	0,07%

Source : RPG bio 2021

133 ha ont fait l'objet de demandes d'aides de la PAC en 2021.

60% des cultures bio sont des vergers et 26% des vignes. En 3^{ème} position arrivent les légumes et autres cultures industrielles, soit 9,7%.

REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2021 : part de la surface par culture en %	Part de la surface en conventionnel et en bio	Part de la surface en bio
Jachère	4,2%	0,11%
Fourrage	1,6%	0%
Estives-landes, prairies permanentes et prairies temporaires	17,6%	4,68%
Vergers	40,1%	59,75%
Vignes	27,4%	25,73%
Oliviers	0,1%	0%
Autres cultures industrielles (persil...)	0,4%	1,13%
Légumes-fleurs	6,9%	8,53%
Divers (surface agricole temporairement non exploitée)	1,7%	0,07%

Source : RPG2021

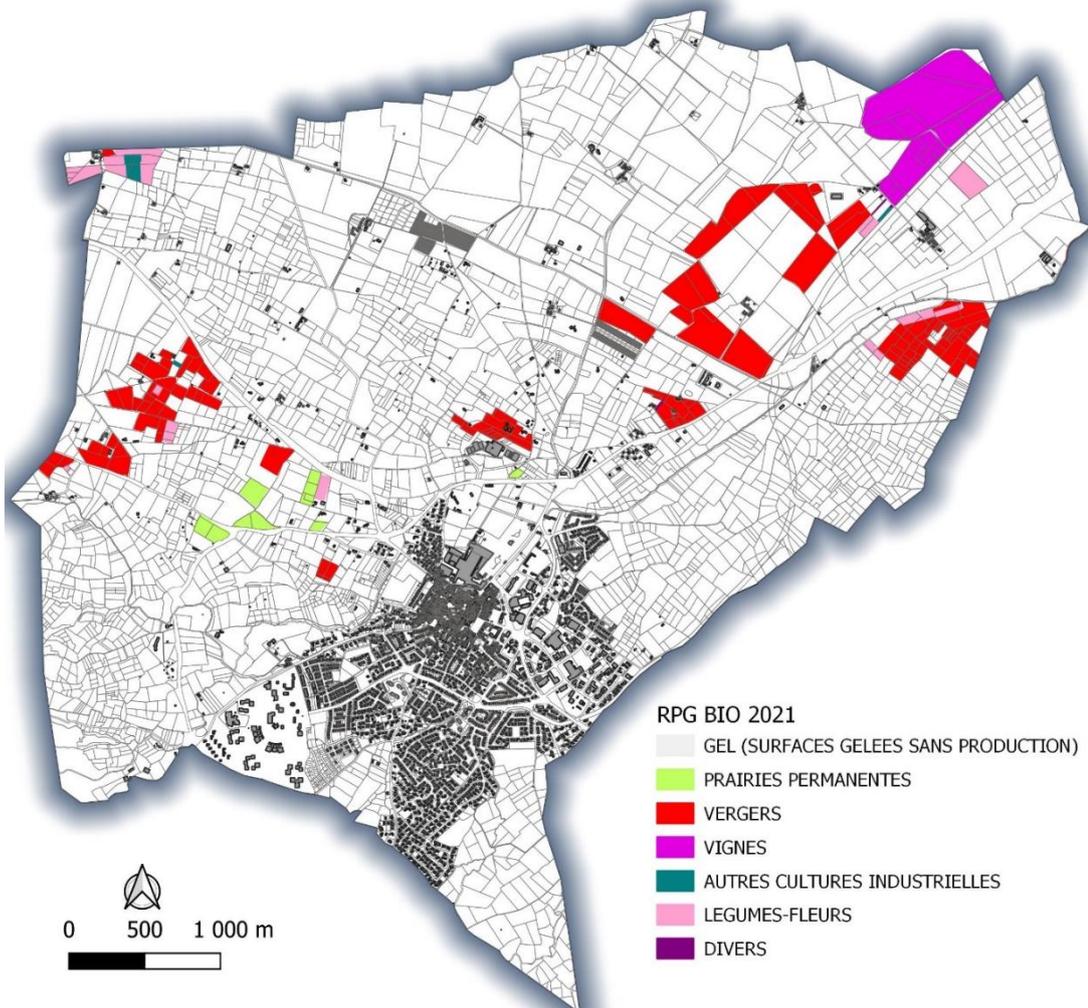
Conventionnel et bio confondus, 40% des cultures sont des vergers et 27% des vignes. En 4^{ème} position arrivent les légumes et autres cultures industrielles, soit 7,3%. Estives et prairies sont à la 3^{ème} place avec 17,6% des cultures.



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2021 : surfaces en bio	Type de cultures en conventionnel et en bio en ha	Type de cultures en bio en ha	Part de la surface bio par cultures en %
Total	726,5	132,55	18,2%
Jachère	30,6	0,15	0,5%
Fourrage	11,3	0	0
Estives-landes,	15,5	0	0
Prairies permanentes	98,6	6,2	6,3%
Prairies temporaires	13,5	0	0
Vergers	291,5	79,2	27,1%
Vignes	199,1	34,1	17,1%
Oliviers	0,5	0	0
Autres cultures industrielles (persil, fenouil...)	3,0	1,5	50%
Légumes-fleurs	50,3	11,3	22,5%
Divers (surface agricole temporairement non exploitée)	12,6	0,1	0,8%

Source : RPG2021 et RPG 2021 bio

La part du bio est la plus importante dans les fruits et légumes, ce qui alimente les circuits courts et que l'on retrouve sur les marchés locaux.





E. LOCALISATION, VOCATION ET CONTRAINTES DU BATI AGRICOLE

Police sanitaire de l'exploitation (RSD, ICPE) et principe de réciprocité

L'article L.112-2 du code rural impose désormais aux constructions venant s'implanter à proximité d'une activité agricole les mêmes conditions que celles qui s'imposent à cette activité lors de sa création. Cette disposition est appelée « principe de réciprocité ».

Les distances varient en fonction de plusieurs critères :

- quantité et nature des animaux et des produits : deux polices sanitaires différentes s'appliquent : le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) avec des distances d'implantation différentes allant de 50 à 100m.
- nature du voisinage : maison d'habitation, établissement recevant du public, puits, installation d'eau potable, cours d'eau, ...

Ces règles sont applicables dans les deux sens : elles doivent être respectées par les agriculteurs qui construisent un bâtiment, mais aussi par le « non agriculteur » qui veut construire une maison par exemple.

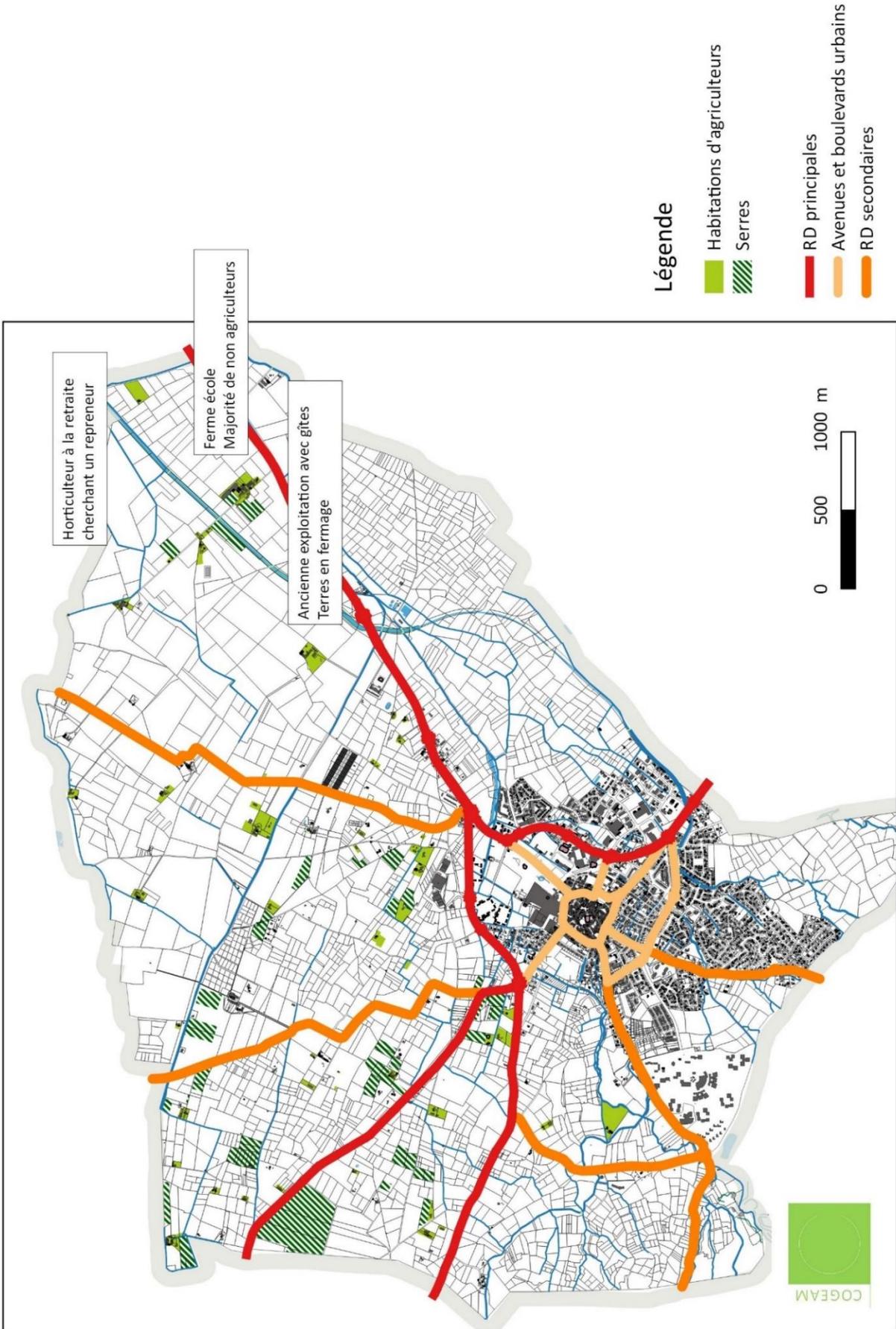
Le PLU doit identifier, si nécessaire, la localisation des bâtiments d'élevage et éviter que les zones constructibles viennent côtoyer ce type d'installations.

Localisation des sièges et des bâtiments d'exploitation

Du fait de la nature des productions, ce que l'on retrouve sur la commune, ce sont des hangars agricoles servant au stockage du matériel et un nombre important de serres.

Il reste sur la commune un nombre important de constructions habitées par des agriculteurs au Nord de la ville de Thuir.

Mais l'habitat dispersé est fait aussi d'un nombre important d'habitations non occupées par des agriculteurs ainsi que des constructions illégales (phénomène de cabanisation).



Légende

■ Habitations d'agriculteurs
▨ Serres

■ RD principales
■ Avenues et boulevards urbains
■ RD secondaires

0 500 1000 m



Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
 Page 121/157
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



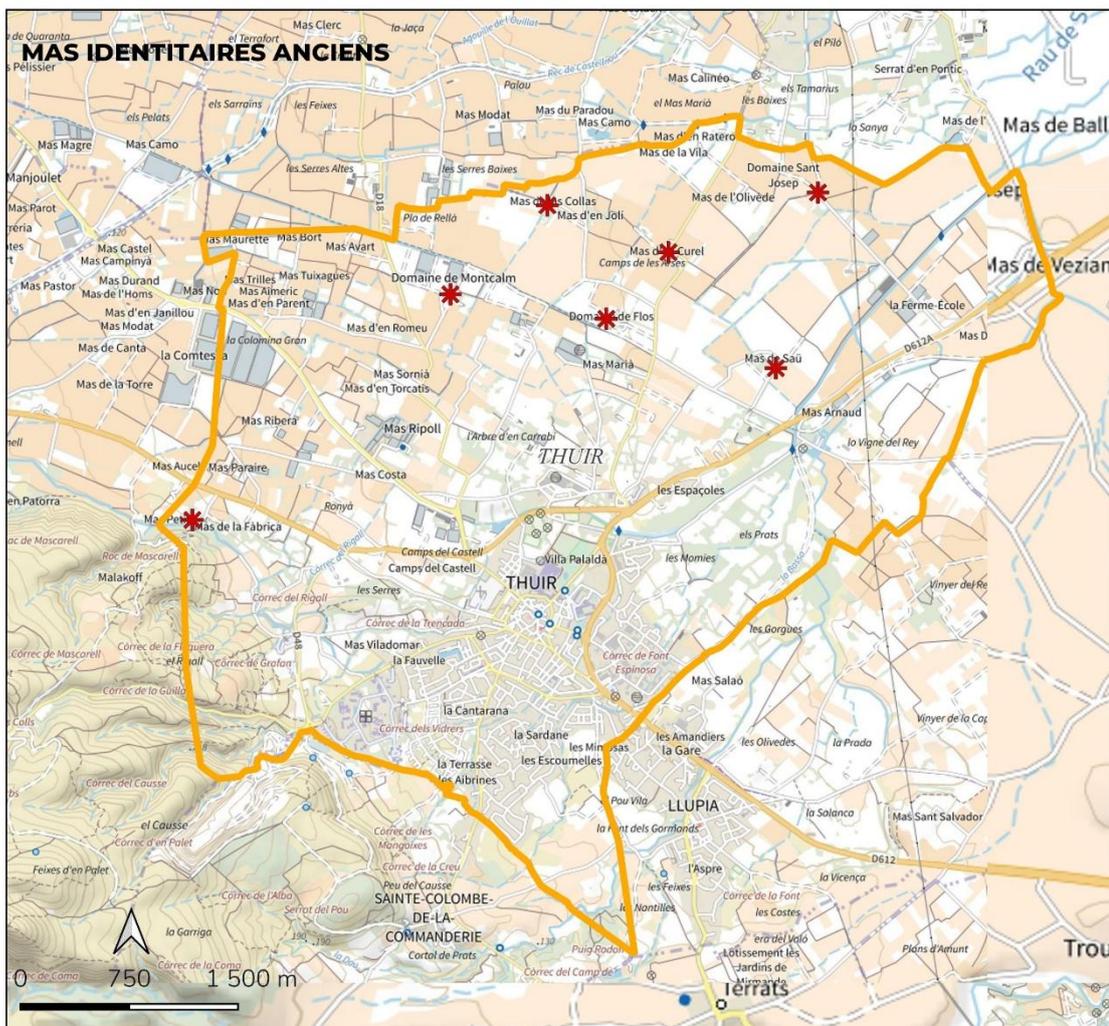
Etat et fonctionnalité des bâtiments agricoles / mise aux normes et perspectives d'évolution (changement de destination)

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut aussi désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâti peut être remarquable ou non.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Un repérage est nécessaire dans le PLU.

Plusieurs mas identitaires anciens associant logements et constructions agricoles peuvent faire l'objet d'une analyse afin de déterminer s'ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

☞ La commune est concernée par le changement de destination.



Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les articles L.151-11 à 13 du Code de l'urbanisme précisent les dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.



En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) peuvent être délimités pour d'autres constructions.

La loi exige dorénavant sur les STECAL un avis systématique de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

☛ La commune pourrait être concernée par la mise en place de STECAL

└ Les extensions ou les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles ou naturelles

La loi Macron prévoit que le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) peut autoriser les extensions ou les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles ou naturelles, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La loi Macron impose un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si la commune décide d'autoriser les « extensions et annexes » (voir les articles L.151-11 et suivants du nouveau code de l'urbanisme).

☛ Il faut donc déterminer les habitations où les extensions et annexes sont autorisées.



F. SIGNES OFFICIELS DE QUALITE, ENGAGEMENTS CONTRACTUELS ET ELIGIBILITE AUX DROITS A PAIEMENT UNIQUE

« L'Indication Géographique Protégée (IGP) identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique. L'IGP est liée à un savoir-faire et ne se crée pas, elle consacre une production existante et lui confère dès lors une protection à l'échelle nationale mais aussi internationale.

L'Appellation d'Origine Protégée (AOP) désigne un produit dont les principales étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français. Elle constitue une étape vers l'AOP. »

☛ **Le territoire de la commune de Thuir est concerné par plusieurs appellations pour des produits vinicoles dont des vins de pays et de la viande en IGP, le Côte du Roussillon Blanc en AOP et l'abricot rouge du Roussillon en AOC.**

Liste des AOC-AOP sur la commune de Thuir :

- Abricots rouges du Roussillon
- Vins « Côtes du Roussillon » : blanc, Les Aspres, nouveau ou primeur blanc, nouveau ou primeur rosé, nouveau ou primeur rouge, rosé, rouge, Grand Roussillon blanc, Grand Roussillon rancio, Grand Roussillon rosé, Grand Roussillon rouge, Languedoc blanc, Languedoc primeur ou nouveau rosé, Languedoc primeur ou nouveau rouge, Languedoc rosé, Languedoc rouge, Muscat de Rivesaltes, Muscat de Rivesaltes Muscat de Noël, Rivesaltes ambré, Rivesaltes ambré hors d'âge, Rivesaltes grenat, Rivesaltes rancio, Rivesaltes tuilé, Rivesaltes tuilé hors d'âge

Liste des IGP sur la commune de Thuir :

- Artichaut du Roussillon
- Vins « Côtes Catalanes » : blanc, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge, Pyrénées Orientales blanc, Pyrénées Orientales primeur ou nouveau blanc, Pyrénées Orientales primeur ou nouveau rosé, Pyrénées Orientales primeur ou nouveau rouge, Pyrénées Orientales rancio blanc, Pyrénées Orientales rancio rosé, Pyrénées Orientales rancio rouge, Pyrénées Orientales rosé, Pyrénées Orientales rouge, rancio blanc, rancio rosé, rancio rouge, rosé, rouge
- Pays d'Oc blanc, gris, gris de gris, mousseux de qualité blanc, mousseux de qualité gris, mousseux de qualité gris de gris, mousseux de qualité rosé, mousseux de qualité rouge, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge, rosé, rouge, sur lie blanc, sur lie rosé, surmûri gris, surmûri gris de gris, surmûris blanc, surmûris rosé, surmûris rouge
- Jambon de Bayonne (IG/01/95)
- Rosée des Pyrénées catalanes
- Ternera de los Pirineos Catalanes/Vedella dels Pirineus Catalans/Vedell des Pyrénées



Il n'y a pas de centre nécessitant un accès régulier des engins agricoles.

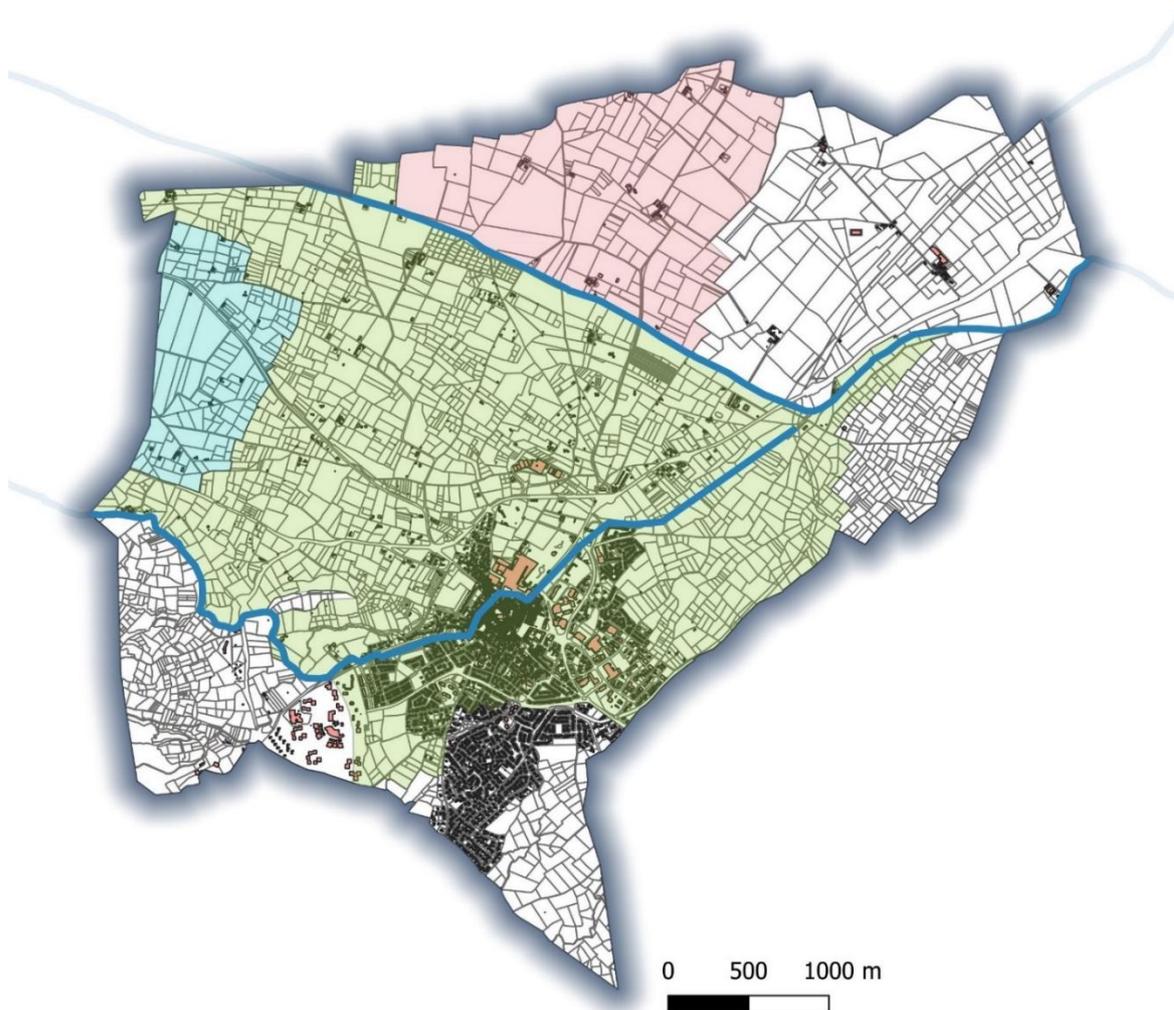
H. EQUIPEMENTS SPECIFIQUES A L'AGRICULTURE

Les terres irrigables

Le canal d'irrigation de Thuir est géré par une Association Syndicale Autorisée et quelques chiffres (2001) permettent d'en apprécier l'importance :

- 1500 hectares arrosés par irrigation gravitaire,
- 300 hectares arrosés au goutte à goutte par pompage dans le canal,
- 17 km de longueur du canal principal,
- 45 km de canaux secondaires communément appelés "agouilles"

COMMUNE DE THUIR
Périmètres d'irrigation



Périmètres d'irrigation

■ Périmètre de l'ASA de Thuir (gravitaire)

■ Réseau sous pression de l'ASA de Thuir

■ Double périmètre : ASA de Thuir et Perpignan (irrigation à partir du canal de Perpignan)



Le remembrement des terres

Aucun remembrement n'est prévu sur la commune. L'enjeu du remembrement ne semble pas se poser.

I. PROJETS AGRICOLES ET ENJEUX SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les Projets : un soutien productif à l'agriculture

Un important projet en faveur de l'irrigation des vignes a été initié par la communauté de communes des Aspres, mobilisant un large partenariat.

Une animation a été engagée en 2014 permettant de confirmer les besoins et une étude relative à la ressource en eau a été confiée à BRL.

Des études règlementaires devraient être engagées et l'ingénierie financière nécessaire à la mise en œuvre du projet mise en place.

Les enjeux

Les enjeux agricoles sont importants sur la commune. En effet, **les Aspres sont le support d'une activité agricole dynamique**. La proportion des vignes en AOP et AOC est importante.

Le PLU doit permettre de :

- conforter les exploitations existantes et favoriser les nouvelles installations (mise en adéquation des projets connus avec le règlement et la délimitation de la zone agricole) ;
- reconnaître les terres actuellement utilisées à des fins agricoles ainsi que les terres ayant un potentiel agronomique favorable au développement de l'agriculture (intégrer ces terres en zone agricole) ;
- favoriser les projets d'aménagements en faveur de la compétitivité des filières agricoles ;
- favoriser le développement d'une agriculture tournée vers l'élevage en autorisant des constructions légères en zone naturelle telles que des abris légers pour animaux et des cabanes pastorales.

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Le territoire de Thuir est très marqué par une occupation du sol liée à l'agriculture. Bien qu'ayant connu de profondes mutations, l'activité agricole constitue un élément important de l'activité économique de la commune.

Les enjeux sont les suivants :

- ✓ **Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation**
- ✓ **Maintenir et protéger des secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale et le paysage**





4. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Le territoire de la Communauté de Communes, de par son périmètre, mais également sa richesse patrimoniale et économique, constitue un pôle d'équilibre au regard des politiques d'aménagement supra territoriales, un élément majeur du développement des Pyrénées-Orientales.

A. LES SECTEURS D'ACTIVITES PRESENTS SUR LA COMMUNE

La commune de Thuir accueille un tissu économique varié articulé autour de l'Agriculture (vignes, vergers, cultures maraichères), du Commerce et de l'Artisanat, des Bâtiments et Travaux publics et de diverses Industries qui rassemblent près de 400 entreprises.

- ✓ Au côté du Commerce et de l'Artisanat, on trouve de grandes entreprises comme les Etablissements Cusenier – Pernod SA (vins et spiritueux), l'Entreprise Colas (construction et entretien des routes), la Compagnie SAUR France (gestion de l'eau), Ille Roussillon (expédition fruits et légumes), EDF – GDF ... qui font de Thuir un bassin d'emploi majeur du Département.
- ✓ L'Hôpital qui représente le premier employeur avec 950 salariés.
- ✓ L'Agriculture tient une place dominante. La vigne, culture traditionnelle, fleuron de la viticulture catalane, est la production dominante.

En tant que chef-lieu de canton, et également Pôle d'équilibre au cœur de la plaine du Roussillon, Thuir rassemble une grande diversité et un grand nombre d'activités, artisanat, commerces et autres services pour la population communale mais également pour tout le secteur des Aspres.

☛ **Thuir compte 43 entreprises de plus de 10 salariés.**

Les établissements sont généralement de petites structures, à l'exception de quelques-unes qui se démarquent par leur taille plus importante (CIVALE, COLAS, CUSENIER...).

Etablissements par secteurs d'activité en 2017	TOTAL	%	0 SALARIE	1 A 9 SALARIES	10 SALARIES OU PLUS
Agriculture, sylviculture et pêche	22	8,4	2	20	0
Industrie	17	6,5	0	13	4
Construction	31	11,9	2	24	5
Commerces, transports et services divers	155	59,4	18	117	20
dont commerces et réparations	58	22,2	3	48	7
Adm. publique, enseignement, santé, action sociale	58	13,8	2	20	14
Total	261	100	24	194	43

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié)

Le secteur le plus représenté est celui des services.

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Ce secteur regroupait 73% des activités communales en 2017.



En termes de salariés, le secteur le plus représenté est celui de l'éducation et de la santé, c'est logique puisque l'hôpital spécialisé de Thuir emploie environ 950 salariés (mi-temps et temps plein). Viennent ensuite l'administration, puis la construction, et les commerces, ce qui correspond bien à l'image de THUIR : chef-lieu de canton qui rassemble les administrations diverses et un grand nombre de commerces et de services à la population.

B. LES POSTES SALARIES DES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA COMMUNE

Postes salariés par secteurs d'activité en 2017	TOTAL	%	1 A 9 SALARIES	10 SALARIES OU PLUS
Agriculture, sylviculture et pêche	52	1,7	52	0
Industrie	210	6,8	28	182
Construction	336	10,9	80	256
Commerces, transports et services divers dont commerces et réparations	920 460	29,9 15,0	328 129	592 331
Adm. publique, enseignement, santé, action sociale	1555	50,6	65	1490
Total	3073	100	553	2520

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié)

En 2017, 82% des salariés travaillent dans des entreprises de plus de 10 salariés et 80% des salariés travaillent dans le tertiaire.

C. ZAE ET COMMERCES DE PROXIMITE

La ville de Thuir se caractérise par son dynamisme économique lequel s'articule essentiellement autour de deux volets :

- Zones d'Activités Economiques : au nombre de 3, de compétence communautaire, avec un projet de requalification important sur la zone « historique » qui compte plusieurs centaines d'emplois.
- Commerce de proximité (soutenu par la dynamique touristique) : le commerce de proximité souffre comme toutes les villes moyennes de France (parmi les difficultés rencontrées celui des loyers est particulièrement prégnant). Afin d'anticiper la désertification du centre-ville, la commune œuvre depuis de nombreuses années.

Les ZAE thuirinoises

La politique de développement économique, portée par la communauté de communes des Aspres, vise à l'implantation et au maintien d'entreprises sur le territoire, permettant aujourd'hui une occupation presque intégrale des zones d'activités.

La communauté de communes s'appuie sur une diversification de son offre d'implantation suivant 2 optiques principales :

- Le déploiement territorial des espaces économiques à travers une stratégie d'aménagement des zones d'activité,
- La requalification des zones vieillissantes afin d'en maintenir le niveau d'attractivité et éviter les délocalisations internes.



Lors des études de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), en 2010, la ville de Thuir avait réussi à obtenir des services de l'Etat, la possibilité de mobiliser 25ha de terrains pour une nouvelle Zone d'Activités Economiques – la Zone Puig Serbi étant complète et de toute façon plus adaptée à la demande (20,1 Ha environ et regroupant 60 entreprises).

La nouvelle zone de la Carbouneille se situe en bordure de la RD612 du Rond-Point de la Piétat à la RD18 menant à Saint Feliu. Elle est donc idéalement située et la construction d'un giratoire sur la RD612 a été réalisée afin d'en améliorer l'accès.

La ZAE Carbouneille comporte une partie commerciale et une partie artisanale prise en charge par la Communauté de Communes. L'ouverture des premières structures commerciales s'est faite à la rentrée 2015.

Cependant, face aux enjeux environnementaux, la taille de la ZAE pourrait être revue à la baisse. La commune doit cependant être attentive à maintenir son dynamisme économique au regard de son rôle de polarité.

La communauté de communes s'attache aussi à assurer une diversité d'offres. Sur la ZAE des Espassoles, il est prévu le développement d'un pôle tertiaire par une offre de bureaux en location et à l'achat.

D. TOURISME, CULTURE ET DYNAMISATION DU COMMERCE DE PROXIMITE

Sur le plan du développement commercial, Thuir possède une activité commerciale parmi les plus attractives du département. Thuir rayonne au-delà des limites de sa communauté de communes par l'implantation d'entreprises d'envergure nationale et par son attractivité touristique et culturelle.

Simultanément s'est développée une économie de proximité, typiquement résidentielle, ancrée sur le territoire et liée au pouvoir d'achat de ceux qui viennent s'y installer ou y séjourner occasionnellement. Si la capacité d'accueil pour du tourisme "longue durée" est très limitée, par contre, le nombre de touristes de passage est très élevé, grâce à un point fort tel que les « Caves BYRRH » qui constituent un pôle important, mais placé en limite du centre ancien et posant le problème du « retour » dans la cité des visiteurs.

Avec l'Office Intercommunal des Aspres et de Thuir, la communauté de communes des Aspres s'est dotée d'un outil opérationnel et efficace. L'accueil de l'Office du tourisme intercommunal Aspres-Thuir est implanté au sein des caves Byrrh, le circuit des caves Byrrh étant devenu propriété de la Communauté de communes des Aspres. Parce que les caves Byrrh sont un produit d'appel, l'opération de réhabilitation pour tendre vers un centre d'interprétation du patrimoine est une opération majeure de l'intercommunalité.

Actuellement, on y trouve : une boutique élargie aux productions du territoire, une nouvelle scénographie, des visites théâtralisées, des ateliers de cuisine et de confection de cocktails...

L'objectif de la commune est de mieux structurer son offre d'accueil touristique afin d'attirer davantage de visiteurs, potentiels consommateurs dans les commerces de proximité du centre-ville. La commune souhaite donc investir dans la création d'un point information touristiques/boutique de produits locaux dans son centre ancien afin de favoriser la visite de la ville par les touristes de passage avec les retombées économiques attendues.



Il convient de noter les efforts déjà réalisés, par le passé, pour attirer vers la ville elle-même les très nombreux visiteurs des Caves BYRRH et en particulier :

- Le Musée "Nature & Chasse" (Faune des Pyrénées-Roussillon)
- Le Musée de l'Aspre (Arts et Traditions Populaires) situés dans l'enceinte du centre ancien.

L'aménagement d'un espace de stationnement de 300 places en centre-ville est prévu afin d'assurer l'accueil des visiteurs des caves Byrrh : 60000 visiteurs par an depuis la réhabilitation du circuit de visites.

Ce projet structurant s'inscrit dans le « projet global de dynamisation du centre-ville de Thuir » et participe à dynamiser le commerce de proximité.

Ce projet permettra aussi à la ville d'organiser des manifestations de grande envergure dans ses équipements structurants déjà attractifs (Théâtre, salle des Aspres...).

La création d'une aire de stationnement de camping-cars s'inscrit, elle aussi, dans une démarche de développement économique (création de 9 places de stationnement sur une parcelle communale proche du centre-ville).

En matière de structuration de l'offre de tourisme durable sur le territoire, il est prévu d'engager la mise en œuvre d'un schéma de la randonnée.

En plus de lieux touristiques, des manifestations ponctuelles accentuent la présence de la commune de THUIR dans le département, aussi bien dans les domaines économiques que culturels :

- Festival "Arts Fantaisies" au printemps,
- Foire-expo d'automne,
- Festival de "Théâtres d'automne"
- Salon Sport & Nature,
- Marché départemental du fromage fermier,
- Marché au gras,
- Fête de l'Amande
- Animations diversifiées d'été...

☛ **La dynamique touristique mise en place soutient le commerce de proximité.**

La ville de Thuir a su parier sur l'interaction entre culture et économie pour définir son positionnement : elle a ainsi connu un aménagement et un développement qui n'ont fait que conforter son attractivité.

Enjeu

Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local



V] COMPREHENSION DU FONCTIONNEMENT DE LA VILLE : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

1. EQUIPEMENTS GENERAUX ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

Les services proposés à la population sont depuis des décennies une priorité de la municipalité de Thuir.

Il s'est donc développé au sein de la communauté de communes des Aspres une série de compétences dédiées :

- ✓ Au maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite avec la mise en place de la téléalarme ou encore la livraison de repas à domicile ;
- ✓ Aux familles avec notamment les services en direction de la petite enfance et la jeunesse : restauration scolaire, accueils de loisir maternel, primaire et adolescent, crèche, relais d'assistantes maternelles, actions de prévention en direction des jeunes...
- ✓ A l'ensemble de la population avec des services optimisés de collecte et de gestion des déchets, d'eau et d'assainissement.

Cette priorité donnée à la cohésion sociale, a donné lieu à la réalisation d'équipements généraux et d'infrastructures nombreux et variés.

A. LES EQUIPEMENTS SOCIAUX, CULTURELS ET SPORTIFS

L'ensemble de cette liste et le nombre d'associations reflètent bien la réalité de la vie culturelle, sportive et associative ainsi que les moyens mis en œuvre par la commune sur le plan des animations et de la vie sociale.

- Gymnase JB Rosello : scolaires et clubs sportifs
- Salle de boxe
- Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) : siège social de 50 clubs sportifs et culturels forts de 3000 adhérents, lieux de réunions pour les jeunes et le 3^{ème} âge
- Maison de la danse
- Centre culturel : siège social de l'école de musique disposant de diverses salles pour la tenue de réunions
- Maison des arts et traditions catalanes et régionales : Maison de l'Aspre
- Halle des sports
- Salle de judo
- Salle des Aspres : 1500 personnes
- 4 courts de tennis
- Théâtre (500 places)
- Salles d'exposition
- Salle Jeantet Violet
- Boulodrome
- Stade Eugène Ribère
- Stade « Violet » : stade privé des établissements CUSENIER mis à disposition de la commune
- Pelouse d'entraînement
- Piscine non couverte + pataugeoire + cafétéria
- Parc urbains : square Mitterrand, les Aspres
- Agorespace : piscine, Canterrane



- Base de plein air et de loisirs
- Médiathèque
- Ecole de musique

☛ **La plupart des équipements structurants de la ville sont tous implantés en centre-ville ce qui en favorise la fréquentation.**

Le pôle culturel situé le long du boulevard Violet permet l'accueil de grands groupes et se compose de divers sites : Théâtres des Aspres (capacité d'accueil de 500 personnes), salle Jeantet Violet (capacité d'accueil de 600 personnes), cave Byrrh avec circuit de visites...

Le pôle sportif, également situé en centre-ville, comporte la Halle des Aspres (capacité d'accueil de 1800 personnes), la Halle des sports (capacité d'accueil de 500 personnes) et le Gymnase Rosello (capacité d'accueil de 400 personnes).

└ Ville culturelle et sportive

En 2017, la commune compte :

- 22 associations culturelles
- 22 associations sportives
- 8 associations « autres »

La Municipalité de Thuir a décidé de favoriser la vie culturelle de la ville autour des objectifs suivants :

- l'organisation de manifestations culturelles de grande qualité tout au long de l'année de grande qualité en pratiquant une politique de gratuité ou l'accessibilité au plus grand nombre grâce à une politique tarifaire très modérée
- la mise en place d'une saison culturelle avec une véritable exigence artistique
- l'encouragement à toutes les pratiques artistiques par le biais du tissu associatif thuirinois, aujourd'hui devenu un des plus actifs du département et rayonnant parfois au-delà
- le soutien aux créateurs et aux artistes

Créé en 2002, l'Office Municipal de la Culture et de l'Animation et du Tourisme a également pour mission la programmation de manifestations culturelles et des animations estivales :

- Fête de la Musique
- Feux de la Saint Jean
- Diades Catalanes
- Nuits d'Août
- Il était une fois Noël à Thuir
- etc...

En 2009, l'**Office de la Culture** développe le volet culturel par la mise en place d'une Saison Culturelle au Théâtres des Aspres (des séances cinéma y sont aussi organisées) qui propose un spectacle par mois d'octobre à mai.

☛ **La ville de Thuir a su insuffler une dynamique culturelle et festive de qualité qui génère un flux important de visiteurs tout au long de l'année.**

La politique culturelle est un axe de développement majeur, vecteur de développement économique et de cohésion sociale.



Le sport dans la ville

Le sport est pratiqué dans l'une des 22 associations sportives aux spécificités différentes, dans des installations municipales de qualité mises à la disposition des associations ou pratiqué individuellement (ouvert au public) dans les locaux suivants : gymnases, stades, tennis, piscine, skate-parc, boulodrome, plateau de handball et de basket.

L'**Office Municipal des Sports** se définit comme un carrefour du mouvement sportif local au service des clubs : au service des dirigeants, des entraîneurs, des éducateurs et bien entendu des nombreux licenciés et adhérents, toutes disciplines confondues.

B. ADMINISTRATIONS, SERVICES ET PROFESSIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES

La commune présente un niveau d'équipements essentiels de classe A assurant un éloignement moyen de la population aux équipements de 0,4 km environ. Thuir est donc très équipée en termes de commerces et services divers, grâce à sa position de "capitale" des Aspres et son rôle de chef-lieu de canton.

- Point Information Jeunesse
- Office municipal de la culture, de l'animation et office municipal des sports
- CCAS
- Maison sociale des Aspres
- Agence routière
- Mission locale d'insertion du Roussillon
- Communauté de Communes des Aspres
- Syndicat Intercommunal Basse Castelnou
- ASA du canal de Thuir
- Chambre d'Agriculture
- Centre d'intervention et de secours
- Office National de la Chasse
- Mairie
- Office de tourisme intercommunal Aspres-Thuir gérant le circuit de vente des caves Byrrh
- Médiathèque départementale
- Bureau de poste
- Pompiers
- Gendarmerie
- Trésorerie
- Relais d'assistantes maternelles
- Lieu de culte
- EPHAD, Centre Hospitalier Spécialisé Léon-Jean Grégory, centre de gérontologie (30 places)
- 2 ambulanciers
- 10 médecins généralistes, 1 ophtalmologiste, 1 cabinet de radiologie, 2 vétérinaires, 1 cardiologue
- 3 pharmacies, 1 laboratoire d'analyses médicales, 3 podologues
- 5 dentistes, 6 kinésithérapeutes, 9 infirmiers (cabinet et indépendant)

Concernant les agents municipaux (services administratifs, techniques, écoles, culturels), la commune comptabilise en 2017 :

- 70 titulaires

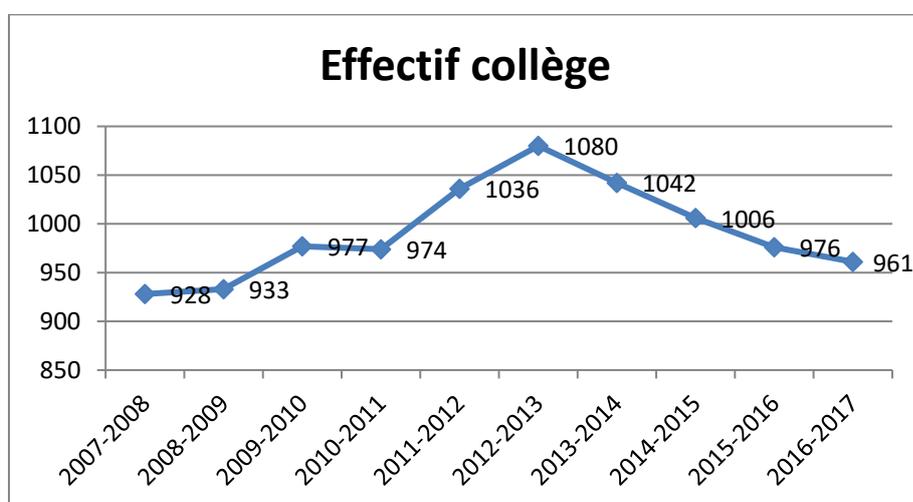


- 8 contractuels
- 32 contrats aidés

Sur le plan des services, la ville de Thuir, en tant que pôle d'équilibre, concentre l'essentiel des services à la population du territoire et a été à l'origine d'une importante politique de services en direction des familles. Ces services, désormais compétence de la communauté de communes des Aspres, sont toujours implantés en centre-ville de Thuir.

C. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune dispose d'un collège de 961 élèves répartis dans 49 classes en 2017 : le maximum ayant été de 1080 élèves dans 53 classes à la rentrée 2012.



COLLEGE PIERRE MORETO : EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

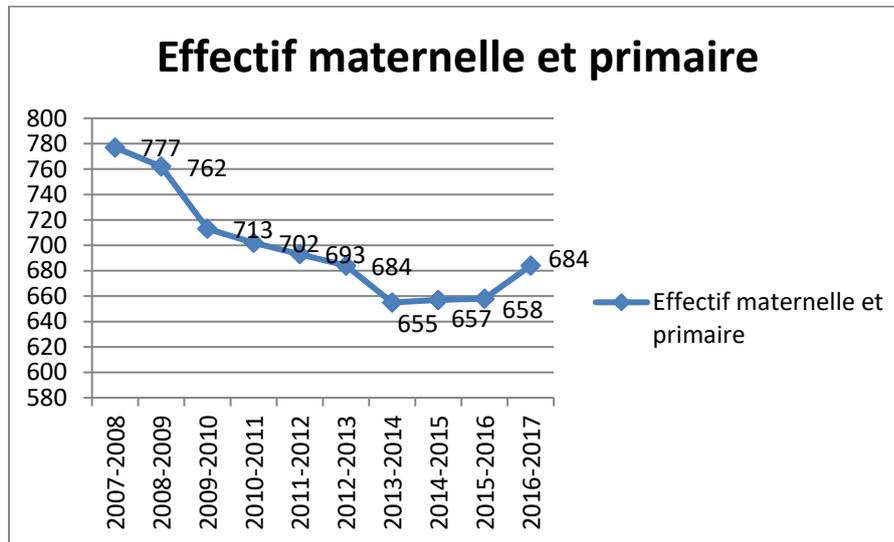
Année scolaire	Nombre d'élèves en 6 ^{ème}	Nombre de classes de 6 ^{ème}	Nombre d'élèves en 5 ^{ème}	Nombre de classes de 5 ^{ème}	Nombre d'élèves en 4 ^{ème}	Nombre de classes de 4 ^{ème}	Nombre d'élèves en 3 ^{ème}	Nombre de classes de 3 ^{ème}	Classe ULIS Nombre d'élèves	Total Elèves	Total Classes
2007-2008	248	10	217	9	226	9	227	9	10	928	47
2008-2009	246	10	246	10	216	8	215	9	10	933	47
2009-2010	248	10	245	10	247	10	227	10	10	977	50
2010-2011	245	10	249	10	249	10	222	10	9	974	49
2011-2012	273	11	248	10	256	10	249	10	10	1036	51
2012-2013	279	11	278	11	254	10	258	10	11	1080	53
2013-2014	240	10	267	11	271	10	252	10	12	1042	53
2014-2015	236	10	226	9	254	10	279	11	11	1006	51
2015-2016	247	10	243	9	228	9	245	10	13	976	51
2016-2017	240	9	243	10	227	9	239	9	12	961	49



Source : mairie, 2017

Les effectifs en maternelle et en primaire ont connu une baisse continue de 2007 à 2013 passant de 777 élèves à 655.

De 34 classes en 2007, la commune est passée à 27 en 2017. Après une stagnation entre 2013 et 2015, les effectifs sont repartis à la hausse à la rentrée 2016-2017.



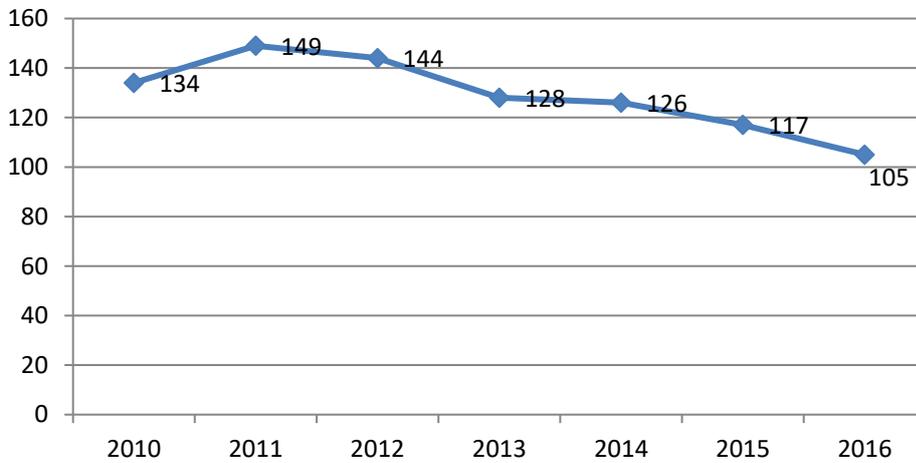
EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES EN MATERNELLE ET PRIMAIRE										
Année scolaire	Ecole maternelle Les muriers		Ecole primaire Jean Jaurès		Ecole maternelle Maurette		Ecole primaire Jules Ferry		Totaux	
	Nombre d'élèves	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Nombre de classes
2007-2008	143	6	193	8	140	6	301	14	777	34
2008-2009	137	6	181	8	129	6	315	13	762	33
2009-2010	139	6	168	8	110	5	296	12	713	31
2010-2011	109	5	164	7	109	5	320	13	702	30
2011-2012	105	5	164	7	122	5	302	12	693	29
2012-2013	96	4	168	7	120	5	300	12	684	28
2013-2014	100	4	170	7	124	5	261	11	655	27
2014-2015	100	4	153	6	125	5	279	11	657	26
2015-2016	107	4	172	7	127	5	252	11	658	27
2016-2017	109	4	166	7	134	5	275	11	684	27

Source : mairie, 2017

Il n'y a pas de classes en crèche mais trois groupes en fonction de l'âge.
 Les effectifs des tout petits connaissent aussi une baisse.



Effectif en crèche



MULTI ACCUEIL CLAUDINE TOUXAGAS	
Année de rentrée	Nombre d'enfants en crèche
2010	134
2011	149
2012	144
2013	128
2014	126
2015	117
2016	105

Source : mairie (05/05/2017)

L'évolution des effectifs scolaires est en adéquation avec le vieillissement constaté de la population. Un apport de population jeune est à envisager : la construction de futurs logements HLM pourrait aider.

Enjeu

Maintenir un niveau d'équipements et de services cohérent avec les rôles de bourg centre et de pôle d'équilibre de la commune (relation SCoT Plaine du Roussillon)

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



2. LES RESEAUX HUMIDES ET SECS

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la Communauté de Communes des Aspres a acquis la compétence Eau et Assainissement. Ainsi les ouvrages tels que les forages, réservoirs et stations d'épuration mais également tous les réseaux et canalisations sont propriété de la Communauté de Communes. L'exploitation de ces services a été confiée par délégation de service public à la société SAUR.

A. LE RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la commune de Thuir est assurée par plusieurs unités de distribution qui alimentent également d'autres communes dont Camélas, Castelnuovo, Ste Colombe de la Commanderie et Terrats. La population globale desservie par ces unités était de l'ordre de 8974 habitants en 2015 (donnée INSEE). En secours pour le secteur haut de Thuir, une UDI (forage de Terrats/Canterrane) dont les débits sont de 120m³/h, soit 2700m³/j, peut être activée.

Pour l'année 2020, l'eau distribuée était de bonne qualité bactériologique et la ressource en eau est de capacité suffisante si l'on se réfère aux déclarations d'utilité publique des divers forages.

Cependant les forages de la commune puisent dans les nappes du pliocène. Or, la stratégie envisagée par le SAGE de la Plaine du Roussillon, est de ne plus augmenter les prélèvements dans les nappes profondes du pliocène.

Le PLU devra démontrer que le développement de la commune est compatible avec les volumes prélevables (ne pas dépasser les volumes prélevés en 2010). Le rendement des réseaux étant proche de 50% (57.1% en 2023), il existe une marge de manœuvre en améliorant les réseaux les plus anciens.

B. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

THUIR possédait une station d'épuration d'une capacité de 15000 équivalents/habitants mise en service en 1979, réhabilitée en 1997. La STEP étant arrivée à saturation, la reconstruction/agrandissement de la Station d'épuration intercommunale de THUIR permet de disposer d'une capacité de 25 000 EH.

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes des Aspres et l'exploitant la SAUR. La station traite également les effluents de LLUPIA, SAINTE-COLOMBE-DE-LA-COMMANDERIE et TERRATS.

Le milieu récepteur est l'agouille Capdal del Prat.

Le rejet se fait dans l'ADOU, puis la BASSE et la TÊT.

Les rejets sont conformes à l'arrêté préfectoral selon auto-surveillance (2016).

Eaux claires parasites : La communauté de commune gère les compétences en termes d'assainissement collectif. Elle a mis en place un programme de travaux pluriannuel afin de réduire la présence des eaux claires parasites dans le réseau en fonction d'ordre de priorité.

Rejets en milieu naturel : Avec la transformation des anciens bassins de l'ancienne STEP en bassin d'orage, les rejets dans le milieu naturel devraient être moins importants et moins fréquents.



Station d'épuration intercommunal de Thuir : La station d'épuration étant nouvelle, elle a été dimensionnée en fonction de l'état actuel et de l'état futur, avec la prise en compte de l'augmentation de la population. La station d'épuration pourra donc accepter l'augmentation de la population à l'horizon du PLU. Les travaux pluriannuels sur le réseau d'assainissement devraient permettre une réduction de la présence des eaux claires parasites.

C. LE RESEAU PLUVIAL

Le réseau d'assainissement pluvial de la commune de Thuir est de type séparatif. La fonction pluvial / irrigation est souvent commune, avec un maillage important et complexe.

└ Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales

La commune de Thuir a réactualisé son Schéma de Gestion des Eaux Pluviales qui datait de 2009 en 2018.

Afin de permettre une urbanisation sans qu'il y ait de conséquence au niveau hydraulique, la commune envisage de renforcer certaines parties de son réseau, de remplacer certaines conduites, de recalibrer des fossés, de créer de nouveaux exutoires, voir des zones d'expansion des crues (phase « programme d'actions du schéma de gestion des eaux pluviales).

└ Les prescriptions en matière de pluvial

Il n'existe pas de prescription particulière en matière de gestion des eaux pluviales sur la commune hormis application du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques) et des documents de rangs supérieur au PLU (SCoT, SDAGE).

Conformément aux prescriptions de la loi sur l'eau, les projets urbains ne devront pas aggraver la situation en aval.

Afin de maîtriser les débits rejetés, la MISE des Pyrénées Orientales impose les prescriptions suivantes :

- limitation du débit à hauteur de 7 Vs par hectare nouvellement imperméabilisé,
- volume de rétention minimum fixé à 100 l/m² nouvellement imperméabilisé,
- dimensionnement du déversoir de sécurité pour les crues centennales.

Les prescriptions imposées par la MISE vont dans le sens d'une amélioration des conditions d'écoulement dans les exutoires en aval d'urbanisation.

Le système d'assainissement drainant les eaux jusqu'à l'ouvrage de rétention devra être défini de telle sorte qu'ils reprennent la superficie des zones non imperméables la plus faible possible, et ce afin d'optimiser le fonctionnement de l'ouvrage (plus le coefficient d'imperméabilisation de la zone contrôlée est important, plus la durée des événements pluvieux contrôlée est grande).

└ La gestion du pluvial et le SCoT Plaine du Roussillon

En matière de gestion des eaux pluviales, dans son document d'orientation et d'objectifs, le SCoT Plaine du Roussillon :

- préconise dans son volet « assurer la préservation des ressources naturelles et encadrer leur exploitation »



- ✓ d'identifier et localiser les canaux d'irrigation et de drainage dans les PLU, de les caractériser [...] de les maintenir dans les zones d'extension et de les restaurer lorsque cela est possible techniquement et financièrement.
- ✓ De réaliser des schémas d'assainissement pluvial permettant d'apprécier l'augmentation des débits générés par les extensions urbaines, de limiter l'imperméabilisation des parcelles afin d'accroître l'infiltration et la recharge des nappes, et/ou de favoriser le stockage.
- ✓ D'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par des aménagements favorisant l'infiltration [...].

- préconise dans son volet « prévenir les risques naturels et technologiques et leurs possibles évolutions » une meilleure gestion des eaux pluviales, favorisant l'infiltration pour limiter le ruissellement et le lessivage des sols et mettant en œuvre des techniques alternatives.
- préconise dans son volet « prioriser les secteurs de projets stratégiques à vocation dominante d'habitat, laboratoires de la ville durable » de promouvoir des bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés à l'échelle des secteurs et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales plutôt que leur ruissellement.
- préconise dans son volet « renouveler l'économie du territoire par l'aménagement d'un réseau de parcs stratégiques à dominante d'activités, de mettre en place des bassins mutualisés et des dispositifs de traitement des eaux avant rejet dans le réseau pluvial ou d'eaux usées.

D. LA GESTION DES DECHETS

La communauté de communes des Aspres assure la collecte des déchets ménagers et assimilés et la gestion des déchèteries de Thuir et Trouillas.

Le SYDETOM 66 assure le transport à partir des quais de transfert et le traitement des déchets ménagers et assimilés de l'ensemble du département.

Les ordures ménagères sont, après un passage par le quai de transfert de Thuir, acheminées vers l'Unité de Traitement et de Valorisation Énergétique de Calce.

Les emballages ménagers recyclables (cartons, papiers, plastique...) sont directement dirigés vers le centre de tri de Calce où ils sont recyclés.



3. LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET NUMERIQUES

A. LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

└ La loi Grenelle et le déploiement des infrastructures numériques

La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a ajouté dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de traiter des communications électroniques dans les documents d'urbanisme.

Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit représente un enjeu majeur, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, de développement de nouveaux services et usages pour les citoyens.

☛ **Le Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD du PLU « définit les orientations générales » concernant divers thèmes parmi lesquels figure « le développement des communications numériques ». Aucune obligation ne porte sur les OAP ou le règlement du PLU.**

Dans le cadre de l'Aménagement Numérique des Territoires, les **Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique** ont été élaborés dans chaque département de la région en 2012.

« *Le SDTAN est un document opérationnel de court, moyen et long terme décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du département. Il identifie les moyens d'y parvenir, dans l'optique notamment de mobiliser tous les acteurs concernés autour d'un projet partagé.* »

☛ **Le Code de l'Urbanisme n'impose pas de compatibilité ni de prise en compte entre le SDTAN, qui a valeur indicative, et les documents d'urbanisme, qui sont opposables.**

└ Le volet infrastructure dans le PLU

Une démarche de PLU nécessite d'approfondir le volet infrastructures :

- identifier des points de vigilance ou des difficultés du déploiement,
- recommander la pose anticipée de fourreaux lors de travaux d'enfouissement de réseaux quand cela est nécessaire,
- desservir en THD une zone d'urbanisation nouvelle.

Une excellente coordination pourrait permettre de positionner les sites techniques des réseaux de communications électroniques et de les articuler avec une éventuelle stratégie foncière (emplacements réservés, droit de préemption).

Enfin, il est fortement recommandé de vérifier que le règlement du PLU n'engendre pas de situation de blocage pour les déploiements à venir.

☛ **Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit ».**

B. L'ACCES INTERNET AU TRES HAUT DEBIT SUR LA COMMUNE

Il est en général admis qu'on peut parler de Très Haut Débit lorsque le débit est supérieur à 30 Mbit/s. La technologie DSL (**ADSL ou VDSL**) est présente sur la totalité de la commune de Thuir.



A Thuir, 24.79% des habitants étaient éligibles au **Très Haut débit** (THD, >30Mbits/s) au 4^{ème} trimestre 2020.

Depuis 2015, le **déploiement de la fibre optique** a permis de donner accès à des débits supérieurs à 100Mbit/s à 28.9% de logements en plus à Thuir, soit 2182 nouveaux habitants connectés à la fibre.

A Thuir, la fibre est déployée par THD 66 (HD66). C'est un réseau d'initiative publique (RIP) dont l'exploitation est confiée à Altitude.

☛ **Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 65% des 7 551 Thuirinois. Tandis que 24.79% des logements Thuirinois ont accès au Très Haut Débit, il y a encore 2% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.**

C. LE DEPLOIEMENT DES RESEAUX MOBILES

Les réseaux mobiles

Concernant la téléphonie mobile haut débit, des cartes détaillées fournies par les opérateurs français sont disponibles sur internet sur leurs sites.

La 4G est disponible pour les 4 principaux opérateurs et la couverture sur le territoire est très bonne (100% de couverture 4G pour les 4 opérateurs historiques depuis le quatrième trimestre 2018). Il n'y a pas encore la 5G à Thuir.

☛ **La qualité de réception du téléphone mobile haut débit est bonne sur les zones urbanisées de la commune.**

Localisation et support des antennes relais

LIEU	SUPPORT	CATEGORIE / SERVICE RENDU
CITE DE LA CANTERRANE, LA CANTERRANE	Immeuble/ 39.2m / Société HLM	Téléphonie : 2G/3G/4G Faisceau hertzien
Réseau privé 6 bd Vilet	Support non décrit	Faisceau hertzien
CHÂTEAU D'EAU DE THUIR, MAS RIPOLL	Château d'eau - réservoir/ 40 m	Téléphonie : 2G/3G/4G

☛ **On dénombre 3 antennes réseaux à Thuir.**

Les pouvoirs du maire en matière d'implantation d'antennes relais se limitent essentiellement à ses pouvoirs en matière d'urbanisme. Le plus souvent, il s'agit de demande de déclaration préalable.

Sont soumis à permis de construire :

- les demandes d'implantation d'antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres mais dont l'emprise au sol, c'est-à-dire en l'espèce le socle sur lequel vient se fixer l'antenne, sera de plus de 2 m² ;
- les travaux dès lors qu'ils sont envisagés sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;



- les pylônes avec implantation de bâtiments créant une SHOB supérieure à 20 m2.

L'implantation d'une antenne sur un bâtiment existant est soumise à déclaration préalable si elle a pour effet d'en modifier l'aspect extérieur : dans le cas contraire, aucune autorisation d'urbanisme n'est donc nécessaire.

Le maire peut refuser le projet d'implantation ou lui imposer des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (art. R.111-2 du Code de l'urbanisme), à l'environnement (art. R.111-15) ou s'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages (art. R.111-21), protection des monuments historiques (art. L.621 et suivants du Code du patrimoine), des sites classés ou inscrits (art. L.341-1 et suivants du Code de l'environnement).

Le plan local d'urbanisme (PLU) peut imposer des règles relatives à l'implantation des antennes relais afin de garantir la préservation des sites et des paysages urbains. Ces prescriptions doivent être justifiées dans le rapport de présentation

En revanche, le PLU ne peut imposer aux différents opérateurs de regrouper leurs installations sur un même site sans que soit portée une atteinte excessive à la liberté d'entreprendre.

En l'absence de PLU, les antennes relais peuvent être implantées en dehors des espaces urbanisés de la commune en application de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme qui autorise les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs.



Supports

- Téléphonie mobile: Stations en service 4G, 3G et 2G des opérateurs et des opérateurs
- Outre mer
- TV
- Radio
- Autres stations

Mesures

- Mesure de moins de deux ans

L'Agence nationale des fréquences ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces (exploitants, laboratoires de mesures, ...).

Edition du 30/05/2017

500 m

D. DEVELOPPEMENT DU NUMERIQUE ET COMPETITIVITE DU TERRITOIRE

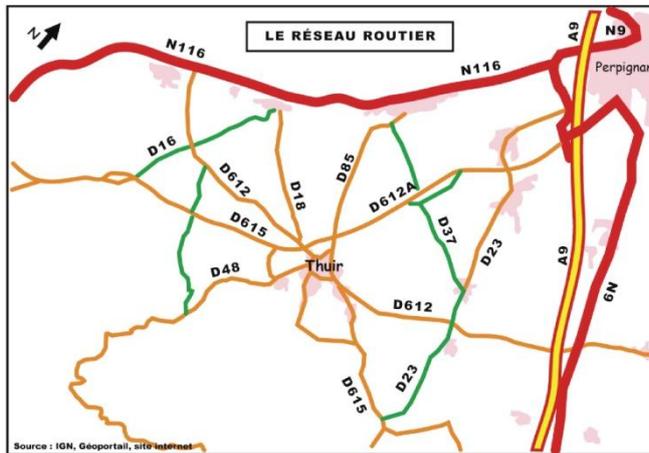
Le département des Pyrénées-Orientales prévoit une couverture par le Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble des communes d'ici 2021 dans un souci d'équité car actuellement, seules les communes de l'agglomération de Perpignan sont couvertes par les opérateurs privés.

Au-delà des zones d'activités, où les entreprises ont un réel besoin en THD, l'activité touristique a besoin d'être soutenue ainsi que les exploitations agricoles, confrontées, de plus en plus souvent, par la numérisation et la dématérialisation des procédures.

Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 96 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 AG
Page 144/157
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publicit.fr/documentPublic/643325>

4. ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE, MOBILITE ET STATIONNEMENT

Thuir est bien desservie par la route et se trouve à 20 minutes du centre-ville de Perpignan par la D 612a.

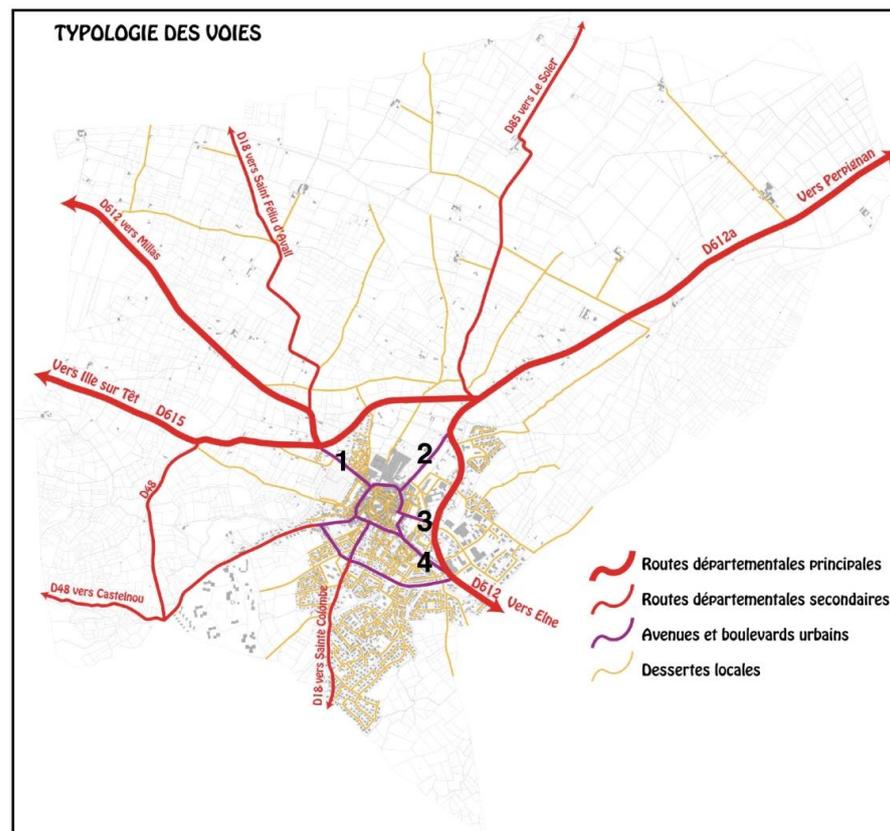


Une trame concentrique de routes départementales dirige le visiteur vers le centre de la ville comme le montre la carte ci-contre.

En revanche, peu de transversales permettent de passer d'une direction à une autre sans emprunter le centre-ville.

Cette particularité vient peut être due au fait que Thuir, chef-lieu de canton, rassemble la plupart des services et commerces du secteur et donc exerce une forte attractivité sur la population thuirinoise et sur les habitants des communes voisines.

☞ CARTE ISSUE DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU (2010-TRAVERSES)



☞ CARTE ISSUE DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU (2010-TRAVERSES)

La bretelle d'autoroute la plus proche est celle de Perpignan sud à 15 minutes environ ; l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes est environ à 1/2 heure et la gare de Perpignan à 20 minutes et à moins de 10 minutes de la gare de Saint-Féliu-d'Avall.



COMPTAGES ROUTIERS SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES



Nombres de véhicules (moyenne journalière annuelle)

- Moins de 1000 véhicules / jour
- 1000 à 2000 véhicules / jour
- 2000 à 5000 véhicules / jour
- 5000 à 10000 véhicules / jour
- Plus de 10000 véhicules / jour

0 750 1500 m



Source : comptages routiers du CD66 pour l'année 2019





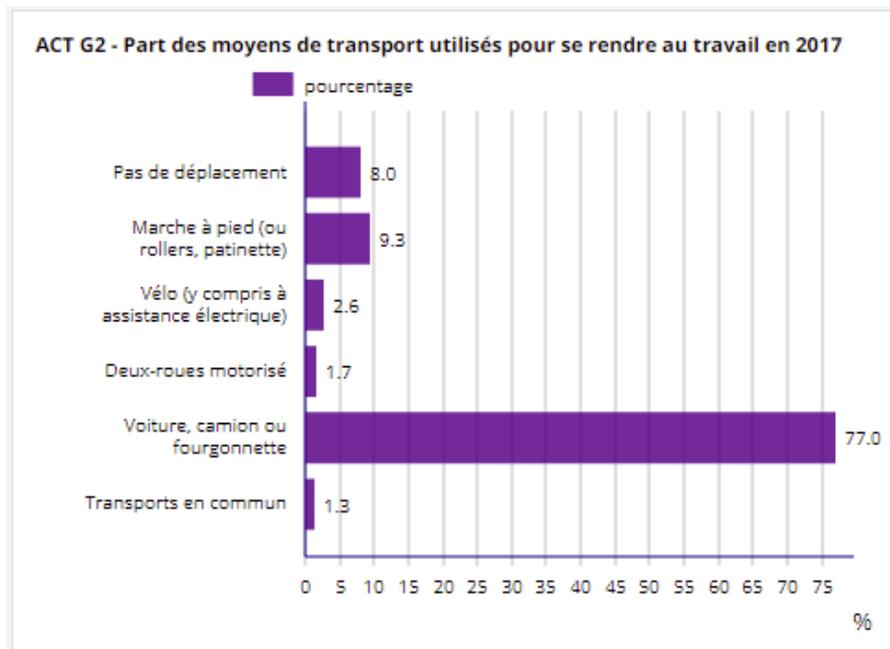
Le trafic routier est en hausse avec trois axes à grande circulation avec plus de 5000 véhicules/jour dont la D612a vers Perpignan à plus de 10000 véhicules/jour

EVOLUTION DU TRAFIC ROUTIER EN VEHICULES/JOUR (MOYENNE JOURNALIERE ANNUELLE)												
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
D612a Thuir-Toulouges	Vers Perpignan	10927	11007	11324	11381	11452	11473	12087	12427	12666	13088	11495
D612 Thuir-Trouillas	Vers Elne-Le Boulou	5750	5897	5850	5821	5935	5972	6009	6241	7747	7901	6567
D612 Thuir-Thuir D615	Perpignan-Ille/Têt	5266	5304	5455	5483	5517	5527	5822	5985	9976	10308	9053
D612 Millas-Thuir	Vers Millas	1981	1995	2037	2047	2059	1893	1994	2050	2121	3167	2295
D615 Thuir-Ille/Têt	Vers Ile/Têt	3948	3947	3670	3698	3774	3874	4129	4249	4397	4965	3599
D85 Le Soler-Thuir	Vers Le Soler	1144	1152	1097	1102	1108	1110	1169	796	811	838	736
D18 St Féliu-Thuir	Vers St Féliu	898	904	929	933	938	961	1012	1040	1060	1250	1402
D18 Thuir-Terrats	Vers Sainte-Colombe	824	830	853	857	862	858	903	928	945	976	857
D48 Thuir-Castelnou	Vers Castelnou	738	847	786	791	807	809	862	887	917	1042	750

Source : CD66, livrets des comptages routiers, 2010-2020

A. LA VOITURE PARTICULIERE PREDOMINANTE DANS LES NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL

La commune présente une part importante de ses actifs travaillant sur place (46,8% en 2017), permettant ainsi de limiter les navettes domicile-travail notamment en direction de Perpignan. Il est important de noter la surreprésentation de la voiture particulière dans les déplacements domicile-travail bien que Thuir offre de nombreux emplois.



En 2017, seulement 1,3% des personnes se rendant à leur travail utilisaient les transports en commun :

- 77% utilisent un véhicule à moteur (part du covoiturage non connue),
- 9,2% se rendant à leur travail à pied,
- 4,3% utilisent un deux-roues.

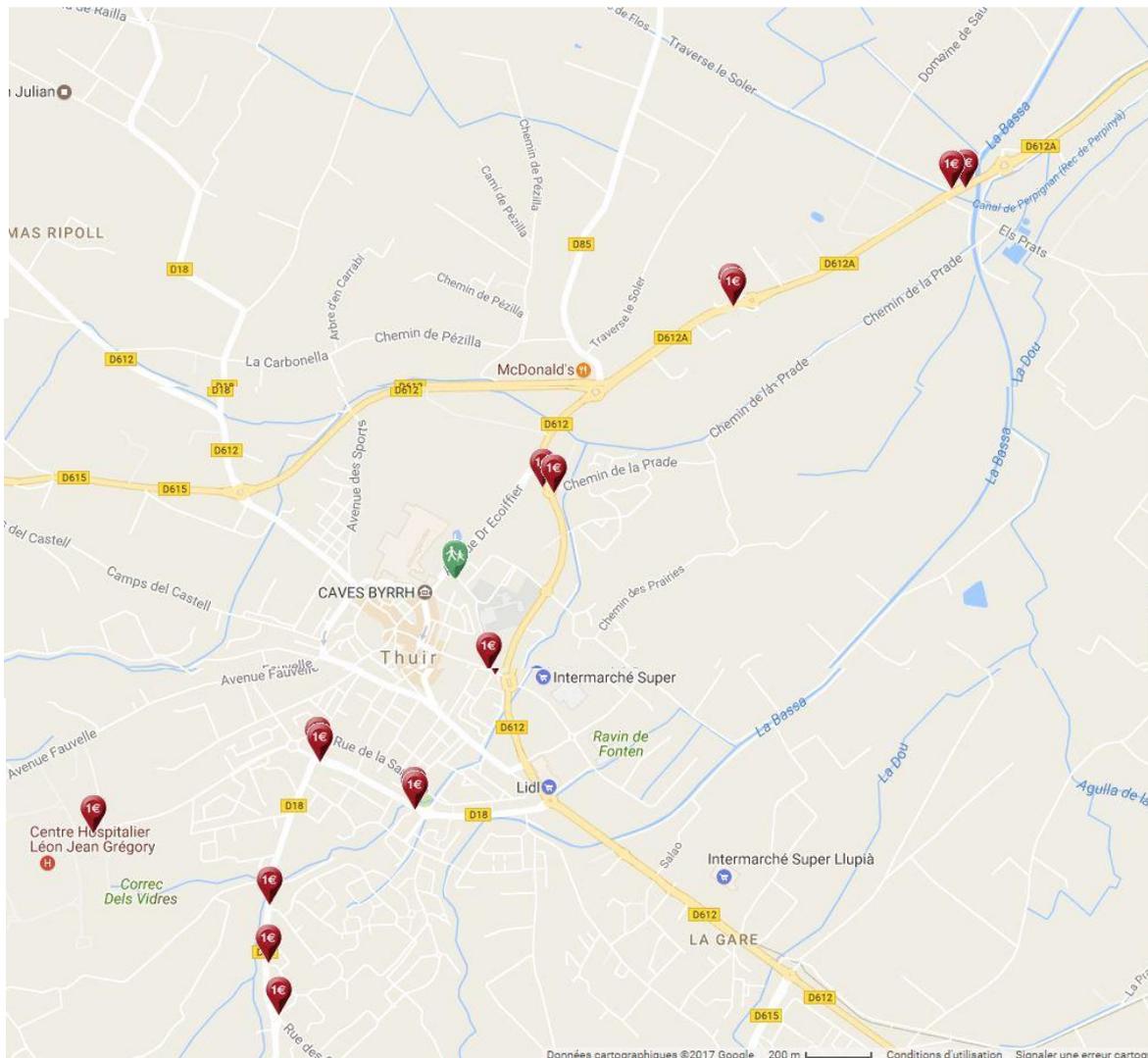
Une personne sur 4 utilise une voiture pour se rendre au travail même si elles habitent sur la commune.

B. LES MODES DE DEPLOIEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE

Des transports en commun peu utilisés

Thuir, se trouve sur plusieurs circuits des bus départementaux.

Malgré cette situation intéressante, les transports en commun ne sont quasiment pas utilisés par les actifs, du fait d'une desserte exclusivement prévue pour les scolaires et d'une fréquence insuffisante. Les transports en commun sont donc empruntés par une population captive et dépendante.



Le CD66 a mis en place le bus à 1 euro. Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Région Occitanie est devenue autorité organisatrice des transports interurbains et scolaires à la place des départements et le bus à 1 euro est devenu Lio.

Pour la ligne principale Thuir n°390, il existe 10 arrêts répartis sur le territoire communal en plus d'un arrêt pour les scolaires (parking Cusenier) :

- Domaine des Vignes
- Balcon de l'Aspre
- Hôpital



- La Poste
- La Canterrane
- Les Acacias
- Les Rosiers Domaine de Sau
- Piscine
- Rond-point des Aspres
- Rond-point des Espassoles

Toute une partie de la commune n'est pas desservie par les arrêts de bus.

Cependant, la commune de Thuir fait partie des quatre communes du département qui bénéficient d'aires multimodales Réso 66 mises en place par le CD66.

Il s'agit de proposer aux usagers plusieurs modes de déplacement depuis un même lieu.

Concrètement, Réso 66 permet de venir à vélo, de repartir avec le Bus ou d'opter pour le covoiturage... Ces aires multimodales offrent notamment des places de parking et des emplacements vélo dans des lieux stratégiques qui bénéficient de liaison avec le Bus ou le Train à 1 euro : c'est le cas du giratoire des Espassoles à Thuir.

De plus, la ville met à disposition des personnes âgées ou sans moyen de locomotion un petit bus de ville, les mardis et samedis matin.

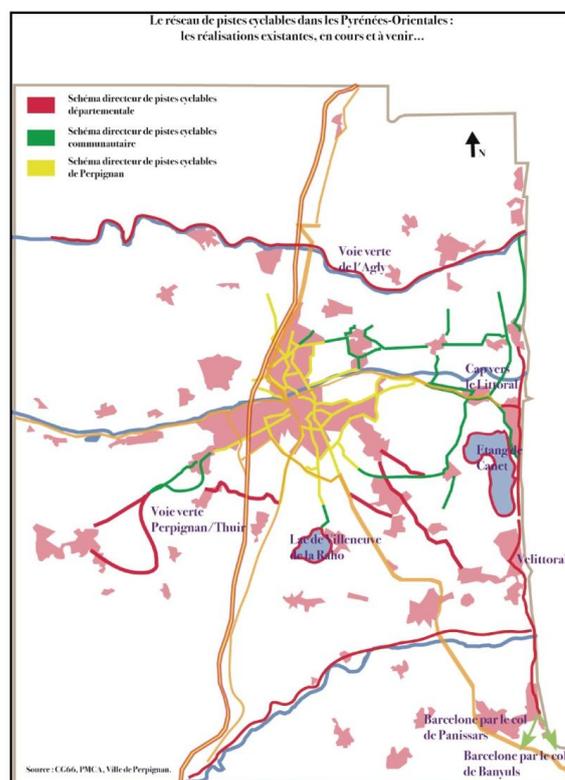
La commune est desservie par une ligne régulière de transport en commun qui facilite les déplacements à Perpignan, notamment aux horaires de travail. Néanmoins les transports en commun restent peu utilisés.

Les Cheminements doux

THUIR est intégré au schéma de piste cyclable départemental et par extension communautaire.

Ainsi, la commune est traversée par la piste cyclable Toulouges / Thuir et une voie verte la relie à Perpignan, sur le tracé d'une ancienne voie de chemin de fer d'intérêt local déclassé du domaine ferroviaire en 1996. Cette voie cyclable permet de parcourir une grande diversité de paysages urbains et ruraux.

La voie verte connaît une bonne fréquentation tout au long de l'année. L'"utilisation" maximale est constatée au printemps. La fréquentation est beaucoup plus faible en été et surtout en hiver du fait des températures. De plus, cette voie verte semble être utilisée tout autant pour les loisirs que pour des déplacements avec le vélo comme mode à part entière.





La création d'une autre piste cyclable, doublée d'un cheminement piéton, est prévue avenue Fauvelle, entre le giratoire de la carrière et le giratoire de l'avenue Louis Noguères (Plan global de dynamisation du Bourg-Centre des Aspres : Thuir, période 2017-2020).

L'objectif principal est de relier la périphérie de Thuir aux équipements du centre-ville à travers un cheminement doux sécurisé afin de :

- Préserver le cadre de vie : valoriser le territoire, encourager la pratique de loisir
- Sécuriser les déplacements et promouvoir les modes de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés,
- Soutenir le commerce de proximité en favorisant les déplacements quotidiens entre les espaces périphériques et le centre-ville.

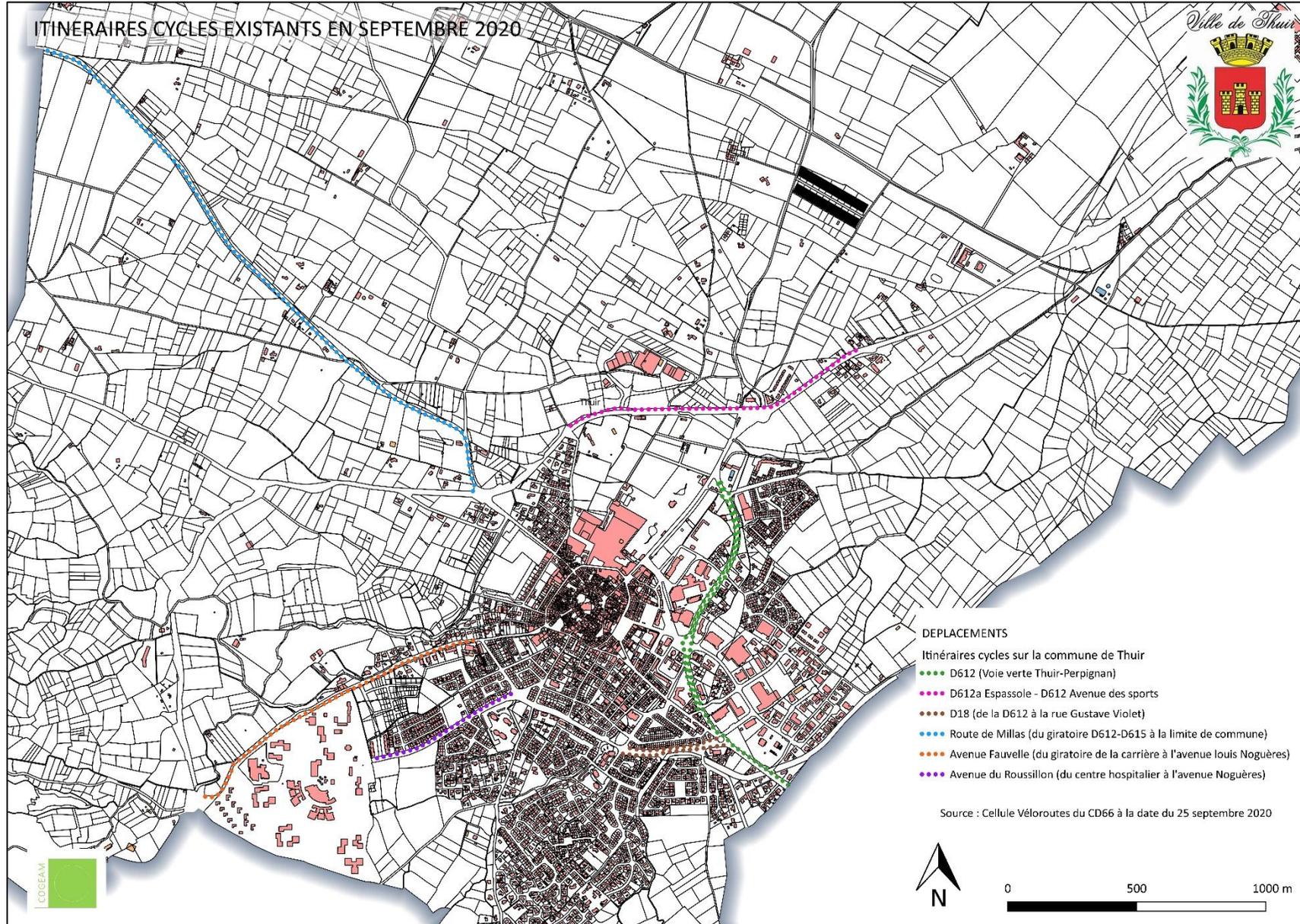
Sur le plan environnemental, cette opération participe à la dynamique locale engagée à travers la reconnaissance au titre de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte.

Cette opération est une préfiguration au Plan Climat Energie Territorial de la communauté de communes des Aspres.

☞ En matière de développement durable, la politique communale qui consiste à créer un maillage de cheminements doux, en sécurisant les liaisons, participe à la réduction des déplacements en véhicules motorisés.



ITINÉRAIRES CYCLES EXISTANTS EN SEPTEMBRE 2020



0 500 1000 m





Le plan de Déplacements Urbains

Thuir fait partie du périmètre d'étude qui a permis de définir la politique du Plan de Déplacements Urbains de Perpignan Méditerranée Métropole mais ne fait pas partie du périmètre d'actions qui se limite à celui de la communauté d'agglomération.

Thuir étant en dehors du Périmètre de Transports Urbains, correspondant aux limites de PMM, la compétence transport et déplacement revient à la région Occitanie depuis le 1^{er} janvier 2018 (département auparavant) du moins concernant le transport collectif non urbain de voyageurs et le transport scolaire. Toutefois, la commune se doit de respecter les principes et objectifs fixés dans le PDU.

Le PDU de PMCA a été approuvé en 2007. Il se fixait 8 objectifs afin de répondre aux enjeux de territoire :

- rapprocher les politiques d'urbanisation et de déplacements, en favorisant un développement urbain fondé sur la mixité fonctionnelle et sur les potentialités de desserte en terme de transports publics.
- développer les transports publics, en travaillant sur les réseaux urbains, interurbains et ferroviaires au nom de la préservation de l'environnement et de l'équité sociale
- promouvoir une politique ambitieuse en matière d'intermodalité, en favorisant un usage combiné des différents modes de déplacements, véritable alternative au "tout-automobile"
- promouvoir l'utilisation des modes doux, pour les déplacements de courtes distances
- maîtriser les déplacements automobiles, par une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie
- organiser une politique de stationnement au service des objectifs du PDU
- organiser les livraisons et le transport de marchandises en ville et sur le territoire de l'agglomération, en rationalisant les conditions de desserte sur l'ensemble de l'agglomération
- faire évoluer les comportements en favorisant l'émergence d'une autre culture des déplacements par la pédagogie, l'information ...

C. LE STATIONNEMENT

L'équipement automobile des ménages

	2007	%	2012	%	2017	%
AU MOINS UN EMPLACEMENT RESERVE AU STATIONNEMENT	1 900	59,4	1 969	59,2	2 187	62,7
AU MOINS UNE VOITURE	2 686	84,0	2 799	84,2	2 997	85,9
1 VOITURE	1 601	50,1	1 720	51,7	1 791	51,3
2 VOITURES OU PLUS	1 085	33,9	1 080	32,5	1 206	34,6
TOTAL	3 197	100,0	3 324	100,0	3 490	100,0

Source : INSEE, RP 2007, 2012 et 2017

Tous les ménages ne disposent pas d'au moins un emplacement réservé au stationnement : la proportion est cependant en hausse. Elle est de 62,7% en 2017.

La proportion des ménages ayant au moins une voiture est stable, alors que celle des ménages ayant 2 voitures ou plus a augmenté.



Inventaire des capacités de stationnement

Suite à la promulgation de la loi ALUR en mars 2014, le Code de l'urbanisme stipule dans son article L.151-4 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* ».

INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS, HYBRIDES ET ELECTRIQUES DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC (article L123-1-2 du CU)

Nom ou localisation	Statut*	Aménagé ou non aménagé	Nombre de places	dont PMR**	dont hybride	dont électrique
Place de la République	Public	Aménagé	100	2	0	0
Place du 8 mai	Public	Aménagé	156	3	0	0
Rue P.Semard	Public	Aménagé	16	1	0	0
Verdun	Public	Aménagé	150	1	0	0
Des Caves	Public	Aménagé	170	2	0	2
Avenue Escoffier	Public	Aménagé	21	0	0	0
Léon Blum	Public	Aménagé	51	0	0	0
Salle des Aspres	Public	Aménagé	60	2	0	0
Avenue Mitterrand	Public	Aménagé	37	0	0	0
Droits de l'homme	Public	Aménagé	33	0	0	0
Myositis	Public	Aménagé	22	0	0	0
Droits de l'enfant	Public	Aménagé	21	0	0	0
Avenue Guillaut	Public	Aménagé	46	0	0	0
Péri+Cellera+place de l'hopital+rue du souvenir+Aymerich	Public	Aménagé	42	2	0	0
Passama	Public	Aménagé	13	0	0	0
Descossy	Public	Aménagé	6	0	0	0
Ecole de musique	Public	Aménagé	42	0	0	0
La Fruitière	Public	Aménagé	100	0	0	0
Lavoir	Public	Aménagé	17	0	0	0
Gendarmerie	Public	Aménagé	30	0	0	0
Avenue des Corbières	Public	Aménagé	18	0	0	0
Maison de la Danse	Public	Aménagé	28	0	0	0
Les Caves 2	Public	Aménagé	30	0	0	0

Source : Mairie, 2017

*Public ou privé

**Personne à Mobilité Réduite

En 2017, de source communale, la commune dispose de 944 places de stationnement sur les parkings publics.



Certaines places de stationnement sont réglementées : zone de stationnement “bleue”, soit une zone de stationnement de courte durée, limitée à 2 h et gratuite pour favoriser le turn-over des places, limiter le stationnement “ventouse” et ainsi favoriser les commerces du centre ancien.

Emplacement des zones bleues :

- Boulevard Grégory (2 emplacements)
- Place de la république (12 emplacements)
- Place Gabriel Péri (4 emplacements)
- Rue des Droits de l'Homme (2 emplacements).

Une aire multimodale, aire de covoiturage, a vu le jour, en 2019, le long de la RD612a (giratoire des Espassoles) :

- 21 places de stationnement
- Des arrêts de bus
- Des équipements pour les vélos



THUIR : PARCS DE STATIONNEMENT OUVERTS AU PUBLIC

Légende

Parkings



Privé ouvert au public



Public



Document de travail du 24 septembre 2018



Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 9E 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>
Page 155/157



THUIR : PARCS DE STATIONNEMENT OUVERTS AU PUBLIC

Légende

Parkings

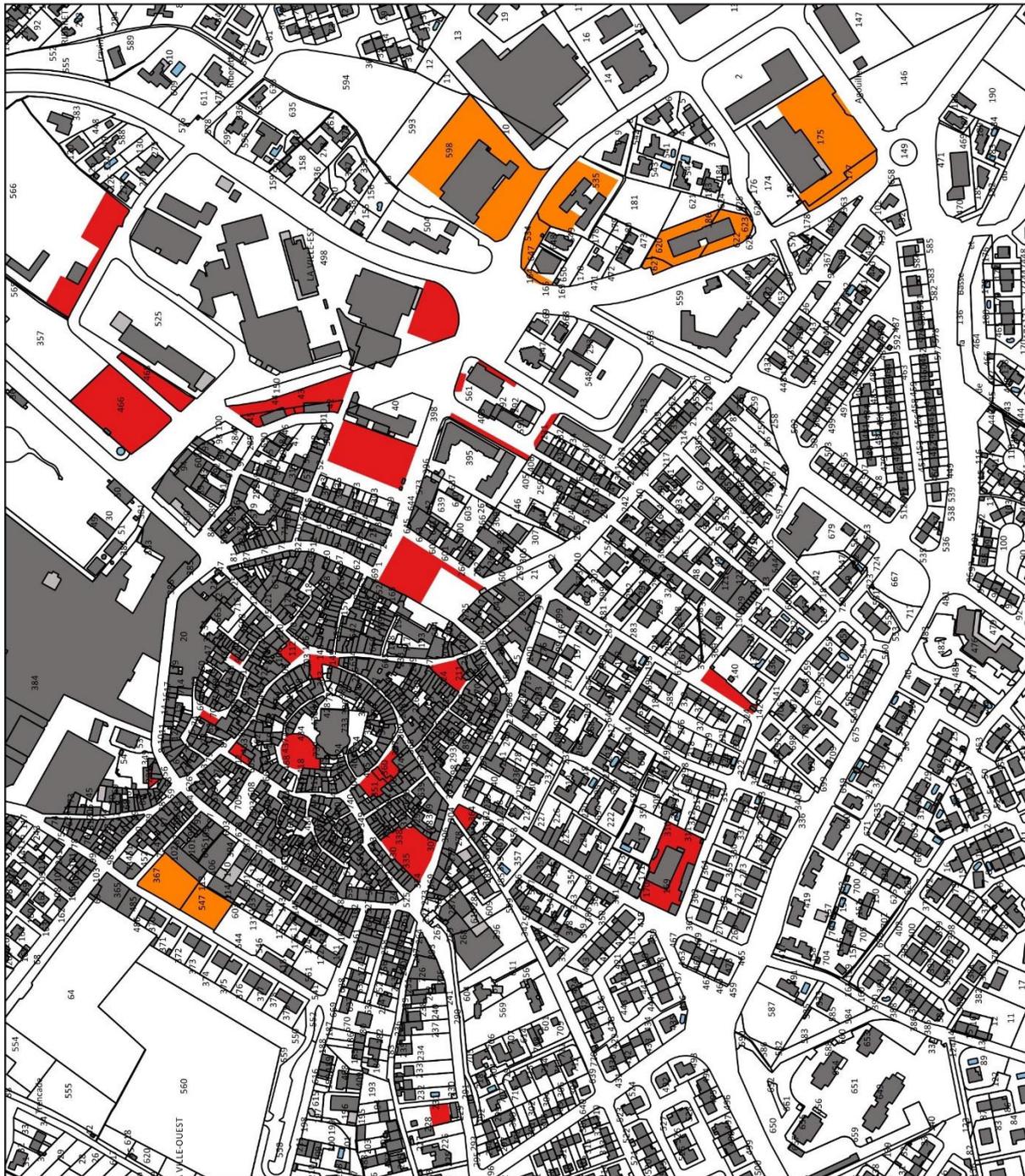


Privé ouvert au public



Public

Document de travail du 24 septembre 2018



Chaîne d'intégrité du document : C9 CF 04 FB 4E 9E 70 75 5E C8 94 2E 68 22 30 A9
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643325>



Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr