

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

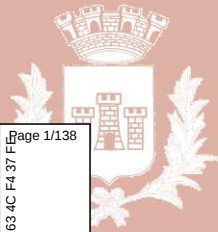
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

PIECE I.D

JUSTIFICATION DU PROJET



Page 1/138

Chaîne d'intégrité du document : F5 C0 18 C3 A1 DD 5E B6 C6 71 49 63 4C F4 37 F
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246216>

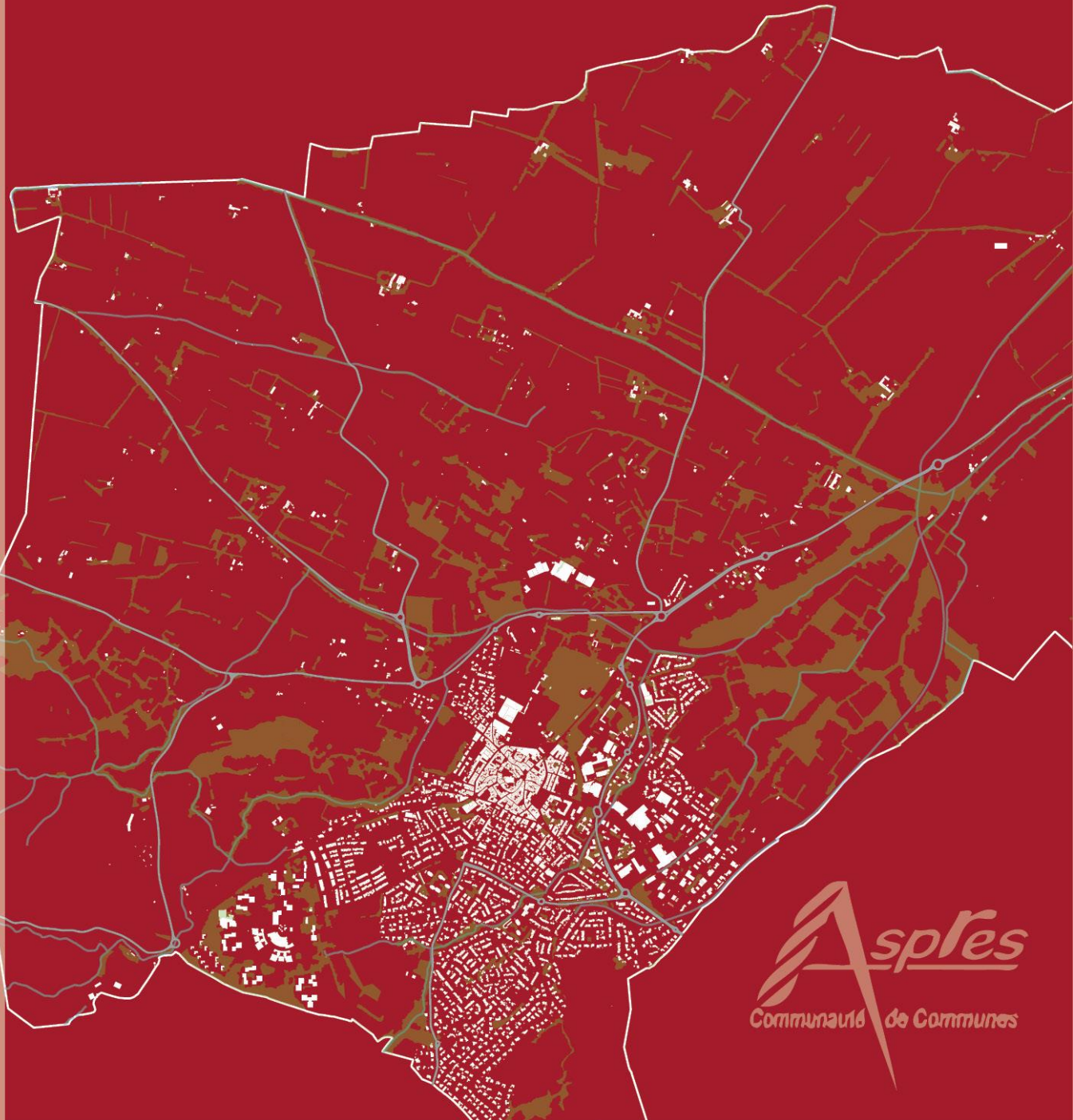


REVISION

ARRÊT DE PROJET – 08.02.2024



COGEAM



Communaauté de Communes



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

REVISION DU THUIR

APPÊT - 08.02.2024





SOMMAIRE

I] PREAMBULE.....	4
II] JUSTIFICATION DU PADD	4
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	5
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11
III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET	15
1. ORGANISATION GÉNÉRALE.....	15
2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE	16
3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	42
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES ASSOCIEES.....	50
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES.....	89
IV] INDICATEURS DE SUIVI.....	100
V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR.....	103
1. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT PLAINE DU ROUSSILLON	104
2. COMPATIBILITE AVEC LE PCAET DES ASPRES.....	123
3. COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET OCCITANIE.....	127
4. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE BASSIN RHÔNE-MEDITERRANEE.....	129
5. COMPATIBLITE AVEC LE SAGE NAPPES DU ROUSSILLON	135
6. COMPATIBLITE AVEC LE PGRI RHÔNE-MEDITERRANEE	136
7. COMPATIBILITE AVEC LE SRCE LANGUEDOC-ROUSSILLON	137



I] PREAMBULE

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le présent document :

- « Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » (II.1 et III.2) ;
- « 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 » (II.2).

Par ailleurs, il :

- Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29 du Code de l'urbanisme (IV.) ;
- Justifie les obligations de compatibilité et de prise en compte avec les documents d'ordre supérieur (V.).

II] JUSTIFICATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par et pour la commune¹. Il n'est pas opposable aux tiers mais constitue la ligne directrice du PLU révisé dont le contenu trouve une traduction réglementaire dans les différentes pièces elles-mêmes directement opposables aux tiers : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement (écrit et graphique).

Le PADD, document "fondateur" du PLU, expose le projet politique du territoire pour les années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

¹ L'article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...] »



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

La commune de Thuir est intégrée à la couronne du grand pôle Perpignanais, mais s'affirme néanmoins en tant qu'unité urbaine (composant une agglomération avec les communes de Lllupia et Sainte-Colombe-de-la-Commanderie) rayonnant sur un bassin de vie de 10 communes et près de 15 000 habitants compris entre Camélas à l'Ouest, Trouillas à l'Est et Tordères au Sud. Cette clef de lecture fonctionnelle permet de révéler le rôle du pôle Thuirinois au sein d'une armature territoriale devant s'apparenter à une organisation collective d'un espace de vie et de travail.

En effet, les services, les équipements de la vie courante et l'emploi développés sur la commune de Thuir permettent la constitution d'un espace commun de fonctionnement qu'il convient de reconnaître et de conforter.

Pour ce faire, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables marque la volonté des élus :

- de déterminer, pour la commune de Thuir, l'ensemble des orientations générales déclinant les grandes thématiques ciblées par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme ;
- d'affirmer le rôle de Thuir sur l'aménagement du territoire qu'il polarise afin notamment de ne pas limiter « les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme » à l'accueil de population et à la production de logements associée.

Cette ambition précise les rôles de bourg centre et de pôle d'équilibre attribués par le SCoT de la Plaine du Roussillon à la commune.

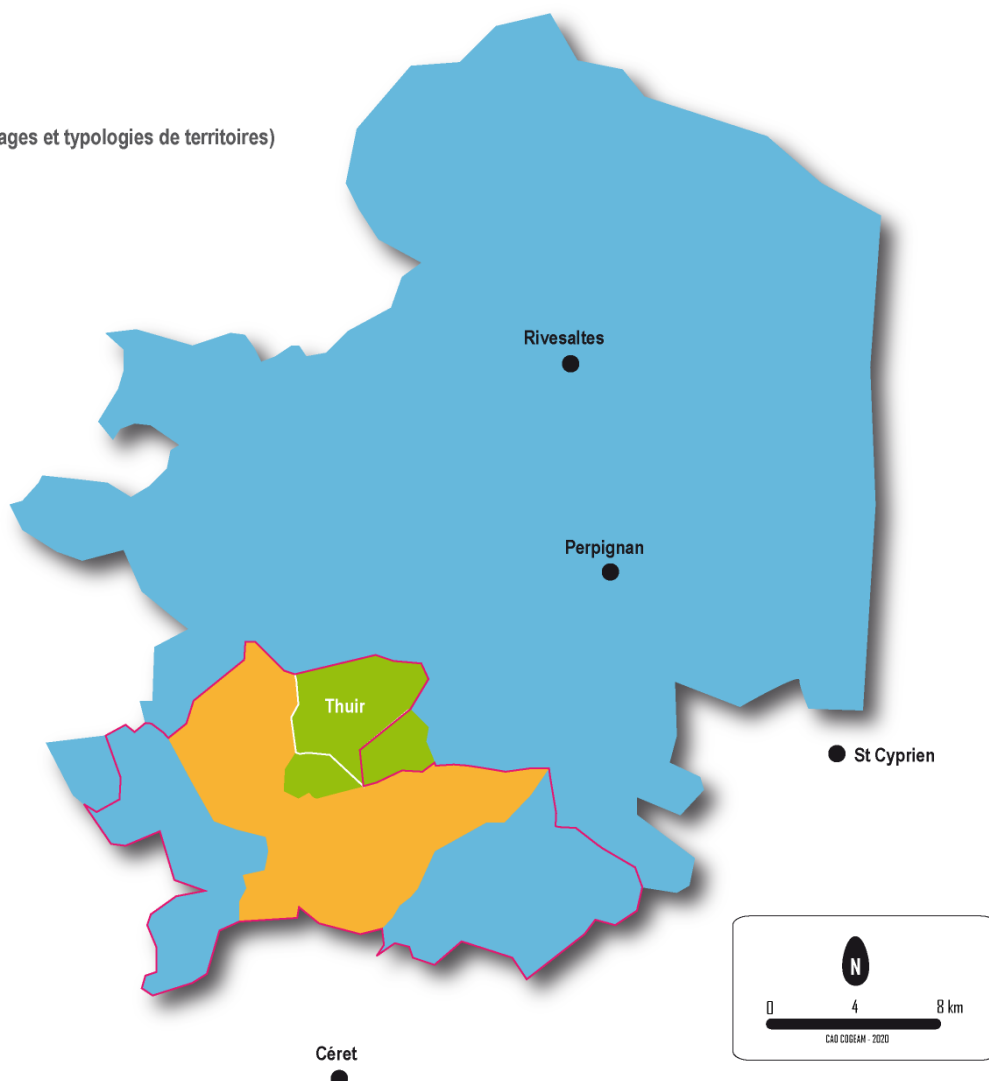
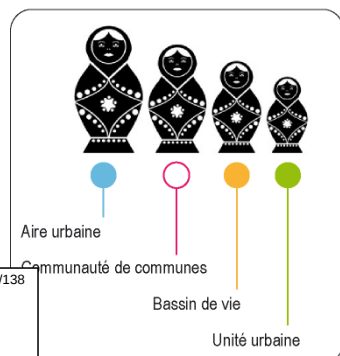
S'en suit la formalisation d'un projet politique intégrant les « enjeux de demain » pour :

1. pérenniser ce double rôle que joue la commune de Thuir à l'échelle intercommunautaire. En effet, en imposant un rayonnement affirmé sur son territoire proche (bassin de vie a minima), via une offre d'équipements, de services et de commerces diversifiée, Thuir s'affirme comme secteur « prioritaire » de développement.
2. conforter le dynamisme économique de la commune garant d'une attractivité durable. L'objectif est de consolider le socle économique de Thuir (privé et public) support d'une intégrité environnementale (car notamment support de proximité).



Thuir et son aire de fonctionnement

Imbrication des territoires de vie (zonages et typologies de territoires)



Le projet retenu par la commune est décliné, à travers **quatre orientations générales** :

- ORIENTATION GENERALE 1 : « Thuir, commune durable »** : Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal. La structure agri-environnementale de la commune et la préservation de ses ressources, représentent un « mur porteur » du projet communal notamment dans un contexte d'urgence climatique.

Cette orientation a pour objectifs de préserver le patrimoine naturel de la commune. Elle s'appuie sur le diagnostic réalisé dans le cadre de l'identification de la trame verte et bleue ainsi que sur l'analyse paysagère du territoire communal. Ces travaux, menés dans le cadre de l'élaboration du PLU ont permis :

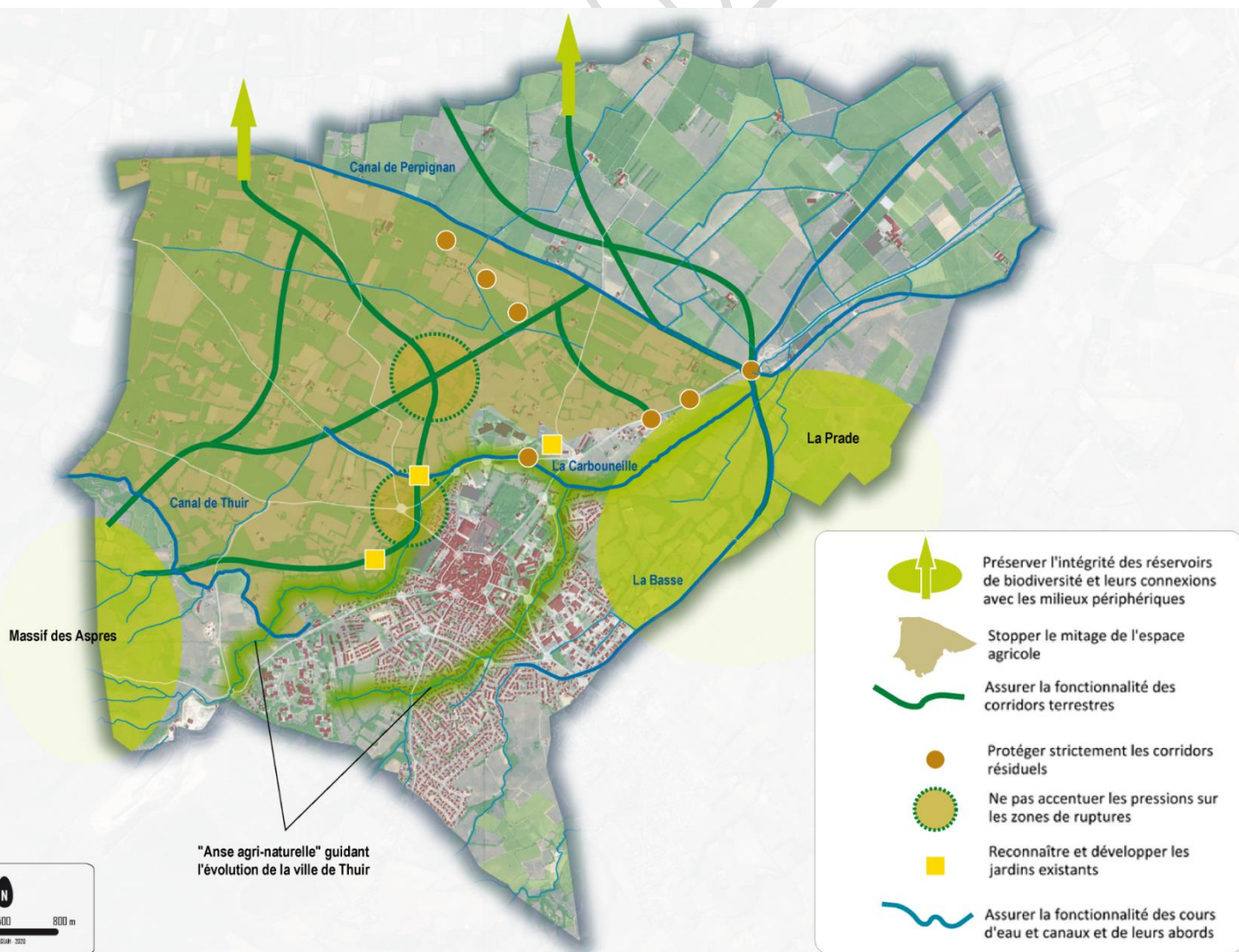
- De reconnaître la valeur écologique de la Prade et du Massif des Aspres et d'assurer leur préservation dans le cadre du projet ;
- De caractériser le mitage, l'artificialisation de l'espace agricole, leurs impacts sur les corridors écologiques et la nécessité de les préserver ;
- De reconnaître la valeur des haies et d'acter leur sacralisation ;



- D'identifier les rôles écologiques des cours d'eau et ripisylves et d'acter la sanctuarisation d'espaces tampons autour de ceux-ci ;
- D'identifier des limites claires d'urbanisation via la reconnaissance et le maintien d'une ceinture de jardins existants au nord de la zone urbaine. Ceux-ci constituent dès lors une transition douce entre l'espace urbain et l'espace agricole ;
- D'identifier des objectifs d'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le territoire est marqué par une croissance des sécheresses, une baisse des précipitations en été notamment et une augmentation des vagues de chaleur. Afin de prendre en compte le dérèglement climatique et ses impacts locaux, le PADD pose les objectifs suivants :

- Impulser des enjeux de confortement et de valorisation de la nature en ville afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur tout en valorisant un cadre de vie agréable ;
- Prendre en compte le cycle de l'eau en améliorant la perméabilité des sols notamment pour mieux gérer les caractéristiques pluviométriques des Pyrénées-Orientales (épisodes courts et intenses), mais aussi pour favoriser le rechargement des nappes et favoriser la reconstitution de sols vivants ;
- Développer les énergies renouvelables sur des espaces artificialisés ou dégradés.





ORIENTATION GENERALE 2 « Thuir, commune proximité » : Faire de la proximité des fonctions l'élément cadre de l'évolution du modèle urbain de Thuir. La conservation du modèle « ville esprit village » inscrit la mixité fonctionnelle et sociale au cœur du projet communal. La digitalisation du système et notamment du modèle économique, participe à la structuration de cette orientation.

Le PADD fixe comme objectif majeur la **pérennisation de l'équilibre population-emploi**. Aujourd'hui la commune crée 1 emploi tous les 1,24 nouvel habitant. A titre de comparaison, sur les autres pôles d'équilibre du SCoT : Ille-sur-Têt crée 1 emploi pour 2 habitants accueillis, Elne 1 emploi pour 5 habitants accueillis (Rivesaltes : NR).

Afin de maintenir cette dynamique, Thuir souhaite conforter ses fonctions sur les lieux de vie communaux via notamment plusieurs actions :

- L'adaptation du parc de logement (adaptation typologique mais aussi rénovation thermique) ;
- Le maintien du haut niveau d'équipements en zone centrale ;
- L'affirmation des boulevards fonctionnels communaux (équipements mais aussi connexion des différentes entités urbaines) ;
- La requalification des entrées de villes sans occulter leur dimension économique ;
- La valorisation de la ceinture de jardins en frange nord de la zone urbaine ;
- La poursuite de l'équipement numérique du territoire afin de conforter les usages actuels tout en anticipant le développement des nouvelles pratiques de proximité (click and collect, travailleurs nomades,...).

Dans la volonté de combiner dynamique communale et proximité des fonctions, la **structure de la population à conforter et à accueillir** est fondamentale. Aujourd'hui les caractéristiques du parc de logement Thuirinois révèlent une prédominance de grands logements (plus de 65% des logements sont des T4 et plus) alors que les familles monoparentales, les couples sans enfants et les ménages d'une personne représentent près de 60% de la population. L'analyse du nombre de logements nécessaires pour assurer une stabilité démographique (point mort démographique) donne une mesure quantifiée du « poids » de ce déséquilibre sur le fonctionnement de la ville. Sur Thuir, il est estimé à 39 logements par an sur la période 2007-2017 et à 55 logements par an sur 2014-2020 (la moitié des logements produits servant ainsi la stabilisation de la population).

Le PADD communal fixe dès lors les objectifs suivants :

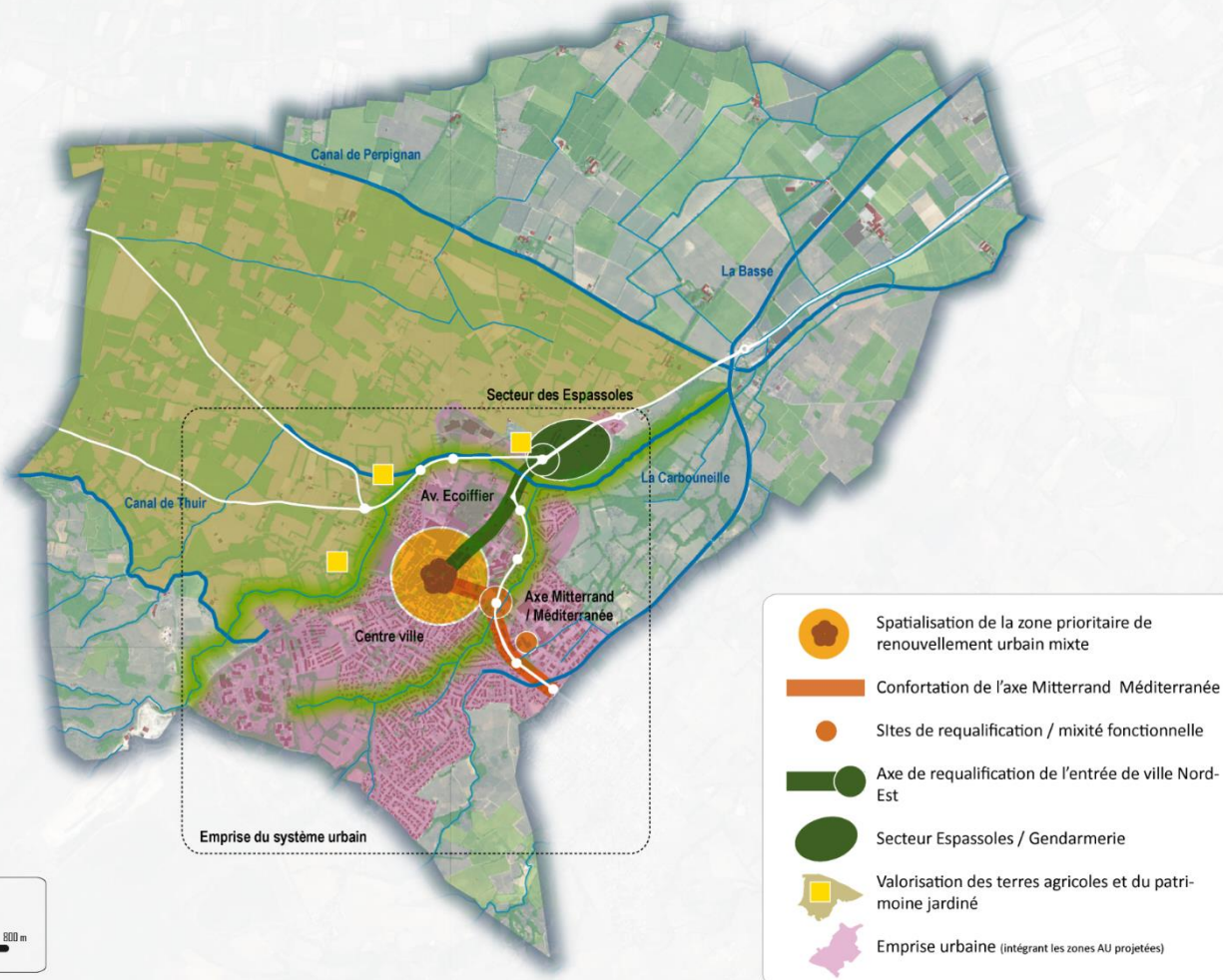
- Anticiper **l'équilibre de la structure par âge** des Thuirinois, notamment dans une double optique :
 - de prise en compte du vieillissement constaté sur la décennie passée ;
 - de maintien et d'accueil de familles avec enfants pour maintenir la dynamique communale (équipements, commerces, vie associative...).
- Diversifier et rééquilibrer **les typologies de logements** pour répondre au besoin de structures de ménages variées. Cette diversification permettra notamment le développement d'une offre locative adaptée (objectif de 20% de LLS notamment) et l'adéquation de la typologie de logements avec la demande (prise en compte du vieillissement de la population, des familles monoparentales et objectifs de créations de logements abordables).





La commune programme ainsi :

- La **production de petits logements (T1/T2/T3)** pour rééquilibrer progressivement son parc et proposer des logements plus en adéquation avec la taille (2,01 personnes par ménage à Thuir : tendance nationale à la baisse) et le budget des ménages (19 580€ annuel en moyenne). Ces petits logements sont programmés dans la zone urbaine existante (objectif : + 40 nouveaux logements) et au sein de la ZAC des Espassoles (objectif : 35 à 40% de petits logements) pour un objectif total de production d'environ 130 petits logements à l'horizon 2031. Ces logements ont également pour vocation de compenser une partie du déficit en petits logements des communes voisines polarisées par Thuir (CC des Aspres mais également PMM). De par son rôle de polarité, la commune centralise de nombreux équipements et services dont la proximité s'avère essentielle lorsque le ménage se déstructure ou lorsque les effets du vieillissement se font sentir. Ce recentrage est également rendu nécessaire et accéléré par l'inadéquation du parc de logement avec la taille des ménages à l'échelle de la communauté de communes des Aspres : 28% de petits logements pour 55% de ménages de moins de 2 personnes et de familles monoparentales.
- La **production de logements permettant de maintenir une dynamique** sur la commune tout en contribuant à la rénovation du parc de logement via une logique de relogement accompagnant l'Opération de Revitalisation des Territoires, le contrat Bourg Centre et le programme Petite Ville de Demain. En projetant une croissance modérée de 0,55%, la commune maintient la dynamique thuirinoise et se projette sur l'accueil d'environ 360 habitants supplémentaires au sein de 400 logements dont plus de la moitié serviront la compensation du point mort démographique et donc la stabilisation de la population.

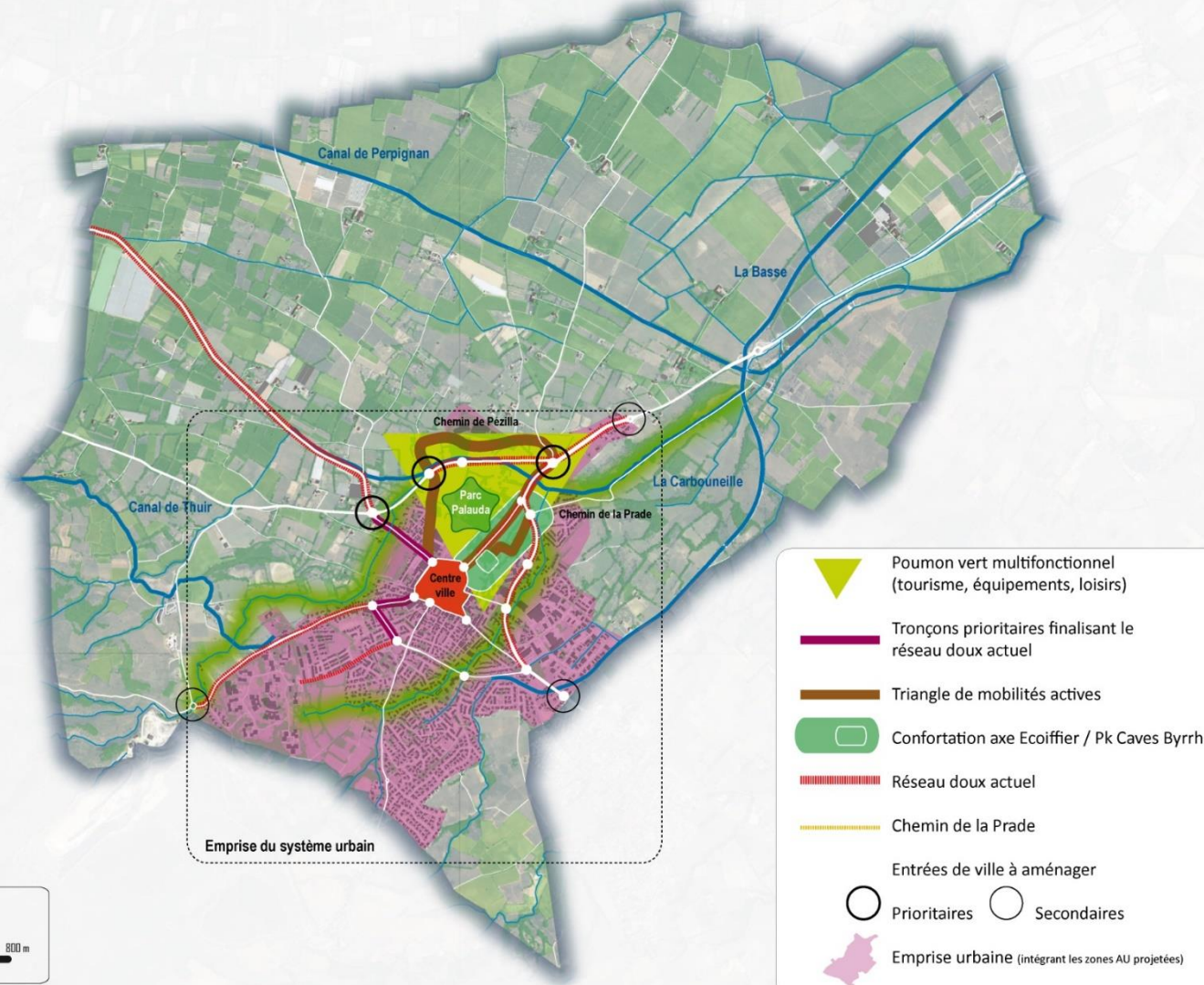




● **Thuir, commune connectée** : Concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées. L'organisation des déplacements et transports s'impose comme un élément central du projet communal notamment en réponse à l'augmentation des flux vers et depuis Thuir quel qu'en soit le mode (piétons, cycles, motorisés...).

Cette orientation vise à permettre l'accès à des mobilités du quotidien pour l'ensemble des habitants. Il s'agit de compléter les maillages de déplacements doux vers la centralité et de conforter les mobilités actives au cœur du poumon vert multifonctionnel constitué par le Parc Palauda et les équipements limitrophes.

Au-delà, la commune se doit également de hiérarchiser son réseau de mobilités et de porter une réflexion sur la gestion des ruptures de flux et du stationnement. L'importance de cette orientation est majorée par le rôle de pôle que joue la commune ainsi que par la prédominance de l'usage de la voiture particulière à l'échelle communale comme à l'échelle communale.





● **Thuir, commune frugale** : Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière et en requestionnant le lien systématique entre développement du territoire et croissance foncière. Cette stratégie s'impose comme une déclinaison logique des trois orientations générales précédentes et positionne la résilience et la mutabilité en tant que piliers du projet communal.

Le projet d'urbanisme priorise une densification raisonnée de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines, de la nécessité de valoriser la nature en ville mais aussi du potentiel de renaturation.

Thuir oriente ainsi a minima 40% de la production de logements au sein de la zone urbaine constituée. La commune fait également le choix de n'identifier qu'un secteur de développement extensif pour l'habitat : la ZAC des Espassoles (6,36ha). Cette opération permettra de constituer un véritable projet urbain sur un secteur reconnu comme secteur de projet stratégique par le SCoT Plaine du Roussillon.

La commune pose également comme objectif le confortement de son tissu économique et de sa dynamique emplois. Au-delà du soutien et du confortement du tissu économique au sein de la zone urbaine existante, elle réserve environ 2,4 ha sur trois secteurs à l'économie en extension de l'urbanisation.

Ces orientations permettent à Thuir de se positionner sur un objectif de réduction de la consommation d'espace de 50% par rapport au référentiel 2011-2021 conformément à la loi Climat et Résilience.

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme évoqué précédemment, le PLU révisé de Thuir affiche des objectifs raisonnables en termes de développement et, de manière associée, ambitieux en termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cela résulte :

- ➔ D'une logique de développement progressif, avec notamment :
 - Une production de logements réalisée prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante (a minima 40%)
 - Une unique zone d'extension à dominante résidentielle dont la mobilisation est conditionnée par une OAP dédiée et la mise en œuvre de l'outil ZAC
 - Un accompagnement de la dynamique économique au sein de la zone urbaine mais aussi en greffe de secteurs économiques existants.
- ➔ D'un calibrage adapté aux besoins et intégrant les caractéristiques villageoises, avec :
 - Une relation entre zone urbaine et zone à urbaniser
 - Une anticipation des effets du point mort à l'échelle du territoire d'influence de Thuir et en tenant compte de son rôle de pôle.
 - Une nécessaire diversification typologique majorée sur la polarité Thuirinoise
 - Une densité volontariste



Ainsi, conscients du développement extensif soutenu des dernières années et des conséquences que cela a pu engendrer notamment en termes de fonctionnement urbain, les élus inscrivent une réduction significative de leur consommation foncière dans le cadre du PLU révisé.

Les velléités de développement communal tendent uniquement à répondre aux besoins de la population, et s'inscrivent dans le cadre des dispositions législatives (loi Climat et Résilience notamment) et de celles du SCoT.

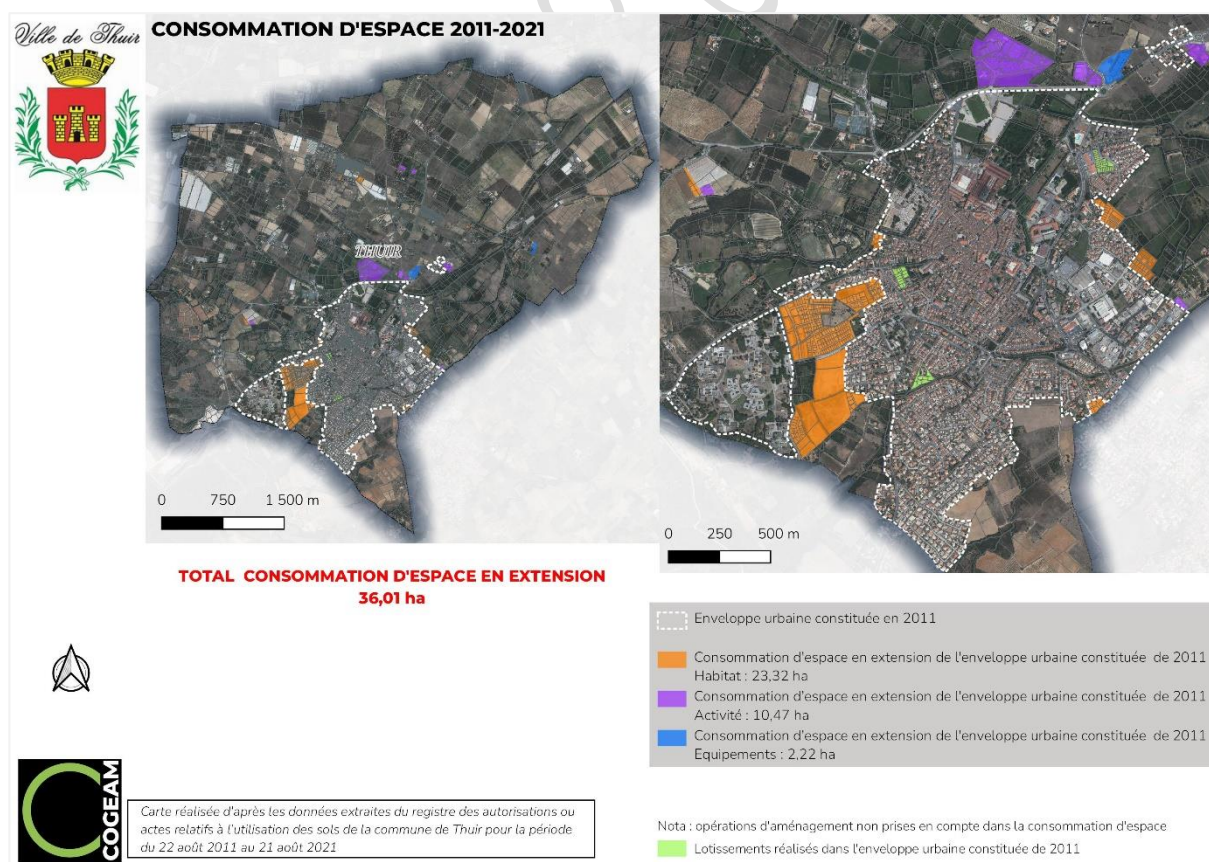
Notons à ce titre que le projet considère une consommation d'espace passée de :

- 36,01ha sur la période 2011-2021 (10ans loi Climat et Résilience)
- 24,96ha sur la période 2013-2023 (10ans avant l'arrêt du projet)

La commune aurait alors un potentiel (conditionné à ses besoins) de 18ha sur la période 2022-2031 (50% issus de la loi Climat et Résilience). Ayant déjà consommé 8,94ha après août 2021, son potentiel résiduel est de 9,06 pour la période 2024-2031.

Cf. Cartographies à la fin de la présente partie

Complémentairement et dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et d'utilisation rationnelle de l'espace, les élus souhaitent poursuivre les efforts engagés en matière de densité (40 logements/ha projetés sur la ZAC des Espassols) et s'inscrire ainsi dans l'esprit du SCoT.





Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

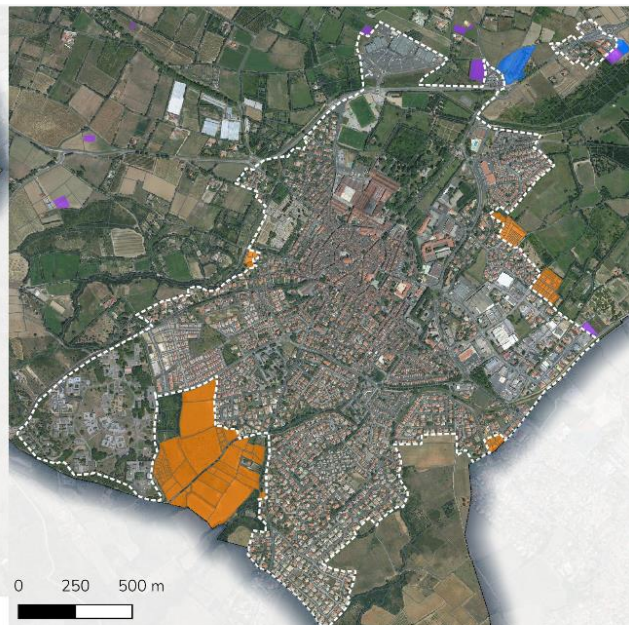
RP - JUSTIFICATION DU PROJET



CONSOMMATION D'ESPACE 2013-2023



TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION
24,96 ha



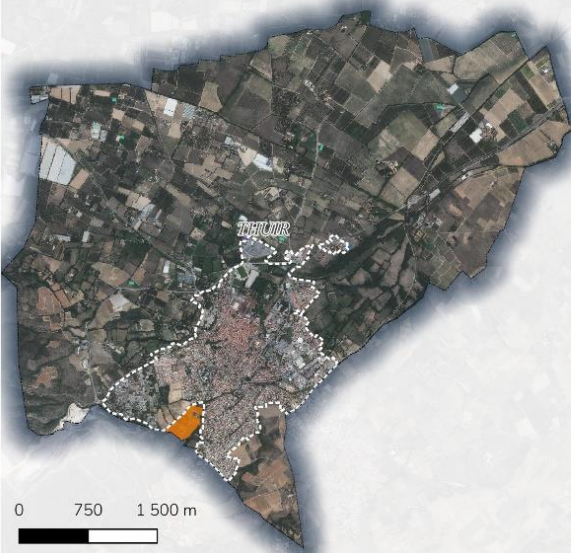
- Enveloppe urbaine constituée 2013
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2013
Habitat : 20,73 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
Activité : 2,51 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
Equipements : 1,72 ha



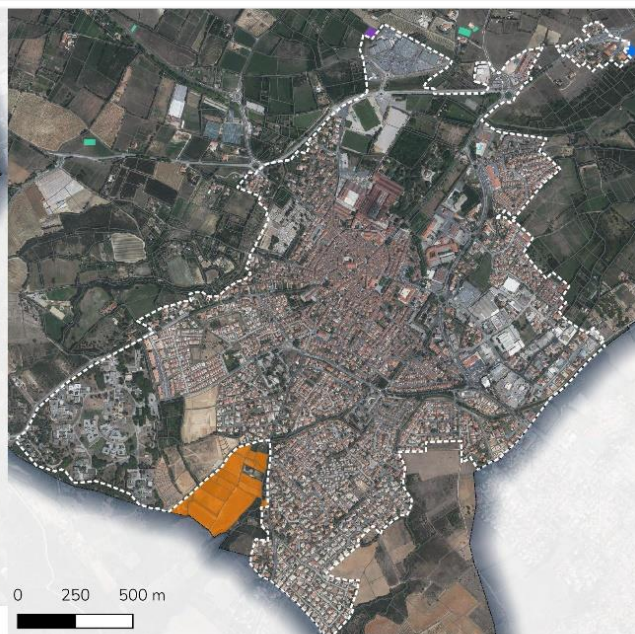
Carte réalisée d'après les données extraites du registre des autorisations ou actes relatifs à l'utilisation des sols de la commune de Thuir pour la période 2013-2023



CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS LE 22/08/21



EXTENSION EFFECTIVE DES ESPACES URBANISES
8,37 ha



- Enveloppe urbaine constituée en 2021
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2021
Habitat : 8,04 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2021
Activités : 0,14 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2021
Equipements : 0,19 ha
- Bâtiments agricoles : 1,00 ha



Carte réalisée d'après les données extraites du registre des autorisations ou actes relatifs à l'utilisation des sols de la commune de Thuir : permis accordés depuis le 22 août 2021





Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

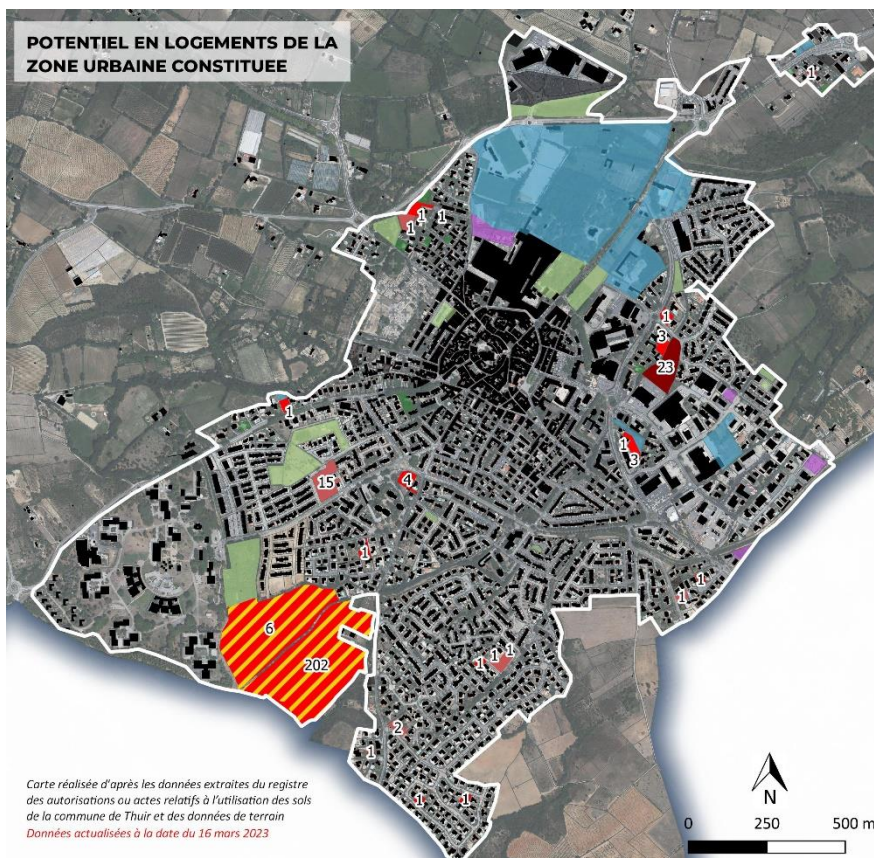


274 logements

- 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

POTENTIEL EN LOGEMENTS DE LA ZONE URBAINE CONSTITUEE



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



Page 14/138
Chaîne d'intégrité du document : F5 C0 18 C3 A1 DD 5E B6 C6 71 49 63 4C F4 37 F
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246216>

APPRET-08



III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

1. ORGANISATION GÉNÉRALE

PIECE II - PADD

Projet d'Aménagement et de Développements Durables

PIECE III ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT

PIECE IV.B REGLEMENT GRAPHIQUE1/2 REGLEMENT GRAPHIQUE 2/2

PIECE IV.C ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1 - Liste des Emplacements Réservés

Annexe 2 - Listes des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Annexe 3 - Listes des éléments protégés au titre de l'articles L151-23 du CU

Annexe 4 - Lexique

Annexe 5 - Charte d'intégration architecturale des éléments techniques

Annexe 6 - Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien



2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment (II.), le nouveau PADD s'articule autour de deux grands objectifs :

1. **Pérenniser le double rôle que joue la commune de Thuir à l'échelle intercommunautaire.**
La commune s'affirme comme secteur « prioritaire » de développement notamment par son rayonnement sur son bassin de vie mais aussi en tant que pôle d'équilibre reconnu par le SCoT de la Plaine du Roussillon. Dotée d'une offre d'équipements, de services et de commerces solide et diversifiée la commune se doit de pérenniser cette offre de fonctions de proximité et de relai de la ville centre.
2. **Conforter le dynamisme économique de la commune garant d'une attractivité durable. L'objectif est de consolider le socle économique de Thuir (privé et public) support d'une intégrité environnementale (car notamment support de proximité).**

Ces objectifs sont traduits par le biais de quatre orientations générales :

- **Thuir, commune « Durable »** : Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal. La structure agri-environnementale de la commune et la préservation de ses ressources, représentent un « mur porteur » du projet communal notamment dans un contexte d'urgence climatique.
- **Thuir, commune « Proximité »** : Faire de la proximité des fonctions l'élément cadre de l'évolution du modèle urbain de Thuir. La conservation du modèle « ville esprit village » inscrit la mixité fonctionnelle et sociale au cœur du projet communal. La digitalisation du système et notamment du modèle économique, participe à la structuration de cette orientation.
- **Thuir, commune « Connectée »** : Concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées. L'organisation des déplacements et transports s'impose comme un élément central du projet communal notamment en réponse à l'augmentation des flux vers et depuis Thuir quel qu'en soit le mode (piétons, cycles, motorisés...).
- **Thuir, commune « Frugale »** : Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière et en requestionnant le lien systématique entre développement du territoire et croissance foncière. Cette stratégie s'impose comme une déclinaison logique des trois orientations générales précédentes et positionne la résilience et la mutabilité en tant que piliers du projet communal.

Chacune des orientations générales regroupe plusieurs actions concrètes décrites dans la suite du présent document et déclinés dans les pièces réglementaires du PLU (Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).



Le tableau ci-après met en relation les conclusions du diagnostic qui ont conduit aux choix de la collectivité pour élaborer le PADD. Il met également en évidence les outils réglementaires mobilisés pour atteindre ces objectifs et notamment :

- 1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du PADD
- 2. Les dispositions édictées par le règlement (la cohérence du règlement est explicitée dans le tableau de synthèse ci-dessous et est détaillée dans un chapitre spécifique)

PREAMBULE / ORIENTATION GENERALE CADRE

Affirmer le rôle de Thuir sur l'aménagement du territoire qu'il polarise afin notamment de ne pas limiter « les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme » à l'accueil de population et à la production de logements associée.

Cette ambition marque la volonté de préciser les rôles de bourg centre et de pôle d'équilibre attribués par le SCoT de la Plaine du Roussillon à la commune.

Objectifs du PADD	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction réglementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD
Pérenniser le double rôle que joue la commune de Thuir à l'échelle intercommunautaire (secteur « prioritaire » de développement).	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 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).	Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Déclinaison transversale</i> ➔ Programmation tenant compte des responsabilités incombant à un pôle notamment en terme de production de logements adaptés (petits logements / équipements /...) ➔ Affirmation de l'élargissement de la centralité dans le zonage (UA1/UA2/UA3) ➔ Protection de la zone agricole par un zonage adapté (A, Atvb) et une ceinture de jardins (Aj) ➔ Confortement du dynamisme économique au sein de la zone U en mettant en place
Conforter le dynamisme économique de la commune garant d'une attractivité durable.	Conforter le potentiel communal de captation de l'emploi. Maintenir et protéger les secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale.	

	Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local.	un règlement facilitant les installations et/ou les évolutions.
	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).	

ORIENTATION GENERALE I. Une commune « durable »		
Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal		
La structure agri-environnementale de la commune et la préservation de ses ressources, représentent un « mur porteur » du projet communal notamment dans un contexte d'urgence climatique. La commune souhaite faire de sa situation de « carrefour de milieux différents », qui lui confère un fort potentiel de biodiversité, un vecteur du projet d'aménagement (ambition d'atteindre la non-perte nette de biodiversité).		
Objectifs du PADD	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD
Préserver les abords des réservoirs de biodiversité de la Prade et du Massif des Aspres et leur intégrité.	Protéger et valoriser la singularité paysagère des prairies humides.	Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement ➔ Délimitation de la zone N (naturelle) Elle est issue de la traduction réglementaire des éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB), avec notamment l'intégration des réservoirs de biodiversité de La Prade et du Massif des Aspres. ➔ Encadrement réglementaire de la zone N Principe de préservation.
	Préserver les abords des réservoirs de biodiversité et leur intégrité.	

		➔ Identification d'éléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du CU en zone N Zones humides notamment. ➔ Orientations de l'OAP de la zone 1AU « Espassoles » Prise en compte et valorisation de la zone humide en limite de zone : « espace naturel multifonctionnel à renforcer en compatibilité avec le risque (parc urbain boisé, espace de promenade et de rencontre,...) ».
Stopper le mitage et l'artificialisation de l'espace agricole compris entre les limites Nord et le Canal de Perpignan via notamment : - La limitation des constructions et la résorption de la cabanisation ; - Le maintien des corridors écologiques identifiés sur le secteur « Chemin de Pézilla / Domaine de Montcalm » ; - La préservation de la possibilité de déplacement vers la plaine agricole depuis les corridors écologiques du Nord de la Prade ; - La conservation du maillage de haies.	Traiter paysagèrement les limites entre les espaces agricoles et les quartiers résidentiels. Conserver la variété agricole et valoriser ce paysage. Préserver le réseau dense de haies. Porter une attention particulière aux grandes étendues de serres afin d'en réduire le développement et l'impact sur le paysage thuirinois. Eviter l'urbanisation linéaire, penser l'urbanisation de quartier et freiner le mitage des espaces agricoles. Préserver les grands alignements d'arbres. Protéger et valoriser la singularité paysagère des prairies humides. Qualifier les abords des activités et équipements existants (aire d'accueil des gens du voyage, carrière,...).	➔ Délimitation de la zone A (agricole) Atvb : traduction réglementaire de certains éléments issus de la Trame Verte et Bleue (TVB) en lien notamment avec la matrice agricole support de corridors présentant une attractivité forte (l'activité sur les parcelles n'est pas quotidienne, il n'y a pas de clôtures, il y a une limitation de l'usage de pesticides,...). ➔ Encadrement réglementaire de la zone A Principe d'accompagnement de la valorisation des terres agricoles. Le règlement écrit de la zone A tend à affirmer la vocation principale des différents espaces agricoles, à prévenir d'éventuelles dérives (mitage,...) et à valoriser leurs sensibilités. Les espaces agricoles dits « classiques » sont ciblés

	Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation. Maintenir et protéger les secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale. Stopper le mitage et l'artificialisation de l'espace agricole entre l'espace urbain et le Canal de Perpignan.	prioritairement pour accueillir les constructions liées aux exploitations agricoles. Les possibilités de constructions sont plus réduites dans les secteurs Atvb et Aj eu égard à leurs spécificités. A noter que les haies et murets existants sont préservés. ➔ Encadrement réglementaire des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et orientations des OAP Traitement de l'interface avec les zones agri-naturelles.
Favoriser le maintien ou la restauration de la fonctionnalité écologique des cours d'eau et canaux (tampons non aménageables), participant à la proposition de mesures d'adaptation et d'atténuation du risque inondation.	Travailler de concert avec l'intercommunalité, surtout dans les domaines sensibles sur le territoire communal : ressource en eau, risques, déchets,... Assurer la fonctionnalité écologique le long des cours d'eau et canaux. Prendre en compte les zones inondables des cours d'eau ainsi que le risque de glissement de terrain en zone urbaine et agricole vis-à-vis des constructions mais également de la préservation de la végétation maintenant les berges et talus.	➔ Délimitation des zones A (agricole) et N (naturelle) Traduction réglementaire des éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB). ➔ Encadrement réglementaire des zones A (agricole) et N (naturelle) Sont interdits : « tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées ». ➔ Règlement et OAP Prise en compte des risques, gestion des eaux pluviales,...
Reconnaitre, maintenir et réhabiliter les zones de jardins existantes en limite d'urbanisation.	Traiter paysagèrement les limites entre les espaces agricoles et les quartiers résidentiels.	

Il s'agit de préserver et reconquérir les espaces agri-naturels fonctionnels au-delà de leurs fonctions de proximité. Trois secteurs jardinés localisés en bordure du ravin de la Trencade, au Nord du rond-point de la route de Millas et au Sud-Est de la zone économique et commerciale de la Carbouneille sont prioritairement concernés par cet objectif.	Conserver la variété agricole et valoriser ce paysage. Reconnaitre et réhabiliter les zones de jardins existantes et à proximité du centre urbain.	➔ Délimitation et encadrement réglementaire de la zone Aj (espaces agricoles de type jardin) La délimitation du secteur Aj tend à valoriser le patrimoine jardiné communal participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière, couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et la préservation de l'environnement. Elle résulte d'une lecture territoriale croisée à un impératif de proximité urbaine et à une mise en perspective des usages, occupations et appropriations déjà présents et/ou potentiels (terrains propices). Elle intègre également le projet de jardins partagés porté par la collectivité.
Structurer une « anse agri-naturelle » guidant l'évolution de la ville de Thuir. Il s'agit d'affirmer l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour : - De la limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de la renaturation d'espaces peu ou non perméables ; - Du respect de la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes,...) ;	Travailler de concert avec l'intercommunalité, surtout dans les domaines sensibles sur le territoire communal : ressource en eau, risques, déchets,... Conserver la variété agricole et valoriser ce paysage. Préserver le réseau dense de haies. Eviter l'urbanisation linéaire, penser l'urbanisation de quartier et freiner le mitage des espaces agricoles. Préserver les grands alignements d'arbres. Qualifier les abords des activités et équipements existants (aire d'accueil des gens du voyage, carrière,...) Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation.	➔ Délimitation des zones, et notamment des zones A (agricole), N (naturelle) et Un (zone de nature en ville) Lisibilité quant aux limites d'urbanisation, nature en ville / poumons verts,.... ➔ Principes d'encadrement réglementaire portant notamment sur : - La limitation de l'imperméabilisation des sols, - La gestion des eaux pluviales, - La prévention des pollutions, - L'intégration paysagère des constructions et aménagements, - Le traitement des espaces non bâtis,

- De l'insertion paysagère et de la qualité architecturale des nouvelles implantations ; - De la nature en ville, indispensable pour faire face aux défis environnementaux que sont le réchauffement climatique et l'érosion de la biodiversité mais aussi pour contribuer à un cadre de vie plus agréable et répondre aux enjeux de santé des habitants.	Maintenir et protéger les secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale. S'assurer de la suffisance des ressources à l'échelle de la communauté de communes et d'alternatives quant à l'utilisation de l'eau du Pliocène avant de pouvoir accueillir de nouveaux habitants.	- La préservation des haies et murets existants, - ...
Intégrer une trajectoire phasée de réduction de la consommation énergétique aux horizons 2030 et 2040 de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif régional « Région à Energie Positive » : identifier des espaces susceptibles d'accueillir des installations mobilisant les énergies renouvelables en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés, mettre en place un réseau de chaleur urbain (perspective intéressante à étudier pour alléger le bilan énergétique communal),...	Energie / Climat - Agir sur l'habitat : Favoriser les modes d'habiter bioclimatiques, économes en énergie voir producteurs d'énergie, à travers le règlement d'urbanisme et ultérieurement via les futurs projets. - Agir sur les transports : Réorganiser les modes de déplacements dans la commune en trouvant des alternatives au tout-voiture : piétonnisation, circulations douces, covoiturage,... - Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal. - Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine, des paysages et des milieux naturels.	➔ Encadrement réglementaire : - Des dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture, - Des panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol, - Des équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la production d'énergies renouvelables en zone agri-naturelle, - ... ➔ Adaptation possible des dispositions architecturales « pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. La parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de

		conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés ».
--	--	--

ORIENTATION GENERALE II. Une commune « proximité » Proximité des fonctions et élargissement de la centralité : deux éléments cadres de l'évolution du modèle urbain de Thuir La conservation du modèle « ville esprit village » inscrit la mixité fonctionnelle et sociale au cœur du projet communal. La digitalisation du système et notamment du modèle économique, participe à la structuration de cette orientation.		
Objectifs du PADD	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement
Engager une politique de renouvellement urbain mixte (habitat / équipements / économie) au sein de l'hypercentre (rénovation thermique du bâti, valorisation des spécificités architecturales, culturelles et patrimoniales,...).	Préserver le caractère remarquable du centre-bourg par la protection paysagère raisonnée des espaces publics importants.	➔ Délimitation de la zone UA1 (centralité patrimoniale) Zone urbaine dense agglomérée formant le cœur ancien de la ville dont le caractère architectural est affirmé. ➔ Encadrement réglementaire de la zone UA1 L'encadrement de la zone UA tend à valoriser les spécificités originelles (historiques, culturelles et patrimoniales) du centre ancien, tout en permettant son élargissement et son évolution et en affirmant une certaine mixité (fonctionnelle et sociale), proximité et accessibilité des fonctions.
	Compenser la perte de représentativité des résidences principales et poursuivre une remise sur le marché de logements par voie de réhabilitation.	
	Energie / Climat - Agir sur l'habitat: Favoriser les modes d'habiter bioclimatiques, économes en énergie voir producteurs d'énergie, à travers le règlement d'urbanisme et ultérieurement via les futurs projets. - Agir sur les transports : Réorganiser les modes de déplacements dans la commune en trouvant des alternatives au tout-	

	voiture : piétonnisation, circulations douces, covoiturage,... - Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal. - Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine, des paysages et des milieux naturels.	➔ Encadrement du photovoltaïque en toiture
Conforter l'axe constitué par les avenues François Mitterrand et de la Méditerranée assurant une évolution fonctionnelle des marges Sud-Est de l'hypercentre. La reconstruction de la crèche, la requalification de l'ancienne gendarmerie et la programmation d'opérations mixtes « habitat / commerce / bureaux / services » affirment en ce sens l'ensemble du site compris entre le secteur de la Riberette et le Square Jean Moulin. Le déplacement du Centre d'Intervention et de Secours et du Centre Technique Municipal offre par ailleurs des possibilités d'affirmation de mixité fonctionnelle au sein de la zone d'activités Puig Serbi.	Conforter le potentiel communal de captation de l'emploi. Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local. 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).	➔ Délimitation des zones, et notamment des zones UA3 (secteur équipementiel, patrimonial, touristique et commercial), UE1 (secteur économique à vocation artisanale) et UE2 (secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville) ➔ Principes d'encadrement réglementaire portant notamment sur : - Les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (périmètre au sein duquel le changement de destination des commerces et activités de services situés au RDC est interdit), - Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, - ...
Requalifier l'entrée de ville Nord-Est, en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier (constitution d'un quartier durable sur le secteur des Espassoles et confortation	Mieux qualifier paysagèrement les entrées de ville.	➔ Délimitation des zones, et notamment des zones UE2 (secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville), 1AU (secteurs ouverts à l'urbanisation à destination

économique du secteur de la Gendarmerie via l'aménagement d'un pôle économique).

dominante « habitation ») et **1AUE** (secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « économie »)
 Appropriation et traitement de l'entrée de ville Nord-Est depuis Le Soler.

➔ Principes d'encadrement réglementaire des zones **UE2**, **1AU** et **1AUE** portant notamment sur :

- L'intégration paysagère des constructions,
- La gestion des enseignes,
- Le traitement des espaces libres,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols,
- ...

➔ Orientations de l'OAP de la zone **1AU** « Espassoles » tendant notamment à :

- Redonner de la lisibilité à un secteur d'approche urbaine (traitement et fonctions),
- Valoriser la sensibilité paysagère du lieu,
- Créer un boulevard urbain,
- ...

➔ Orientations de l'OAP de la zone **1AUE** tendant notamment à permettre une finalisation qualitative de l'extrémité Nord villageoise, avec :

- Le traitement des interfaces avec l'espace agri-naturel,
- La restructuration de l'axe marqué par la Traverse du Soler,

		- ... ➔ Orientations de l'OAP d'une partie de la zone UE2 (dent creuse en entrée de ville) tendant notamment à traiter qualitativement l'extrémité Est villageoise, avec : - Le traitement de l'interface entre la zone et la RD612 afin de mettre en valeur l'entrée de ville (végétation basse, absence de clôture ou clôture en retrait de l'alignement,...), - L'implantation du bâti permettant l'accompagnement de l'axe existant, - ...
Connecter les différentes entités urbaines via des liaisons fortes et apaisées au « poumon vert multifonctionnel » (articulé autour du Parc Palauda et intégrant notamment des fonctions touristiques, équipements, loisirs) participant à l'élargissement de la centralité thuirinoise.	Poursuivre le développement d'un maillage de cheminements doux en sécurisant les liaisons et participer à la réduction des déplacements en véhicules motorisés.	➔ Délimitation des zones, et notamment des zones UA1, UA2 et UA3 (secteur d'équipements, patrimonial, touristique et commercial), Un (zone de nature en ville) et des secteurs extensifs de développement (1AU et 1AUE : secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « habitation » et « économie ») ➔ Principes d'encadrement réglementaire des zones UA1, UA2, UA3, Un, 1AU et 1AUE portant notamment sur : - Le traitement des espaces non bâtis, - L'encadrement du nombre de places minimal imposé pour les vélos, - ...

- Orientations de l'OAP de la zone **1AU**
« Espassoles » tendant notamment à :
- Limiter la « majoration » de la spécificité routière du site en optimisant la bande roulante de la voirie et en étudiant un schéma circulaire valorisant la mobilité douce,
 - Concevoir le rond-point comme un « hub mobilités » permettant d'organiser la pratique du site en offrant de multiples possibilités d'utilisation du secteur (ouverture sur un parc urbain ludique et récréatif, segments aménagés pour accéder à différents quartiers de la ville,...),
 - Assurer la connexion du site, notamment piétonne/cycle, aux équipements de la ville (secteur commercial, piscine, parc, centre-ville,...),
 - Créer une connexion piétonne directe de la partie Nord-Ouest avec le parc urbain des Espassoles.,
 - Au droit du site, traiter la RD612 comme un boulevard urbain et sécuriser les traversées piétonnes.,
 - Dimensionner le stationnement sur ce site pour qu'il puisse devenir un espace central susceptible de faciliter l'accès, notamment piéton, à un ensemble de fonctions et de sites de la ville de Thuir (Quartier Espassoles, secteur gendarmerie, parc de La Prade, piscine, centre-ville...),

		- Aménager le parc pour valoriser son potentiel d'attractivité pour l'ensemble de la ville et des habitants de Thuir (sport, bien être, lieux d'apaisement et de partage, culture,...). Ces aménagements devront être compatibles avec le caractère inondable des lieux, -
Valoriser les terres agricoles et le patrimoine jardiné participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et la préservation de l'environnement.	Traiter paysagèrement les limites entre les espaces agricoles et les quartiers résidentiels.	➔ Délimitation de la zone A (agricole) A : espace agricole. Atvb : traduction réglementaire de certains éléments issus de la Trame Verte et Bleue (TVB) en lien notamment avec la matrice agricole support de corridors présentant une attractivité forte (l'activité sur les parcelles n'est pas quotidienne, il n'y a pas de clôtures, il y a une limitation de l'usage de pesticides,...). Aj : lecture territoriale croisée à un impératif de proximité urbaine et à une mise en perspective des usages, occupations et appropriations déjà présents et/ou potentiels (terrains propices) + intégration du projet de jardins partagés porté par la collectivité. ➔ Encadrement réglementaire de la zone A Principe d'accompagnement de la valorisation des terres agricoles. Le règlement écrit de la zone A tend à affirmer la vocation principale des différents espaces agricoles, à prévenir d'éventuelles dérives (mitage,...) et à valoriser leurs sensibilités. Les
	Conserver la variété agricole et valoriser ce paysage.	
	Préserver le réseau dense de haies.	
	Porter une attention particulière aux grandes étendues de serres afin d'en réduire le développement et l'impact sur le paysage thuirinois.	
	Eviter l'urbanisation linéaire, penser l'urbanisation de quartier et freiner le mitage des espaces agricoles.	
	Préserver les grands alignements d'arbres.	
	Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation.	
	Maintenir et protéger les secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale.	
	Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local.	

		espaces agricoles dits « classiques » sont ciblés prioritairement pour accueillir les constructions liées aux exploitations agricoles. Les possibilités de constructions sont plus réduites dans les secteurs Atvb et Aj eu égard à leurs spécificités. A noter que : - les haies et murets existants sont préservés, - l'emprise au sol et la hauteur des constructions sont limitées dans le secteur Aj, - ... ➔ Encadrement réglementaire des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et orientations des OAP Traitement de l'interface avec les zones agri-naturelles.
Accompagner une couverture numérique optimale et un déploiement du Très Haut Débit (THD) essentiel au fonctionnement économique de la commune, aux usages des particuliers et au développement de nouveaux services urbains. Cet impératif de couverture sera conditionné à l'intégration paysagère des dispositifs techniques notamment dans les zones urbaines.	Conforter le potentiel communal de captation de l'emploi. Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local. 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).	<i>Déclinaison transversale</i> ➔ Principes d'encadrement réglementaire prévoyant notamment : - Des dérogations possibles aux règles de hauteur pour les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes,...), - Pour les constructions nouvelles, un raccordement des constructions aux réseaux en souterrain (sauf contrainte technique particulière dûment justifiée), - ...

Développer une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif : a minima 20% des logements projetés seront dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés). Dans la volonté de combiner dynamique communale et proximité des fonctions, la question de la structure de la population à accueillir est fondamentale. Elle est fortement dépendante de l'équilibre de la structure par âge, de la diversification des typologies de logements et de la valorisation d'un idéal de vie « hors métropole » (urbanisme moins dense mais intégrant l'ensemble des principes de renaturation).	Intégrer l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement (vieillessement de la population, desserrement des ménages, revenus,...).	➔ Encadrement réglementaire intégrant des principes de mixité typologique et sociale, avec notamment : - Zones UA, UB et UC : pour la sous-destination « Logement », « les opérations de plus de 1500m² de surface de plancher devront présenter a minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3 », - Zone 1AU : pour la sous-destination « Logement », « les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum : • de 20% de logements locatifs sociaux (LLS), • de 35% de logements T2/T3. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3. Pour les constructions présentant plusieurs unités de logement, l'ensemble des logements devront être traversants ou bénéficier a minima d'une double exposition ». ➔ Orientations de l'OAP de la zone 1AU « Espassoles » tendant notamment à :
Mettre en relation la typologie des logements avec la demande : a minima 30% de la production globale de logements servant à conforter les typologies d'habitats collectives et intermédiaires. Il s'agit de répondre aux besoins associés au vieillissement de la population, à la primo accession ou encore aux familles monoparentales.		

		- Tendre vers 40% de petits logements (T2/T3), - Varier les typologies de constructions (maisons individuelles, maisons de villes, habitat collectif,...), - Varier les possibilités d'accès au logement (logement social locatif et accession, accession libre, logements abordables, locatif libre, bail réel solidaire,...), - ...
Prévoir une densité brute minimale, en extension urbaine et à l'échelle communale, de 35 à 40 logements / hectare sur les secteurs de projet stratégique.	Être compatible avec les dispositions du SCoT de la Plaine du Roussillon. Poursuivre les efforts engagés en matière de densité. Intégrer l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement (vieillesse de la population, desserrement des ménages, revenus,...).	➔ L'OAP de la zone 1AU « Espassoles » fixe une densité minimale de 40 log./ha

ORIENTATION GENERALE III. Une commune « connectée »

Concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées

L'organisation des déplacements et transports s'impose comme un élément central du projet communal notamment en réponse à l'augmentation des flux vers et depuis Thuir quel qu'en soit le mode (piétons, cycles, motorisés,...).

Assurer l'équité territoriale de manière à ce que l'ensemble de la population Thuirinoise ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et ses pratiques est une priorité du projet d'urbanisme communal.

Objectifs du PADD	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction réglementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD
-------------------	--	---

		Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement
Assurer la continuité des opérations d'aménagement de voirie permettant de compléter le maillage des cheminements doux convergeant vers le centre-ville.	Valoriser et aménager la continuité de la voie verte. Poursuivre le développement d'un maillage de cheminements doux en sécurisant les liaisons et participer à la réduction des déplacements en véhicules motorisés.	<i>Déclinaison transversale</i> ➔ Délimitation des zones, et notamment des zones UA1, UA2 et UA3 (secteur d'équipements, patrimonial, touristique et commercial) et des secteurs extensifs de développement (1AU et 1AUE : secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « habitation » et « économie ») ➔ Principes d'encadrement réglementaire des zones UA1, UA2, UA3, 1AU et 1AUE portant notamment sur : - Le traitement des espaces non bâtis, - L'encadrement du nombre de places minimal imposé pour les vélos, - ... ➔ Orientations de l'OAP de la zone 1AU « Espassoles » tendant notamment à : - Limiter la « majoration » de la spécificité routière du site en optimisant la bande roulante de la voirie et en étudiant un schéma circulaire valorisant la mobilité douce, - Concevoir le rond-point comme un « hub mobilités » permettant d'organiser la
Structurer un circuit « modes doux » comprenant : - Une continuité d'aménagement entre la fin de l'Avenue Docteur Ecoiffier et le secteur des Espassoles ; - Un segment complétant l'offre touristique de la commune en connectant le parking des Caves Byrrh au parc de la Prade ; - Une valorisation de la connexion « Espassoles – Carbouneille » depuis le chemin de Pézilla en passant par la zone économique et commerciale ; - Un aménagement spécifique de l'axe Nord-Sud « Chemin de la Carbouneille / Avenue des Sports / Rue du Stade Violet ».	Protéger et valoriser la singularité paysagère des prairies humides.	
	Valoriser et aménager la continuité de la voie verte.	
	Poursuivre le développement d'un maillage de cheminements doux en sécurisant les liaisons et participer à la réduction des déplacements en véhicules motorisés.	
	Energie / Climat - Agir sur l'habitat : Favoriser les modes d'habiter bioclimatiques, économes en énergie voir producteurs d'énergie, à travers le règlement d'urbanisme et ultérieurement via les futurs projets. - Agir sur les transports : Réorganiser les modes de déplacements dans la commune en trouvant des alternatives au tout-voiture : piétonnisation, circulations douces, covoiturage,... - Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal.	

	Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine, des paysages et des milieux naturels.	pratique du site en offrant de multiples possibilités d'utilisation du secteur (ouverture sur un parc urbain ludique et récréatif, segments aménagés pour accéder à différents quartiers de la ville,...), - Assurer la connexion du site, notamment piétonne/cycle, aux équipements de la ville (secteur commercial, piscine, parc, centre-ville,...), - Créer une connexion piétonne directe de la partie Nord-Ouest avec le parc urbain des Espassoles, - Au droit du site, traiter la RD612 comme un boulevard urbain et sécuriser les traversées piétonnes., - Dimensionner le stationnement sur ce site pour qu'il puisse devenir un espace central susceptible de faciliter l'accès, notamment piéton, à un ensemble de fonctions et de sites de la ville de Thuir (Quartier Espassoles, secteur gendarmerie, parc de La Prade, piscine, centre-ville...), - Aménager le parc pour valoriser son potentiel d'attractivité pour l'ensemble de la ville et des habitants de Thuir (sport, bien être, lieux d'apaisement et de partage, culture,...). Ces aménagements devront être compatibles avec le caractère inondable des lieux, -
Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Thuir à travers une hiérarchisation du réseau de mobilité :	Mieux qualifier paysagèrement les entrées de ville. Valoriser et aménager la continuité de la voie verte.	

- Réflexion sur l'adaptation du parc de stationnement ; - Aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée (réflexion quant à l'importance de définir un « hub stratégique » en entrée de ville / Dimension intercommunautaire).	Encourager l'utilisation des transports en commun et offrir des alternatives à la voiture individuelle. Prendre en compte les infrastructures génératrices de bruit et en éloigner les constructions. Orienter les déplacements communaux et intercommunaux afin de réduire les pollutions liées au trafic.	➔ Principes d'encadrement réglementaire, dans l'ensemble des zones, portant notamment sur la gestion du stationnement (quantitative et qualitative) ➔ Délimitation des zones, et notamment des zones UE2 (secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville), 1AU (secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « habitation ») et 1AUE (secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « économie ») Appropriation et traitement de l'entrée de ville Nord-Est depuis Le Soler. ➔ Orientations de l'OAP de la zone 1AU « Espassoles » tendant notamment à : - Limiter la « majoration » de la spécificité routière du site en optimisant la bande roulante de la voirie et en étudiant un schéma circulaire valorisant la mobilité douce, - Concevoir le rond-point comme un « hub mobilités » permettant d'organiser la pratique du site en offrant de multiples possibilités d'utilisation du secteur (ouverture sur un parc urbain ludique et récréatif, segments aménagés pour accéder à différents quartiers de la ville,...), - Assurer la connexion du site, notamment piétonne/cycle, aux équipements de la ville (secteur commercial, piscine, parc, centre-ville,...),
--	--	---

Page 35/138

Chaîne d'intégrité du document : F5 C0 18 C3 A1 D0 5E B6 C6 71 49 63 4C F4 37 F5

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246216>



		- Créer une connexion piétonne directe de la partie Nord-Ouest avec le parc urbain des Espassoles., - Au droit du site, traiter la RD612 comme un boulevard urbain et sécuriser les traversées piétonnes., - Dimensionner le stationnement sur ce site pour qu'il puisse devenir un espace central susceptible de faciliter l'accès, notamment piéton, à un ensemble de fonctions et de sites de la ville de Thuir (Quartier Espassoles, secteur gendarmerie, parc de La Prade, piscine, centre-ville...), - Aménager le parc pour valoriser son potentiel d'attractivité pour l'ensemble de la ville et des habitants de Thuir (sport, bien être, lieux d'apaisement et de partage, culture,...). Ces aménagements devront être compatibles avec le caractère inondable des lieux, -
--	--	--

ORIENTATION GENERALE IV. Une commune « frugale » Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière Cette stratégie s'impose comme une déclinaison logique des trois orientations générales précédentes et positionne la résilience et la mutabilité en tant que piliers du projet communal.		
Objectifs du PADD	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD

		Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement
Conditionner le développement de Thuir à son potentiel de valorisation des espaces urbains constitués et de leurs marges et prioriser le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine existante par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte : - Des formes urbaines et architecturales - Du potentiel de renaturation des espaces artificialisés ou identifiés comme mobilisables	Être compatible avec les dispositions du SCoT de la Plaine du Roussillon.	➔ Délimitation et encadrement des zones urbaines (UB notamment) Dispositions en faveur d'une densification raisonnée et d'une mutation des espaces bâtis, portant notamment sur : - La hauteur des constructions, - L'implantation des constructions, - L'aspect architectural, - Le traitement des espaces non bâtis, - La limitation de l'imperméabilisation des sols, - ... ➔ Calibrage, délimitation et encadrement des secteurs extensifs de développement (règlement écrit et OAP), dont : . 1AU « Espassoles » / 6.36ha / Vocation principale d'habitat / 40 log./ha minimum . 1AUE / 0.94ha / Vocation économique Le diagnostic établit une consommation d'espace passée de : - 36,01ha sur la période 2011-2021 (10ans loi Climat et Résilience)
	Anticiper la participation du potentiel réel de densification, identifié dans l'enveloppe villageoise constituée aux perspectives de développement communal.	
	Compenser la perte de représentativité des résidences principales et poursuivre une remise sur le marché de logements par voie de réhabilitation.	
	Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation.	
Assurer a minima 40% de la production résidentielle associée à l'accueil de nouveaux habitants et à la compensation du nombre de logements nécessaires à la prise en compte de phénomènes sociétaux ou à la rénovation du parc résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante.	Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local.	
	Anticiper la participation du potentiel réel de densification, identifié dans l'enveloppe villageoise constituée aux perspectives de développement communal.	
	Intégrer l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement (vieillesse de la population, desserrement des ménages, revenus,...).	
	Compenser la perte de représentativité des résidences principales et poursuivre une remise sur le marché de logements par voie de réhabilitation.	
	Energie / Climat	

	- Agir sur l'habitat : Favoriser les modes d'habiter bioclimatiques, économes en énergie voir producteurs d'énergie, à travers le règlement d'urbanisme et ultérieurement via les futurs projets. - Agir sur les transports : Réorganiser les modes de déplacements dans la commune en trouvant des alternatives au tout-voiture : piétonnisation, circulations douces, covoiturage,... - Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal. - Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine, des paysages et des milieux naturels.	- 24,96ha sur la période 2013-2023 (10ans avant l'arrêt du projet) La commune se positionne dès lors sur une consommation maximale de 18ha sur la période 2022-2031 (50% issus de la loi Climat et Résilience). Ayant déjà consommé 8,94ha après août 2021, son potentiel résiduel est de 9,06 pour la période 2024-2031.
Limiter les extensions urbaines greffées au développement économique et équipementiel de la commune, avec : - Le secteur des « Espassoles » à dominante résidentielle (affirmation d'une continuité de l'espace naturel de proximité de la Prade, requalification de l'entrée de ville Nord Est au diapason de l'hypercentre en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier, et constitution d'un véritable projet urbain innovant traduisant les ambitions du SCoT sur ce site reconnu comme secteur de projet stratégique) ; - La finalisation Ouest du village : secteur du « Vidres » et quartier de l'hôpital	Être compatible avec les dispositions du SCoT de la Plaine du Roussillon	
	Mieux qualifier paysagèrement les entrées de ville.	
	Traiter paysagèrement les limites entre les espaces agricoles et les quartiers résidentiels.	
	Traiter les limites du centre hospitalier et préserver le cadre paysager remarquable du parc intérieur.	
	Protéger et valoriser la singularité paysagère des prairies humides.	
	Qualifier les abords des activités et équipements existants (aire d'accueil des gens du voyage, carrière,...)	
	Poursuivre les efforts engagés en matière de densité.	
	Intégrer l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement	

(importance de la trame végétale et hydraulique) ; - Le secteur « Gendarmerie » à dominante économique (requalification de l'entrée de ville Nord Est complémentaiement au secteur résidentiel des « Espassoles »).	(vieillessement de la population, desserrement des ménages, revenus,...).	
	Conforter le potentiel communal de captation de l'emploi.	
	Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation.	
	Maintenir et protéger les secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale.	
	Pérenniser la diversité et la dynamique du tissu économique local.	
	Energie / Climat - Agir sur l'habitat : Favoriser les modes d'habiter bioclimatiques, économes en énergie voir producteurs d'énergie, à travers le règlement d'urbanisme et ultérieurement via les futurs projets. - Agir sur les transports : Réorganiser les modes de déplacements dans la commune en trouvant des alternatives au tout-voiture : piétonnisation, circulations douces, covoiturage,... - Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal. - Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine, des paysages et des milieux naturels.	

	Prendre en compte les zones inondables des cours d'eau ainsi que le risque de glissement de terrain en zone urbaine et agricole vis-à-vis des constructions mais également de la préservation de la végétation maintenant les berges et talus.	
Projeter le développement en s'appropriant l'objectif national de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 avec une première ambition de modération de la consommation d'espace fixée à 50% de la consommation passée à l'horizon 2030, soit environ 18ha.	Eviter l'urbanisation linéaire, penser l'urbanisation de quartier et freiner le mitage des espaces agricoles.	
	Intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.	
	Poursuivre les efforts engagés en matière de densité.	
	Anticiper la participation du potentiel réel de densification, identifié dans l'enveloppe villageoise constituée aux perspectives de développement communal.	
	Compenser la perte de représentativité des résidences principales et poursuivre une remise sur le marché de logements par voie de réhabilitation.	
	Trouver un équilibre entre la réponse aux besoins de l'activité agricole actuelle et future et le développement de l'urbanisation.	
Répondre à une perspective de production globale de 530 logements devant permettre l'accueil d'environ 360 nouveaux habitants entre 2023 et 2031 (taux de croissance démographique annuel moyen de moins de 0.55%).	Maintenir et protéger les secteurs agricoles en activité afin de garantir cette part encore importante dans l'économie locale.	
	Intégrer l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement (vieillessement de la population, desserrement des ménages, revenus,...).	
	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.	
	S'assurer de la suffisance des ressources à l'échelle de la communauté de communes et d'alternatives quant à l'utilisation de l'eau du Pliocène avant de pouvoir accueillir de nouveaux habitants.	



3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment, la déclinaison réglementaire du projet prend corps autour :

- D'un règlement graphique (plan de zonage)
- D'un règlement écrit
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation

A noter que des annexes sont liées au règlement (liste des emplacements réservés, liste des éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, lexique, charte d'intégration architecturale des éléments techniques, fiches techniques du CAUE). Elles seront évoquées de manière transversale ci-après, mais également dans la partie relative aux « DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES ».

Les pièces réglementaires sont opposables et permettent de connaître les règles applicables sur un terrain.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage (voir ci-après), l'appréhension de l'encadrement associé s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans le règlement écrit présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné (les zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées sur le plan de zonage)
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques.

a. Mode d'emploi du règlement graphique

Le PLU et son plan de zonage couvrent l'intégralité du territoire communal et expriment avant tout un projet urbain conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

En cohérence avec les principes du PADD, la partie graphique du règlement du PLU (plan de zonage) découpe / divise le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- Les **zones urbaines** (U) qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).
- Les **zones à urbaniser** (AU) qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (R151-20 du CU).
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Les conditions d'aménagement et d'équipement sont prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement.



Certaines zones à urbaniser peuvent être bloquées et faire l'objet d'une modification ultérieure du document d'urbanisme. Dans ce cas, la réalisation d'OAP n'est pas obligatoire et le règlement de la zone peut rester en attente de la réalisation d'une OAP.

- Les **zones agricoles** (A) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).
- Les **zones naturelles** (N) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Des distinctions / nuances peuvent être faites au sein de chaque zone et des règles propres y sont affectées (Cf. *Règlement écrit qui définit les conditions d'occupation des sols*) conformément aux objectifs du PADD.

La délimitation² des zones du PLU de Thuir a été élaborée autour de la prise en compte notamment :

- de la répartition et des spécificités du bâti existant et des équipements (centre ancien, secteurs économiques, zones résidentielles,...),
- des documents d'ordre supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible,
- de l'analyse des structures du paysage,
- des résultats des études sur les enjeux environnementaux,
- des conditions de circulation, de topographie et d'accès aux différents réseaux,
- de la préservation des terres agricoles et naturelles.

² Un principe de délimitation à la parcelle a été posé. Des exceptions ont pu s'avérer nécessaires en fonction du contexte (risques, superficie des parcelles,...).



Elle s'organise de la manière suivante :

ZONES		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
Zones urbaines	UA1	Centralité patrimoniale
	UA2	Urbanisation sous forme d'ilots / Extension de la centralité à conforter
	UA3	Secteur d'équipements, patrimonial, touristique et commercial
	UB	Extensions pavillonnaires
	UC	Secteur d'immeubles collectifs
	UD	Secteur de l'hôpital
	UE1	Secteur économique à vocation artisanale
	UE2	Secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville
	Uep	Secteurs d'équipements publics
Zones d'urbanisation future	1AU	Secteur ouvert à l'urbanisation à destination dominante « habitation »
	1AUE	Secteur ouvert à l'urbanisation à destination dominante « économie »
Zones agricoles	A	Espaces agricoles
	Atvb	Espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux forts
	Aj	Espaces agricoles de type jardin
Zones naturelles et forestières	N	Espaces naturels
	Nc	Espaces naturels délimités notamment en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

A ce découpage territorial (Cf. Illustration page suivante), différents outils réglementaires mis à disposition par le Code de l'urbanisme viennent se greffer (Cf. 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES). Ils permettent notamment :

- De protéger le patrimoine naturel ou bâti de la commune (Espaces Boisés Classés, éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...) ;
- D'accompagner l'évolution de l'existant (emplacements réservés,...) ;
- ...



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

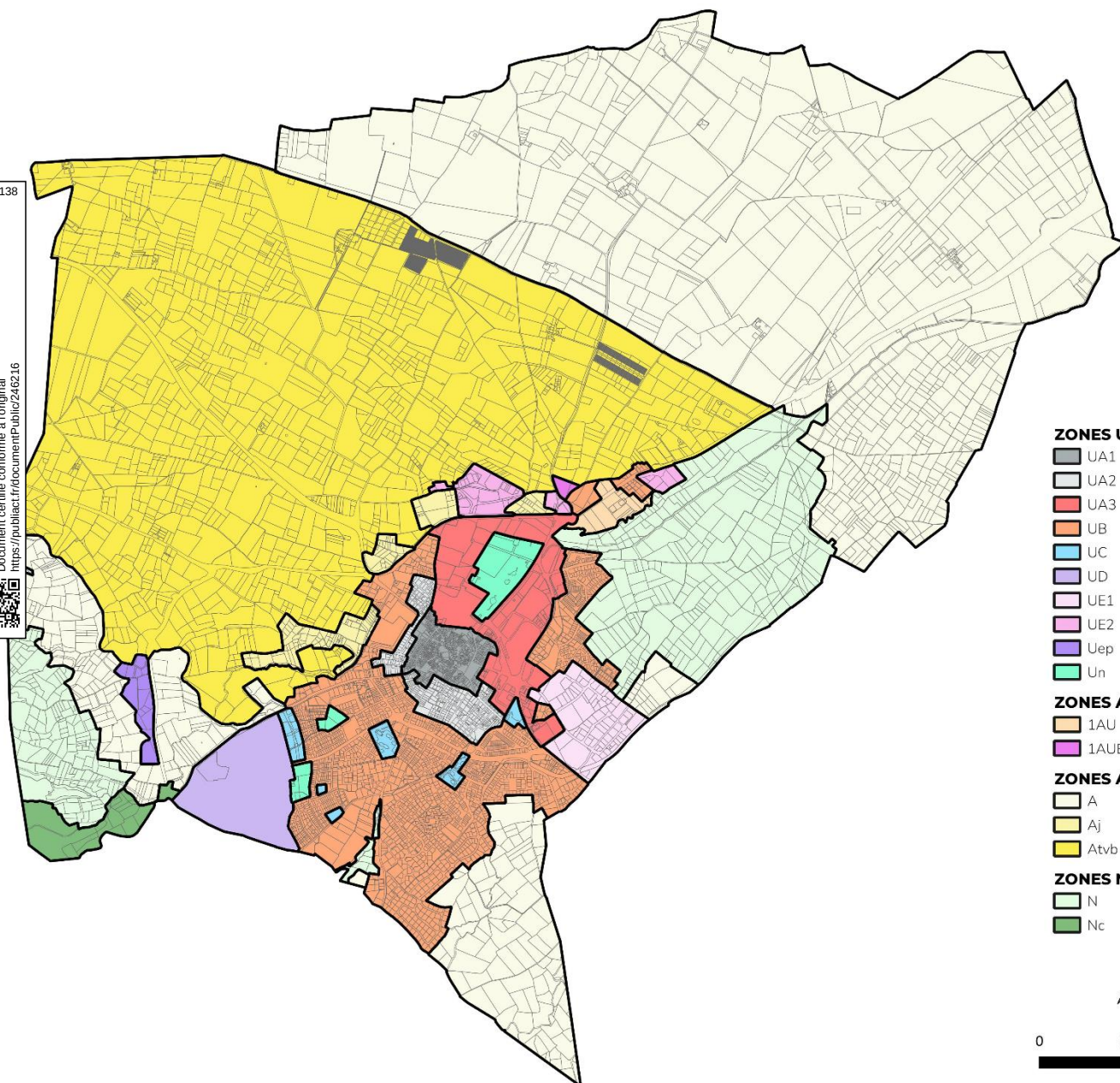
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

REVISION DU THUIR

Page 45/138

Chaîne d'intégrité du document : F5 C0 18 C3 A1 DD 5E B6 C6 71 49 63 4C F4 37 F
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246216>



ZONES URBAINES

- UA1
- UA2
- UA3
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- Uep
- Un

ZONES A URBANISER

- 1AU
- 1AUE

ZONES AGRICOLES

- A
- Aj
- Atvb

ZONES NATURELLES

- N
- Nc



0 500 1 000 m



b. Mode d'emploi du règlement écrit

Le règlement écrit (le règlement de chaque zone récapitule l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'occupation des sols) est rédigé conformément aux dispositions du nouveau Code de l'urbanisme.

Le contenu et la forme du règlement écrit intègrent les nouveaux enjeux de l'urbanisme : promouvoir une qualité urbaine et paysagère, favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale, construire la ville sur elle-même, favoriser une meilleure cohabitation des usages, se recentrer sur les enjeux locaux,...

Le règlement écrit de Thuir se structure de la façon suivante³ :

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux pour en faciliter la lecture :

- Tableau 1 / (Paragraphe 1) : Indication des destinations / sous destinations autorisées dans la zone ainsi que leurs conditions d'implantation lorsqu'elles existent et mixité sociale / fonctionnelle ;
- Tableau 2 / (Paragraphe 2) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » interdits ;
- Tableau 3 / (Paragraphe 3) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » ne se rapportant pas directement à une destination / sous destination et soumis à conditions d'implantation.

Ce chapitre permet :

- De simplifier l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination en affichant les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans chaque zone ou sous-zone. Le PLU peut interdire et / ou soumettre l'utilisation du sol à des conditions particulières.
- D'accompagner la mixité fonctionnelle et sociale par une utilisation adaptée à la diversité des situations locales : centre-ancien, entrée de ville, artère commerciale,...

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre est détaillé en plusieurs paragraphes numérotés de 3 à 6 :

- Paragraphe 3 : « Volumétrie et implantations des constructions »

Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

³ Des schémas sont intégrés dans le corps du règlement écrit. Ils ont pour but d'illustrer et de faciliter la compréhension de la règle écrite.



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Emprise au sol ;
- Hauteur maximale des constructions.

Ce paragraphe permet d'adapter les objectifs de densité par zone, en variant les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur de construction.

Les règles d'implantation permettent la maîtrise de la forme urbaine et la préservation du cadre de vie.

- Paragraphe 4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Ce paragraphe régit les aspects extérieurs des constructions :

- Principes généraux
- Toitures
- Ouvertures/menuiserie
- Façades
- Clôture
- Eléments techniques
- Cas particuliers

Ce paragraphe permet d'assurer :

- l'insertion de la construction dans ses abords ;
- la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ;
- la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

- Paragraphe 5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :

- Les espaces libres
- L'imperméabilisation des sols
- Les espaces publics
- Les éléments protégés (L151-19 et 23)
- Les abords canaux, fossés...
- La transition avec l'espace non urbanisé
- ...

Ce paragraphe permet de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non bâtis et de les adapter à leur rôle environnemental et paysager.

Il permet aussi d'établir les règles de protection ou de mise en valeur du patrimoine naturel, de la biodiversité ou des continuités écologiques.

- Paragraphe 6 : « Stationnement »

Ce paragraphe indique les règles générales applicables en matière de stationnement et précise dans un tableau les normes attendues en fonction des destinations de constructions et des secteurs.

Ce paragraphe permet d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.



Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Dans une démarche de développement durable, des obligations peuvent être fixées pour les vélos et les poussettes afin d'en favoriser l'usage notamment pour les déplacements du quotidien.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- Paragraphe 7 : « Desserte par les voies publiques et privées »

Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.

- Paragraphe 8 : « Desserte par les réseaux »

Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie), ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

Ce chapitre permet de s'assurer que :

- les constructions nouvelles soient accessibles aux services d'incendie et de secours,
- le ramassage des déchets soit pris en compte,
- les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic,
- les cheminements piétons permettent la circulation des personnes en situation de handicap.



c. Mode d'emploi des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le PADD.

Alors que les autorisations d'urbanisme entretiennent un rapport de conformité avec le règlement, elles sont soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP. Notons que les dispositions des OAP et celles du règlement sont complémentaires.

Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

Le PLU révisé de Thuir intègre quatre OAP liées à :

- La structuration de la nouvelle entrée de ville de Thuir par la création de la ZAC des Espassoles connectée à la centralité
Zone 1AU
- La gestion d'une dent creuse représentant un potentiel de densification stratégique le long de l'avenue du Roussillon.
Zone UB
- La pérennisation d'un fonctionnement économique local diversifié passant notamment par le renforcement de la zone économique existante
Zone 1AUE
- La gestion d'une dent creuse en entrée de ville
Zone UE2

Ces OAP, dont les périmètres sont identifiés de manière spécifique sur le plan de zonage, se structurent autour des éléments suivants :

- 1. CARACTERISTIQUES
 - Données générales
 - Localisation
 - Superficie
 - Zonage
 - Destination dominante
 - Extrait de zonage
 - Servitudes d'Utilité Publique
- 2. ECHEANCIER
- 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (Schéma avec orientations)



4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES ASSOCIEES

a. Règles communes à toutes les zones

Plusieurs règles sont communes à toutes les zones ou à la majorité d'entre elles. Des nuances peuvent intervenir de manière ponctuelle au cas par cas. Citons en ce sens :

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Complémentairement aux destinations et sous-destinations autorisées de manière spécifique dans chaque zone (*#1 – Destinations et sous-destinations des constructions – Mixité fonctionnelle et sociale*), le règlement écrit fixe des interdictions et limite certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Il s'agit ainsi notamment de garantir le respect des vocations principales des zones, de prévenir d'éventuels conflits d'usages ou dérives, d'accompagner une certaine quiétude des lieux et de leurs fonctionnements, de s'assurer de la non atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, de préserver les caractéristiques intrinsèques du territoire, de prendre en compte les risques,...

Sont ainsi :

- Interdits :

- Dans **toutes les zones** : Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières ;
- En zones **UE, A et N** : Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées ;
- Dans **toutes les zones** : les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Dans **toutes les zones** : Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping et de caravanning, les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme ;
- Dans **toutes les zones** : Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation ;





- Dans **toutes les zones** : Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Dans **toutes les zones** sauf dans la zone **Nc** : L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Dans **toutes les zones** : La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque ;
- Dans les zones **A et N** (hors **Nc**) : Les panneaux photovoltaïques au sol. Afin de préserver la fonctionnalité des espaces agricoles, les installations photovoltaïques au sol sont interdites.

Sont également interdits, eu égard aux spécificités des zones concernées (sensibilité patrimoniale et paysagère / environnementale, destinations et sous-destinations des constructions autorisées,...) :

- En zones **UA1, UA2, Un, 1AU et N** : les antennes relais. *Elles sont en revanche tolérées sous certaines conditions de hauteur et d'intégrations paysagères dans les zones UA3, UB, UC, UD, UE, Uep, 1AUE, A et Nc.*
En zone **Un, UE, Uep, 1AUE, A et N** : les piscines. *Le PLU révisé affirme la dominante économique de la zone UE et la vocation d'accueil d'équipements de la zone Uep, à ce titre les piscines y sont interdites. De manière identique les zones A et N interdisent également la réalisation de piscines dans la mesure où celles-ci ont pour vocation à accueillir uniquement des installations agricoles et des équipements compatibles avec le caractère agri naturel des lieux. Au sein de la zone Un, aucune nouvelle construction n'est permise.*
- En zone **Atvb** : le photovoltaïque en toiture est autorisé uniquement sur les constructions existantes afin d'éviter la multiplication des constructions dans cette zone reconnue pour sa sensibilité environnementale dans le PLU.

- **Conditionnés (dans toutes les zones) :**

- Les affouillements et exhaussements de sol : *Afin de garantir l'intégration des mouvements de terre dans le paysage, les taille et le type d'affouillements et exhaussements sont réglementés.*
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (excepté en **Un**) : *Afin de limiter les éventuels conflits d'usage, l'ouverture d'ICPE est conditionnée à la limitation des nuisances et à un lien de fonctionnalité avéré avec le quartier.*

Sont également conditionnés, eu égard aux spécificités des zones concernées :

- Zones urbaines (*conditionnement justifié par les conflits d'usages, la proximité, l'accessibilité,...*) :
 - **UA, UB, UC, UD, Un, UE, 1AU** : Les extensions ou modifications des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
 - **UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE** : Les annexes
 - **UA2, UB, UC, UD, 1AU** : Les piscines
 - **UA, UB, UC, UD, 1AU** : Les abris pour animaux



Le règlement rappelle par ailleurs de manière transversale dans **toutes les zones**, que « tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66 ».

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – Volumétrie et implantation des constructions / #4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière globale, des souplesses / adaptations peuvent être admises concernant les règles de gabarit, d'implantation ou l'aspect de la construction pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
- Certaines constructions présentant un parti pris architectural contemporain et/ou bioclimatique, sous réserve notamment de leur parfaite intégration
- Certains bâtiments existants non conformes aux règles générales dès lors que les travaux envisagés :
 - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales,
 - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Certaines opérations d'aménagement d'ensemble d'envergure (en fonction de la surface de plancher générée)
- Certaines constructions de faible emprise, sous réserve notamment d'une inscription harmonieuse dans l'environnement
- Certains cas de terrains en pente marquée ou de relief très tourmenté (adaptation mineure)
- Certains éléments patrimoniaux (patrimoine ponctuel identitaire)
- Certaines constructions / installations techniques agricoles dès lors que ces dernières sont autorisées dans la zone, que les adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (serres, tunnels,...), et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage (les aspects brillants sont interdits)

Notons qu'une attention particulière est portée de manière transversale dans l'ensemble des zones quant à la qualité des constructions, à leur durabilité et à leur intégration dans l'environnement (patrimonial, paysager,...). Cela ressort notamment de l'accompagnement des porteurs de projets via l'intégration d'annexes spécifiques au règlement mêlant contrainte et pédagogie :

- Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier :
 - Nuancier pour les façades, les menuiseries, les ferronneries,
 - Guide concernant les climatiseurs,
 - Guide concernant les panneaux photovoltaïques / solaires
 - Guide concernant l'équipement en stores
- Fiches techniques CAUE 66 / Traitement façades et bâti ancien



#6 – Stationnement

Le règlement écrit de Thuir pose un certain nombre de principes en matière de stationnement. Ils sont regroupés au sein des « **règles générales** ».

Certains sont **communs** :

- **A toutes les zones urbaines et à urbaniser** (*Objectifs : répondre à la forte motorisation des ménages, gérer la place de la voiture dans l'espace public, améliorer l'accessibilité de la commune notamment en centralité, mettre en adéquation offre et demande notamment en relation avec les secteurs captifs,...*) :
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
 - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,
 - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
 - Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
 - Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous-destination « logement ».
// Cela n'est pas prévu dans les zones au sein desquelles la sous-destination « logement » n'est pas autorisée : **Un, UE, Uep et 1AUE**.
 - La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
La transformation des garages en logement est strictement interdite.
 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
 - Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
 - Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination.
 - Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
 - La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation, régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement, à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.



Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

- Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
- Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Précisons que :

- Complémentairement à ce tronc commun, un tableau propre à chaque zone vient préciser en fonction des destinations / sous-destinations autorisées, le nombre de places minimal imposé pour les véhicules motorisés, ainsi que pour les vélos. Il s'agit de s'assurer de la réponse aux besoins des occupations et utilisations du sol admises.
- Seule la zone **Un** n'est pas concernée par les dispositions exposées ci-dessus. Le stationnement n'y est en effet ni autorisé ni réglementé eu égard à sa nature spécifique : secteurs de nature urbaine.

- Aux **zones agri-naturelles** (*Objectif : répondre aux besoins tout en intégrant le caractère sensible des espaces concernés*) :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
- Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptées sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. Des matériaux perméables, sobres et durables seront privilégiés.



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les dispositions suivantes sont prévues :

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement.
Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
- Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

Cet encadrement commun tend à assurer une accessibilité optimale pour tous : accès sur rue ou via fonds voisin, accès adaptés à la nature et à l'importance des opérations, accès pour tous les types d'utilisateurs (piétons, cycles, PMR,...), accès facilitant le ramassage des ordures et les connexions au réseau viaire existant.

Les accès doivent également respecter certains principes nécessaires à la sécurité des biens et des personnes notamment en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

#8 – Desserte par les réseaux

Les dispositions suivantes tendent à assurer un maillage et un fonctionnement territorial efficaces, garantissant une certaine qualité de vie et un niveau satisfaisant de confort, de sécurité,... et prévenant d'éventuelles nuisances, pollutions, risques,... Une approche commune est privilégiée au détriment de démarches individuelles.

Toutes les constructions en **zones urbaines et à urbaniser** doivent :

- Être raccordées au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.



- Evacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Dans les **zones agricoles et naturelles** :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes aux réglementations sanitaires en vigueur
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Ainsi, l'ensemble de ces dispositions témoigne bien de l'existence d'un principe général qui est celui du raccordement aux réseaux collectifs. Des exceptions sont tolérées dans l'espace agri-naturel mais toujours dans le respect de la qualité du milieu naturel.

Concernant les **eaux pluviales**, le règlement écrit prévoit que :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seront à privilégier :

- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.



Sont également encadrés dans les zones urbaines ou à urbaniser :

- **Les eaux de vidange de piscines**

Elles sont interdites dans le réseau d'assainissement et pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement,
- débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm,
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

- **L'électricité et les communications électroniques**

Pour les constructions nouvelles, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.

Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.

- **La collecte des déchets**

Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.

Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.

L'équipement sera à la charge de l'aménageur.

- **Les réseaux d'incendie**

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Dans les **zones agricoles et naturelles**, les éléments suivants sont encadrés :

- **Les forages privés**

Toute demande de forage « non domestique » (+ de 1000 m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

Tout autre forage (arrosage, nettoyage...) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

- **L'électricité et les communications électroniques**

Pour les constructions nouvelles, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée ou réseaux aériens pré-existants. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas





existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.

Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.

- **Les réseaux d'incendie**

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ARRÊT - 08.02.2024

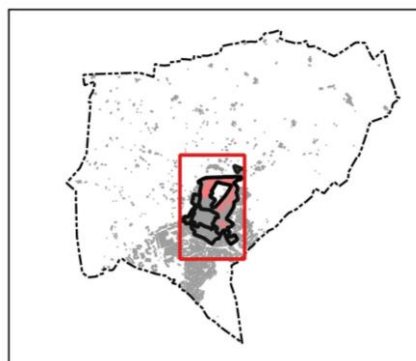
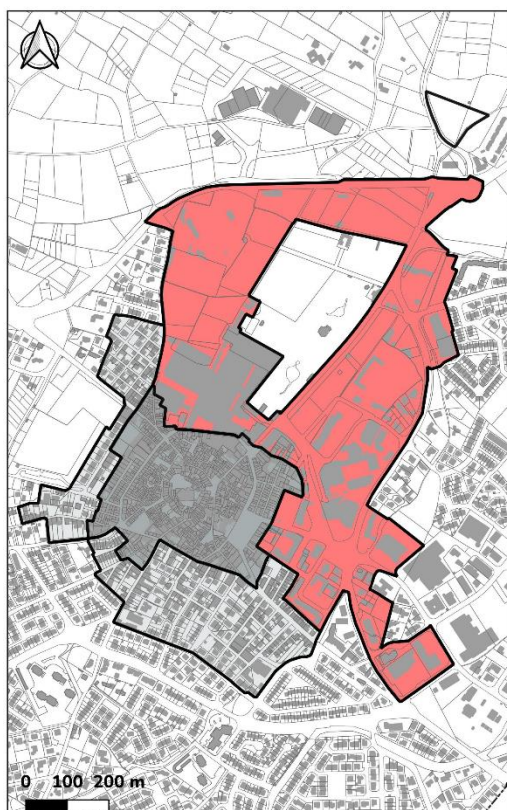


b. Délimitations et règles des zones urbaines

Les **zones urbaines** (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).

└ Délimitation

ZONE UA



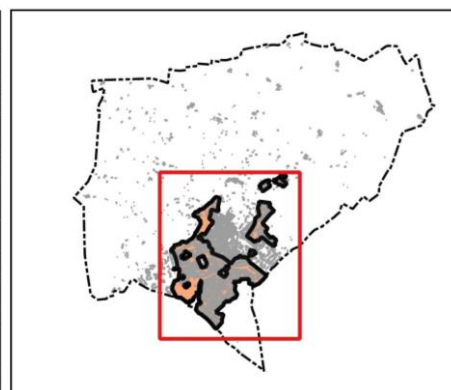
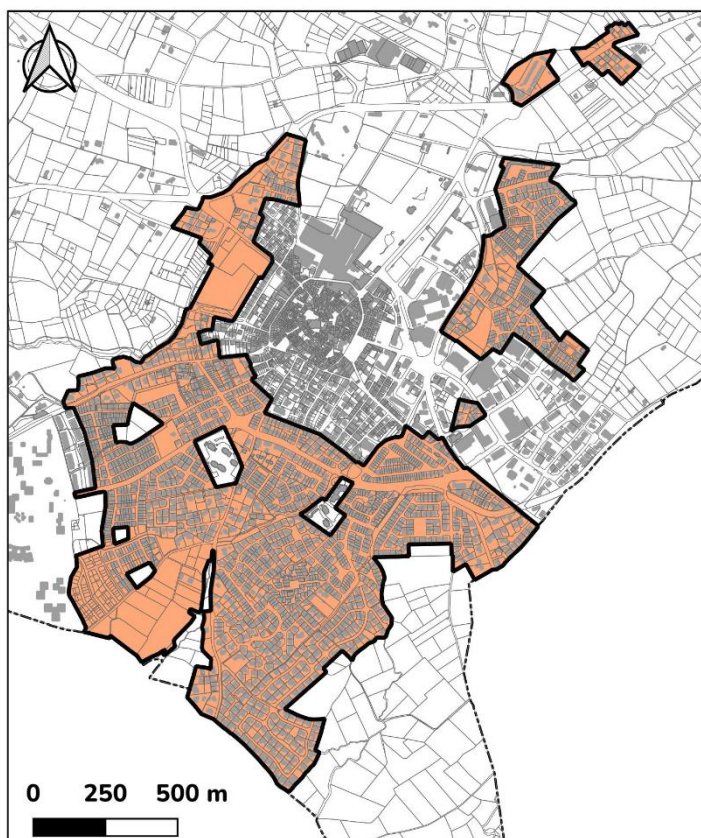
- UA1 : Centralité patrimoniale
- UA2 : Urbanisation sous forme d'îlots
Extension de la centralité à conforter
- UA3 : Secteur d'équipements,
patrimonial, touristique et
commercial

La zone **UA** correspond à la centralité thuirinoise élargie composée des :

- Secteur **UA1** correspondant à la centralité patrimoniale.
Il s'agit de la zone urbaine dense agglomérée formant le cœur ancien de la ville dont le caractère architectural est affirmé. Les constructions sont édifiées, de manière générale, en ordre continu.
- Secteur **UA2** correspondant à l'extension de la centralité à conforter / urbanisation sous forme d'îlots.
Il s'agit du prolongement, à dominante résidentielle, du centre ancien. La densité des constructions y est moindre et l'alignement non systématique.
- Secteur **UA3** correspondant à un secteur équipementier, patrimonial, touristique et commercial.
Il s'agit du prolongement, à dominante équipementier, du centre ancien, qui regroupe notamment les bâtiments des Caves Byrrh, des équipements sportifs, culturels, scolaires,...



ZONE UB



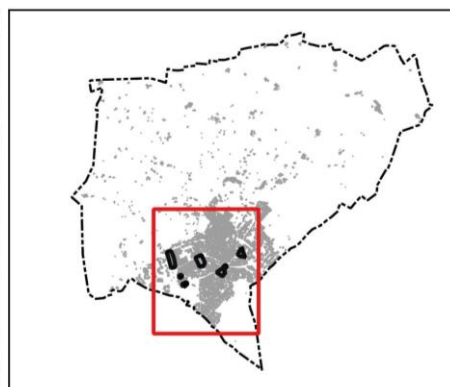
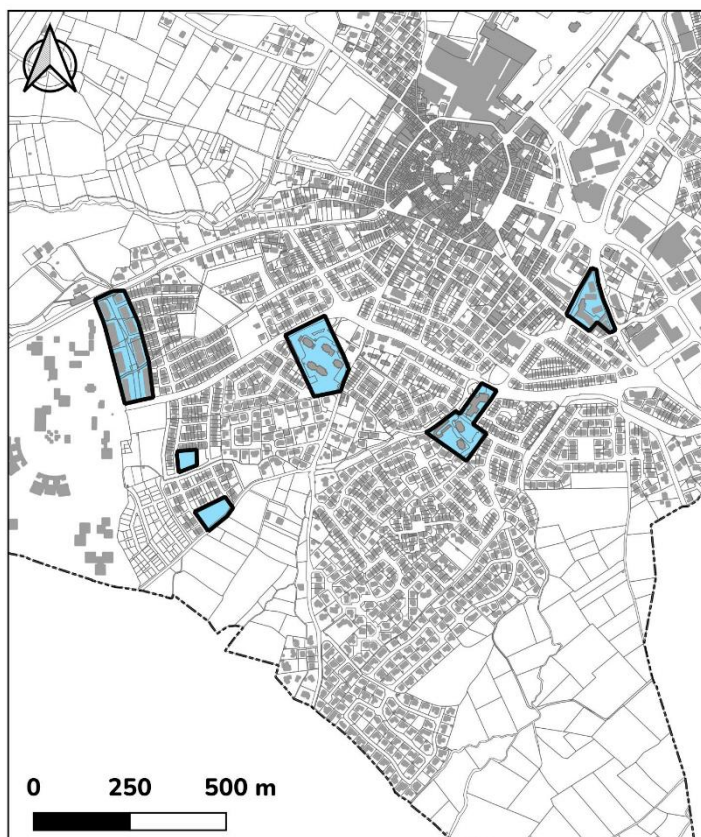
UB : Extensions pavillonnaires

La zone **UB** correspond aux extensions pavillonnaires.

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel s'étant développée le plus souvent sous forme de lotissements plus ou moins denses. Les constructions sont édifiées de manière générale en ordre semi-continu et avec un retrait par rapport aux voies.



ZONE UC



UC : Secteur d'immeubles collectifs

La zone **UC** correspond à des secteurs d'immeubles collectifs.

Elle s'inscrit fonctionnellement en continuité de la zone **UB** mais présente des volumes et des implantations spécifiques.



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

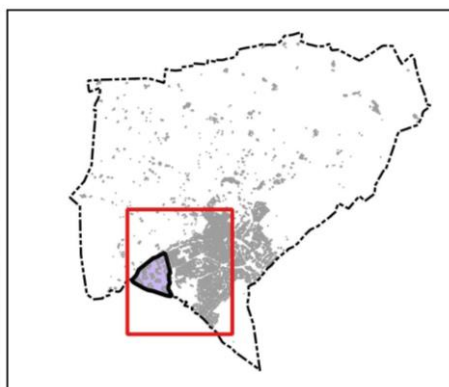
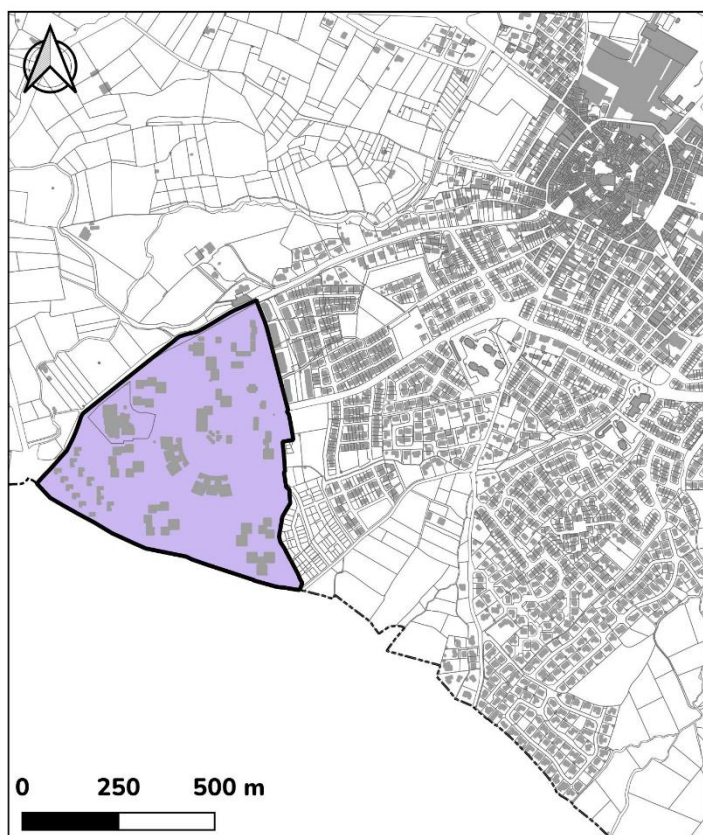
Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

ZONE UD

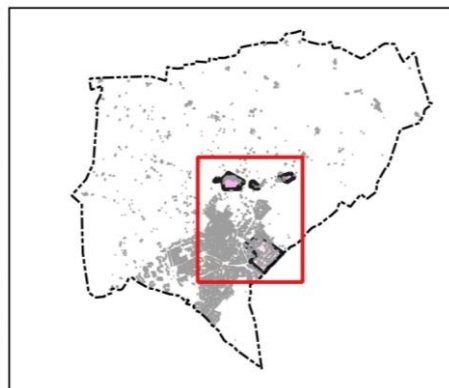
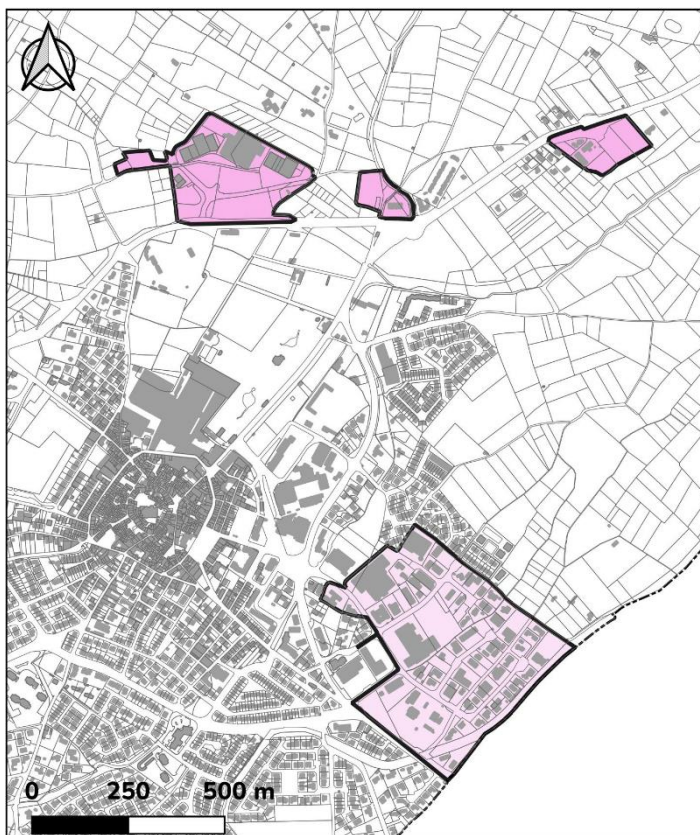


UD : Secteur de l'hôpital

La zone UD correspond au secteur de l'hôpital qui regroupe les constructions, aménagements et équipements liés au fonctionnement du centre hospitalier spécialisé existant.



ZONE UE



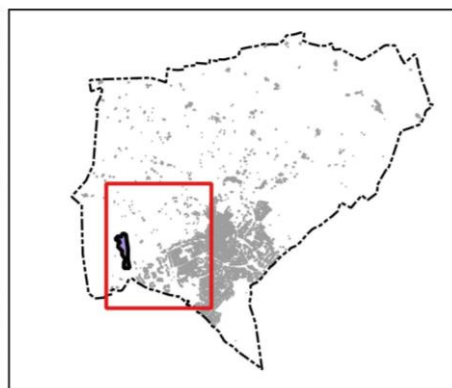
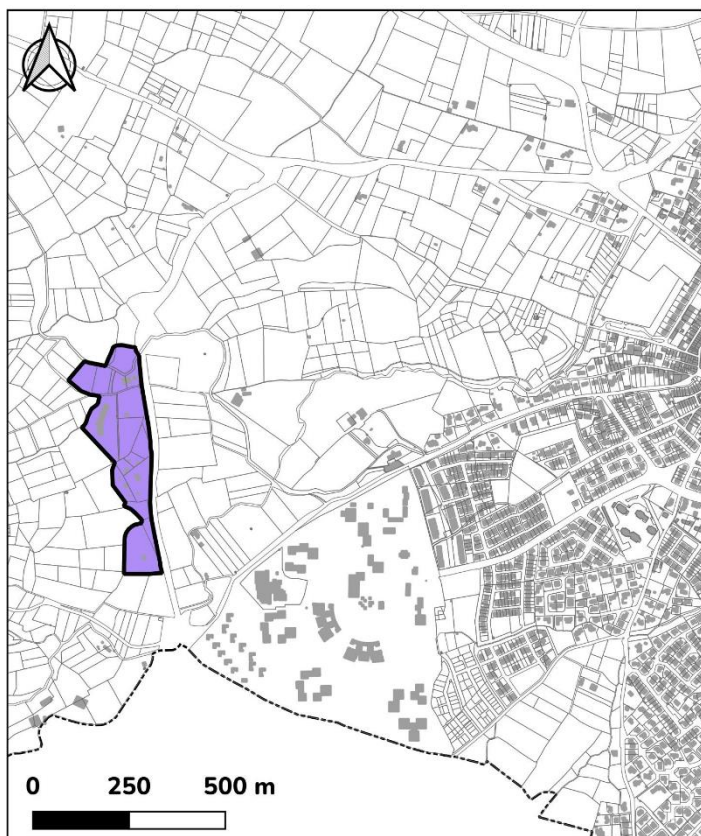
- UE1 : Secteur économique à vocation artisanale
- UE2 : Secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville

La zone **UE** est composée des :

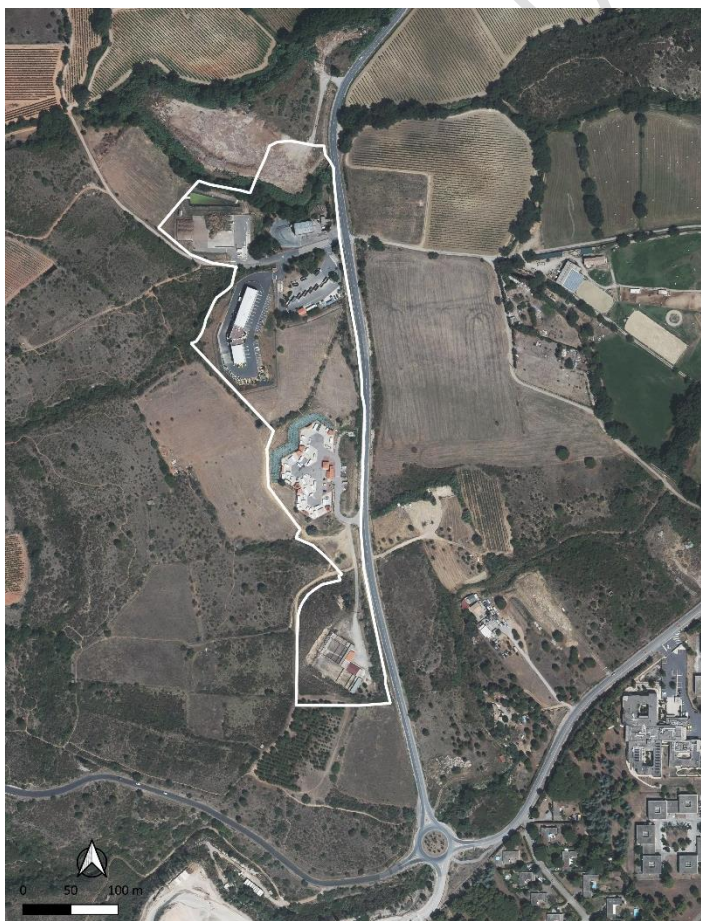
- Secteur **UE1** correspondant à un secteur économique à vocation artisanale
- Secteur **UE2** correspondant à un secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville



ZONE Uep



Uep : Secteur d'équipements publics

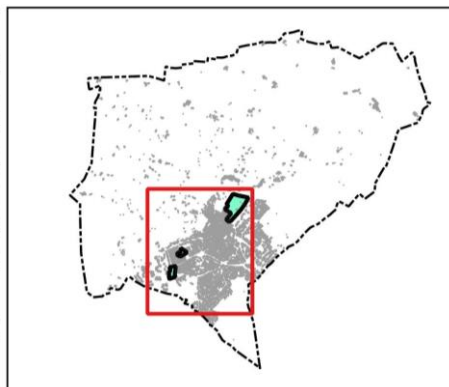
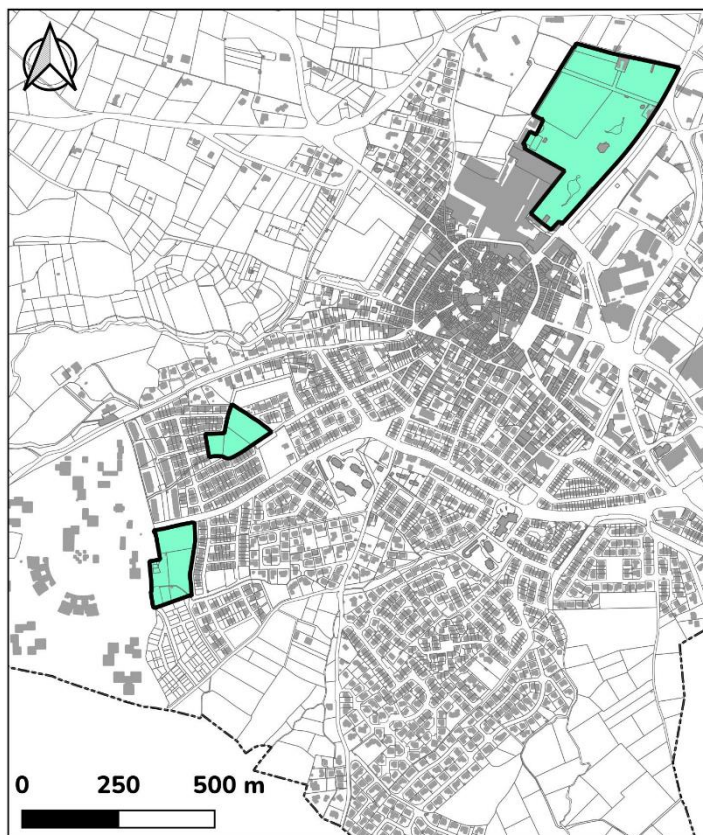


La zone **Uep** correspond à un secteur d'équipements publics.

Elle regroupe des équipements tels que l'aire d'accueil des gens du voyage et la déchetterie communautaire.



ZONE Un



Un : Zone de nature en ville

La zone **Un** correspond à des secteurs de nature urbaine.

Cette délimitation s'appuie sur l'existant et donne corps aux exigences de « nature en ville, indispensable pour faire face aux défis environnementaux que sont le réchauffement climatique et l'érosion de la biodiversité mais aussi pour contribuer à un cadre de vie plus agréable et répondre aux enjeux de santé des habitants » (PADD).



J Règles applicables

ZONE UA

L'encadrement de la zone **UA** tend à valoriser les spécificités originelles (historiques, culturelles et patrimoniales) du centre ancien, tout en permettant son élargissement et son évolution et en affirmant une certaine mixité, proximité et accessibilité des fonctions.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées dans l'ensemble des secteurs (**UA1**, **UA2** et **UA3**) : logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

Notons que l'absence de distinction entre les secteurs concernant les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone **UA** ne tend pas à homogénéiser les tissus constitués mais à permettre un renforcement progressif de la centralité élargie dans le respect des différents paramètres se surimposant et cadrant l'évolution des lieux (servitudes d'utilité publique, risques,...).

Ces nombreuses possibilités offertes appuient le caractère mixte et multifonctionnel de la centralité élargie mais nécessitent toutefois quelques nuances en fonction des localisations et de certaines sous-destinations. Il s'agit en effet de garantir / pérenniser une mixité fonctionnelle et sociale, d'assurer une diversification typologique permettant de répondre aux besoins, de prévenir d'éventuels conflits d'usages, de maintenir la quiétude des lieux,...). Citons en ce sens :

- Pour la sous-destination « Logement », qu'il est précisé que « les opérations de plus de 1500m² de surface de plancher devront présenter a minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3 ».
- Pour la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », que les constructions ou installations sont admises « sous réserve que leur nature ou leur fréquentation ne génèrent pas de nuisances notables ».
- Pour la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », qu'il est précisé une liste de rues dans lesquelles « le changement de destination des commerces et activités de services situés au RDC est interdit » (Avenue Mitterand, Rue des Droits de l'Homme, Boulevard Léon Jean Grégory, Place du Général de Gaulle, Rue Déodat de Séverac, Rue Arago, Rue de la République, Rue Graffan, Rue du Souvenir, Place Descossy, Place Péri, Avenue de la Méditerranée, Place de la République).
- Que les extensions et annexes sont autorisées sous conditions.
- Que les abris pour animaux sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Au-delà, précisons que :

- Les piscines ne sont admises que dans le secteur **UA2**, sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées





desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.

- Les antennes relais sont tolérées uniquement dans le secteur **UA3** lorsqu'elles sont associées à un système d'éclairage public de hauteur importante. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 30m.

Les principales différences entre les secteurs de la zone **UA** tiennent aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions, mais également d'aspect architectural. A l'instar des autres dispositions règlementaires, il s'agit de pérenniser une certaine trame urbaine (alignement / recul, matériaux, protection du patrimoine,...), tout en permettant des évolutions souhaitables eu égard aux ambitions portées (politique de renouvellement urbain mixte, de rénovation thermique du bâti,...), avec notamment :

- Un encadrement des hauteurs et de l'implantation des constructions différencié en fonction du contexte / de l'environnement dominant
- Une graduation du niveau de contraintes réglementaires en fonction de la sensibilité des lieux, avec par exemples :
 - o Des panneaux solaires interdits dans le secteur **UA1** (centre ancien) afin de préserver la qualité architecturale des bâtiments et la nappe rouge des couvertures.
 - o Des dispositifs destinés à produire de l'énergie autorisés dans les secteurs **UA2** et **UA3**, à condition d'épouser parfaitement la pente du toit ou d'être intégré au bâti (substitution à la couverture).

- ...

ZONE UB

L'encadrement de la zone **UB** tend à accompagner l'évolution des secteurs à dominante résidentielle de la commune, permettant notamment :

- La mutation qualitative de ces espaces (rénovation du parc, valorisation du potentiel de renaturation,...) ;
- La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine (accueil de nouveaux habitants, compensation du nombre de logements nécessaires à la prise en compte des phénomènes sociétaux, limitation des besoins extensifs,...) ;
- L'intégration d'une certaine mixité cadrée (intensification des usages, diversification du parc, réponse aux besoins à l'échelle du « quartier »,...) ;
- ...

Sont ainsi autorisées dans la zone **UB**, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Logement
Etant précisé que « les opérations de plus de 1500m² de surface de plancher devront présenter a minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3 ».
- Hébergement
- Commerce de détail / Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle





Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidieneté de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Bureau

Précisons, de manière complémentaire, que :

- Les extensions et annexes sont autorisées sous conditions.
- Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
- Les antennes relais sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et leur intégration paysagère doit être recherchée.
- Les abris pour animaux sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Afin d'accompagner qualitativement ces possibilités, les dispositions du règlement écrit concernant la zone **UB** tendent à :

- Générer plus d'**harmonie** et de **cohérence urbaine**, avec un encadrement :
 - o De l'implantation, de la hauteur et de l'aspect des constructions ;
 - o Des clôtures ;
 - o Des éléments extérieurs (enseignes, éléments techniques,...) ;
 - o ...
- Conduire le territoire vers plus de **résilience** :
 - o Traitement des espaces libres (paysage, plantations, végétalisation,...) et des transitions avec les zones agricoles et naturelles ;
 - o Gestion des eaux pluviales ;
 - o Encadrement des eaux de vidange de piscines ;
 - o ...

Notons par ailleurs, qu'un secteur spécifique de la zone **UB** a fait l'objet d'une OAP eu égard à ses caractéristiques et aux enjeux associés.

Il s'agit d'un espace d'environ 0.8ha, situé à mi-distance entre l'hôpital et la centralité, le long de l'avenue du Roussillon, à proximité immédiate de la zone **Un**.

Ce secteur se distingue du tissu urbain constitué de la zone **UB** générale, en ce qu'il présente une importante superficie peu bâtie intégrée à l'espace urbain et proche tant de la centralité que de l'espace de nature en ville. L'appropriation de ce potentiel de densification stratégique et l'accompagnement de son avenir se concrétisent dans l'OAP associée par :

- La création d'un « mail » planté permettant de relier l'avenue du Roussillon à l'espace de nature en ville situé au Nord du secteur ;



- La constitution d'un front bâti discontinu donnant sur l'avenue du Roussillon et le mail à créer, et la qualification de l'interface public / privé multifonctionnelle attenante (intégration des modes doux, végétalisation de l'axe,...) ;
- L'organisation du secteur marquée par des variations typologiques, avec :
 - o Sur la partie Sud-Ouest : un espace à dédier à une vocation principalement résidentielle avec une typologie collective et/ou intermédiaire ;
 - o Sur la partie Nord-Est : un espace à dédier à une vocation principalement résidentielle avec une typologie individuelle et/intermédiaire.

ZONE UC

S'inscrivant fonctionnellement en continuité de la zone **UB**, les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone **UC** sont les mêmes que celles autorisées dans la zone **UB** (Cf. partie précédente).

Les règles relatives à l'harmonie, à la cohérence urbaine et à la résilience sont également reprises. L'encadrement réglementaire de la zone **UC** se distingue toutefois de celui de la zone **UB**, en ce qu'il intègre la nature collective des constructions existantes en permettant notamment des volumes plus importants.

ZONE UD

L'encadrement de la zone **UD** tend à répondre aux besoins liés au centre hospitalier spécialisé existant et à accompagner son fonctionnement / sa pérennité.

Les spécificités intrinsèques de la zone **UD** ont guidé les règles applicables en son sein.

Ainsi, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées dans la zone **UD** :

- Logement
« Uniquement s'il est destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assumer le fonctionnement, la surveillance ou la direction des équipements ».
- Hébergement
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Autres équipements recevant du public
- Bureau

Notons par ailleurs que les annexes et extensions sont autorisées sous conditions, tout comme les antennes relais (dans le respect de la hauteur maximale fixée et d'une bonne intégration paysagère).

Au-delà, les autres dispositions réglementaires tendent à cadrer / guider qualitativement l'avenir du secteur, tout en intégrant ses spécificités, vers :

- Plus d'**harmonie** et de **cohérence urbaine**, avec un encadrement :
 - o De l'implantation, de la hauteur et de l'aspect des constructions ;
 - o Des clôtures ;
 - o Des éléments extérieurs (enseignes, éléments techniques,...) ;
 - o ...



- Plus de **résilience** :
 - o Traitement des espaces libres (paysage, plantations, végétalisation,...) et des transitions avec les zones agricoles et naturelles ;
 - o Utilisation privilégiée de matériaux perméables pour les espaces dédiés au stationnement ;
 - o Gestion des eaux pluviales ;
 - o ...

ZONE Un

L'encadrement de la zone **Un** est relativement restrictif eu égard à sa nature intrinsèque. Il s'agit en effet de secteurs de nature urbaine n'ayant pas vocation à être construits et/ou densifiés (poumons verts).

Ainsi, seule la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est autorisée mais de manière très cadrée puisque seuls les équipements ne générant pas de surface de plancher nouvelle sont autorisés. Il est par ailleurs précisé que sont interdits : les dépôts sauvages (ferrailles, déchets, tous biens de consommation inutilisables), les dépôts de véhicules, les piscines et les antennes relais.

Une tolérance est laissée pour les extensions ou modifications des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Elles sont en effet autorisées, à conditions d'être :

- Compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants ;
- Compatibles avec le maintien des caractéristiques environnementales et paysagères des lieux.

Le champ des possibles en termes de constructions ou installations nouvelles étant très réduit, le règlement écrit de la zone **Un** précise uniquement, concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, que les bâtiments existants doivent respecter leur implantation et hauteur d'origine.

Afin d'appuyer la vocation de la zone, le règlement écrit précise que :

« Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Ces espaces doivent :

- Être boisés/végétalisés de façon à recréer un écosystème écologiquement fonctionnel et compatible avec le dérèglement climatique : arbres et arbustes résistants à la sécheresse, d'origine locale (label végétal local), massifs secs nécessitant peu d'eau et peu d'entretien.
- Prévoir des aménagements délimitant les zones dédiées aux habitants (par des clôtures basses, des épineux, des bandes de végétation haute,...) et ceux dédiés aux autres espèces vivant dans ces espaces.
- Intégrer des aménagements permettant le cycle de vie des autres espèces vivant sur le territoire.

Seuls les aménagements légers de type sentiers, bancs, aires de jeux naturelles... sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de création d'un écosystème écologiquement fonctionnel ».



ZONE UE

L'encadrement de la zone **UE** tend à accompagner la dynamique économique sur le territoire communal, en affirmant sa vocation et ses dominantes à travers notamment les destinations et sous-destinations de constructions autorisées par secteur.

Ainsi, sont autorisées dans la zone **UE2** (vocation tertiaire d'entrée de ville), les destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Bureau

Se rajoutent à cette liste, pour le secteur **UE1** (vocation artisanale), les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Industrie
- Entrepôt
- ...Ainsi qu'une précision concernant l'artisanat et le commerce de détail : seules sont autorisées les activités commerciales constituant le prolongement direct de l'activité artisanale (vente de la production notamment).

Notons que cet encadrement tend également à endiguer et/ou à prévenir d'éventuelles dérives (mixité incontrôlée,...). Plusieurs dispositions viennent conforter cela, notamment :

- L'autorisation de destinations / sous-destinations directement liées à l'économie ;
- L'interdiction des piscines ;
- L'autorisation des extensions et annexes sous conditions (les annexes ne peuvent pas servir d'habitation par exemple) ;
- ...

Au-delà et afin de prendre en compte la vocation économique de la zone, des règles spécifiques relatives aux volumes, ainsi qu'à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été intégrées. Citons en ce sens l'encadrement :

- De la hauteur des constructions ;
- Des toitures : toitures terrasses possibles, choix des matériaux (tuiles rouges ou bac acier),... ;
- Des zones de stockage extérieur : « la hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisibles depuis l'espace public et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade » ;



- Des enseignes : « les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone » ;
- ...

Précisons par ailleurs une particularité au sein du secteur **UE2** : il est composé de différents sous-secteurs participant à l'entrée de ville (depuis Toulouges et Perpignan). A ce titre, l'un d'eux fait l'objet d'une OAP prévoyant notamment :

- Un traitement de l'interface avec la RD612 permettant la mise en valeur de l'entrée de ville (végétation basse, absence de clôture, ou clôture en retrait de l'alignement,...) ;
- Un principe d'implantation du bâti à respecter pour permettre l'accompagnement de l'axe existant ;
- Une lisière végétale à créer pour constituer une transition avec l'espace naturel ;
- ...

ZONE Uep

L'encadrement de la zone **Uep** tend à guider l'évolution de ce secteur dédié aux équipements publics, au sein duquel sont autorisés :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les autres équipements recevant du public
- Les entrepôts

Eu égard à la nature de ces constructions, les règles sont assez succinctes. Elles appuient toutefois une recherche :

- D'intégration paysagère : les antennes relais sont admises sous conditions (hauteur limitée et intégration paysagère), limitation de la hauteur des constructions, encadrement des clôtures, encadrement des enseignes, encadrement des éléments techniques,...
- D'adaptation aux spécificités et exigences techniques des équipements : règles dérogatoires quant aux implantations pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, autorisation des toitures terrasses,...
- De durabilité : utilisation de matériaux extérieurs pérennes et de qualité, traitement des transitions avec les zones agricoles ou naturelles, utilisation privilégiée de matériaux perméables pour les espaces dédiés au stationnement, plantation des aires de stationnement, fixation d'un nombre minimal



c. Délimitations et règles des zones agricoles et naturelles

Les **zones agricoles** (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).

Les **zones naturelles** (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

」 Délimitation

ZONE A

La majorité du territoire Thuirinois est intégrée à la zone agricole du PLU révisé, qui est composée du :

- Secteur A correspondant à l'espace agricole
- Secteur Atvb correspondant à l'espace agricole présentant des enjeux environnementaux forts
- Secteur Aj correspondant à l'espace agricole de type jardin

Notons que :

- La délimitation du secteur Atvb résulte de la traduction réglementaire de certains éléments issus de la Trame Verte et Bleue (TVB) en lien notamment avec la matrice agricole support de corridors présentant une attractivité forte (l'activité sur les parcelles n'est pas quotidienne, il n'y a pas de clôtures, il y a une limitation de l'usage de pesticides,...).
- La délimitation du secteur Aj tend à valoriser le « patrimoine jardiné [communal] participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière, couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et la préservation de l'environnement » (PADD). Elle résulte d'une lecture territoriale croisée à un impératif de proximité urbaine et à une mise en perspective des usages, occupations et appropriations déjà présents et/ou potentiels (terrains propices). Elle intègre également le projet de jardins partagés porté par la collectivité.

Cf. Illustrations ci-après



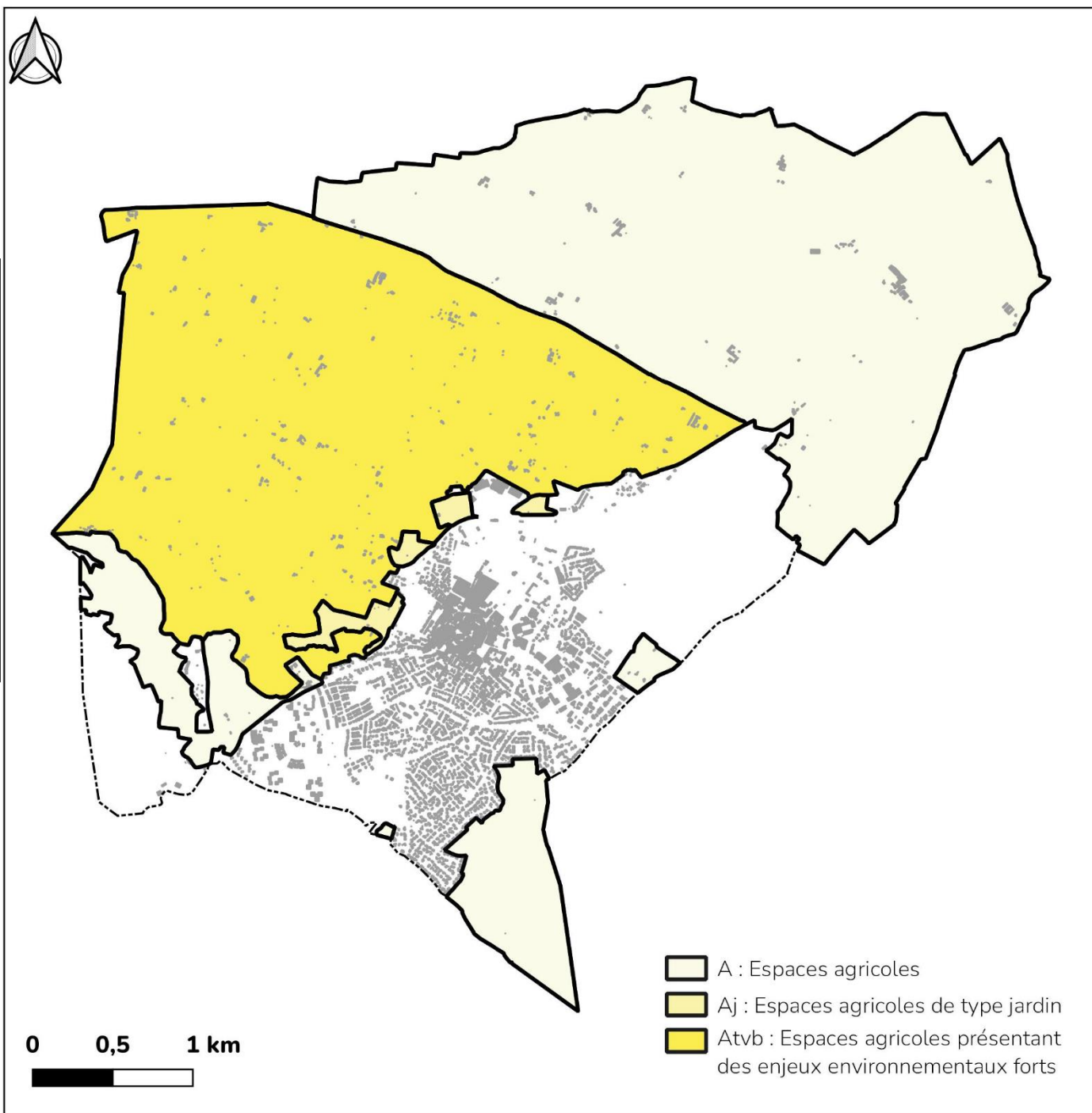
Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET





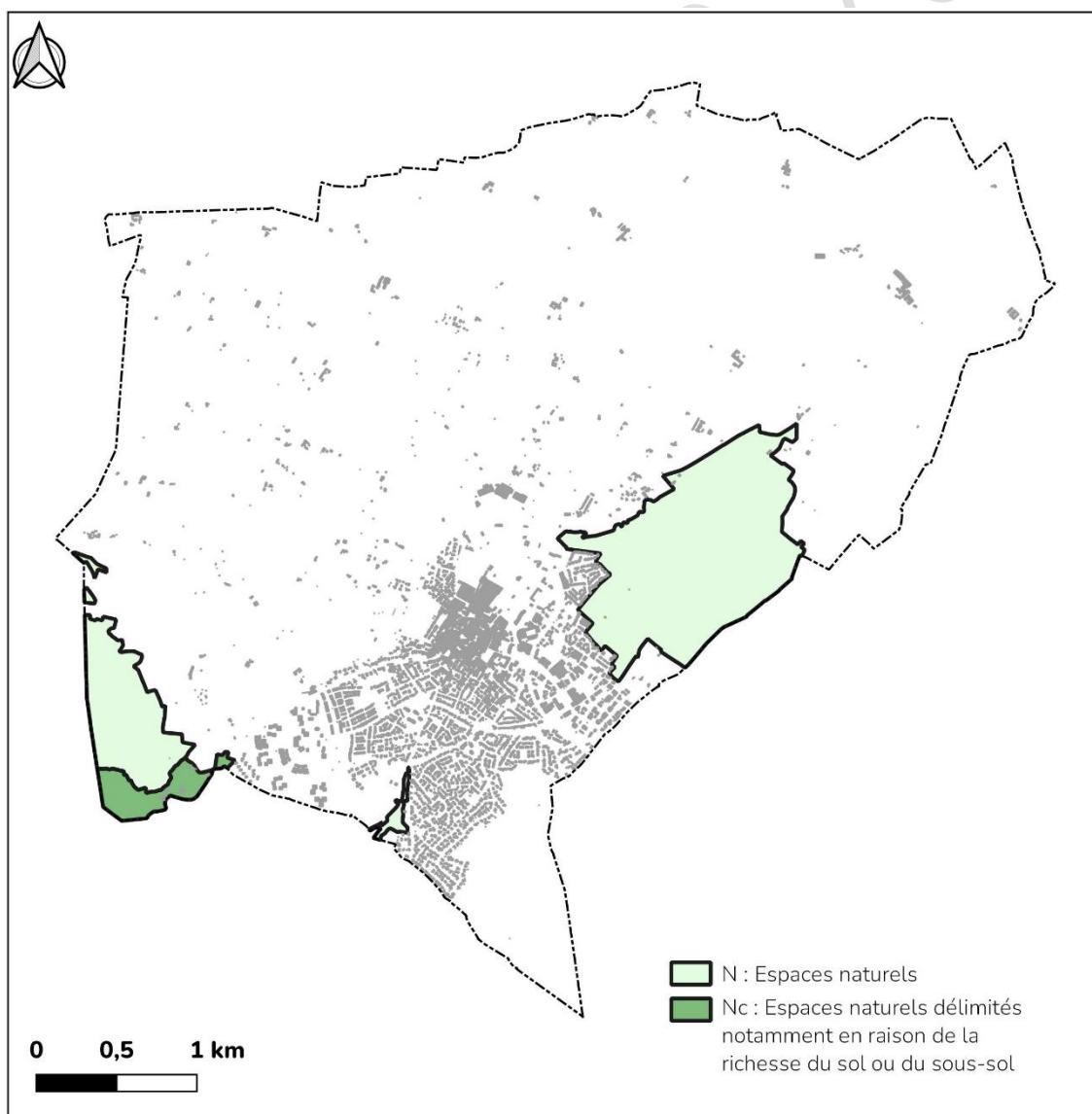
ZONE N

La zone naturelle du territoire Thuirinois est composée du :

- Secteur N correspondant aux espaces naturels
- Secteur Nc correspondant aux espaces naturels délimités notamment en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Il accueille notamment le secteur des carrières.

Elle est issue de la traduction réglementaire des éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB), avec notamment l'intégration des réservoirs de biodiversité de La Prade et du Massif des Aspres.

Les limites de zones ont pu être ajustées en fonction des analyses de terrain (caractéristiques du sol, de la végétation,...), du rapport avec l'existant (relation carrière notamment) et de la prise en compte des risques.





J Règles applicables

ZONE A

Afin d'accompagner la **valorisation des terres agricoles et du patrimoine jardiné**, le règlement écrit du PLU révisé :

- Définit les **destinations et sous-destinations** autorisées dans l'espace agricole. Ainsi, seuls sont autorisés :
 - o Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** (destination comprenant 6 sous-destinations), sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles 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.
 - o Uniquement dans les secteurs **A et Atvb** :
 - Les **exploitations agricoles** sous réserves :
 - D'être justifiées dans leur utilité et leur dimensionnement
 - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au secteur excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité
 - D'être implantées à proximité immédiate des routes et des constructions existantes
 - De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser.
- Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.
- Les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, à conditions que les activités :
 - Constituent le prolongement de l'acte de production
 - Ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.



- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA, sous réserve d'une implantation à proximité des sièges d'exploitation ou de secteurs urbanisés (sauf si des contraintes techniques le justifient).
- Le **logement nécessaire à l'exploitation agricole**, uniquement dans le secteur **A**, sous réserves :
 - Qu'il soit destiné au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ;
 - Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège et/ou bâtiments d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ;
 - Que l'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ;
 - Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation ;
 - Qu'il ne se situe pas dans le périmètre de 100m autour d'une STEP en activité.

A noter que dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation.

Cet encadrement tend à affirmer la vocation principale des différents espaces agricoles, à prévenir d'éventuelles dérives (mitage,...) et à valoriser leurs sensibilités. Les espaces agricoles dits « classiques » sont ciblés prioritairement pour accueillir les constructions liées aux exploitations agricoles. Les possibilités de constructions sont plus réduites dans les secteurs Atvb et Aj eu égard à leurs spécificités.

- **Interdit et/ou limite certains usages et affectations des sols, constructions et activités qui iraient à l'encontre de la vocation de l'espace agricole.** Par exemples : les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommations inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation (hors dépôts de matériaux répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisées), les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning,...
- **Cadre le développement photovoltaïque :**
 - Dans le secteur **Atvb**, le photovoltaïque en toiture est autorisé uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé ;
 - Les panneaux photovoltaïques implantés au sol sont interdits, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non.
- Limite l'**emprise au sol** et la **hauteur des constructions** dans le secteur **Aj**.
- Permet les **aires de stationnement** dans les secteurs **A et Aj** dès lors qu'ils sont traités avec des **matériaux perméables**.





- Accompagne l'implantation d'**antennes relais** : elles ne sont pas soumises à la règle de hauteur maximale imposée aux constructions sans toutefois pouvoir excéder 30m. Elles ne doivent également pas s'implanter à moins de 50m des habitations.
- Préserve les **haies et murets existants** : « les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées ».
- Précise les conditions **d'intégration paysagère des constructions et aménagements** (relation au végétal notamment) et **d'imperméabilisation des sols** (chaque unité foncière devra présenter a minima 50% de surfaces non imperméabilisées).

ZONE N

Un **principe de préservation** a guidé l'encadrement réglementaire de la zone naturelle. Cela prend corps dans le règlement écrit autour de :

- La définition stricte des **destinations et sous-destinations** autorisées dans l'espace naturel. Ainsi, seuls sont autorisés :
 - o Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** (destination comprenant 6 sous-destinations), sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles 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.
 - o Dans le secteur **N**, les **exploitations agricoles et forestières**, sous réserves :
 - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité ;
 - De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser ;
 - De présenter une emprise au sol maximale de 100 m² ;
 - De ne pas se situer à moins de 50m du périmètre de la zone urbaine (zones U) ou à urbaniser (zones AU) pour les constructions de plus de 50m² d'emprise au sol, sauf contrainte technique justifiée.Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions.





Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.

- **La distinction et la valorisation du secteur Nc**, eu égard à ses caractéristiques intrinsèques, au sein duquel sont autorisés :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - o Les parcs photovoltaïques sur les espaces dégradés ;
 - o Les panneaux photovoltaïques implantés au sol, qu'ils d'intérêt collectif ou non, sur les espaces dégradés ;
 - o Les antennes relais sous conditions (hauteur et implantation par rapport aux habitations) ;
 - o Les affouillements et exhaussements de sol (sans les conditions applicables dans les autres zones) ;
 - o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous conditions (utilité, gestion des nuisances et des risques,...).
- **L'interdiction et/ou la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités qui iraient à l'encontre de la vocation de l'espace naturel**. Par exemples : les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommations inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation (hors dépôts de matériaux répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisées), les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning, les piscines,...
- La préservation des **haies et murets existants** : « les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées ».
- **L'intégration paysagère des constructions et aménagements** (relation au végétal notamment) et **d'imperméabilisation des sols** (chaque unité foncière devra présenter a minima 50% de surfaces non imperméabilisées).





J Dispositions complémentaires

PROTECTIONS

La zone agri-naturelle est concernée par des protections spécifiques, dont les éléments sont détaillés dans la partie 5. *DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES* du présent document.

Citons en ce sens :

- L'identification d'Espaces Boisés Classés en zones A et N

Le règlement écrit associé prévoit que les EBC identifiés doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est strictement interdit.

- L'identification d'éléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du CU en zone N

« Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés :

- L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doivent être maintenus. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides.
- La végétation doit être préservée et seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.
- Des aménagements légers peuvent être tolérés sous réserve qu'ils ne remettent pas en question la pérennité et la préservation de la zone humide (sentiers naturels) ».

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le PLU de Thuir compte un nombre restreint de possibilités de changements de destinations (2 en zone agricole) et encadre ces dernières (limitation des nouvelles destinations autorisées).

Cela témoigne d'une volonté de préservation de l'espace agri-naturel, couplée à une ambition de stopper les dérives et le mitage connus par le passé.

EXTENSIONS ET ANNEXES

Le règlement écrit :

- Conditionne, dans les secteurs **A** et **Atvb**, les **possibilités d'extensions et d'annexes** des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU révisé (emprise au sol, surface de plancher, hauteur, absence de création de logement supplémentaire,...).
- Tolère la possibilité de réaliser une **extension limitée** des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserves :
 - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire ;
 - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² ;



- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire ;
- Que sa hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale.

STECAL

Il n'y a pas de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) créé dans le cadre de cette procédure de révision du PLU de Thuir.

d. Délimitations et règles des zones à urbaniser

Les **zones à urbaniser** (AU) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » (R151-20 du Code de l'urbanisme).

1 Délimitation

Le PADD de Thuir affirme le rôle de polarité de la commune et pose ainsi les bases des responsabilités associées en matière de politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme. La fonction de bourg centre à l'échelle du bassin de vie, mais aussi du territoire communautaire, impose à Thuir la consolidation de ses équipements et de son tissu économique.

La commune se positionne dès lors comme secteur prioritaire de développement résidentiel pour la consommation de proximité qu'elle propose, lui permettant également de conforter son dynamisme économique.

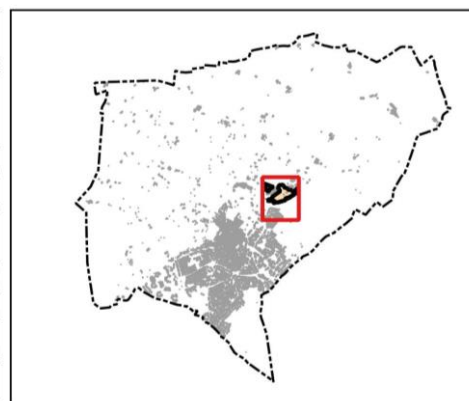
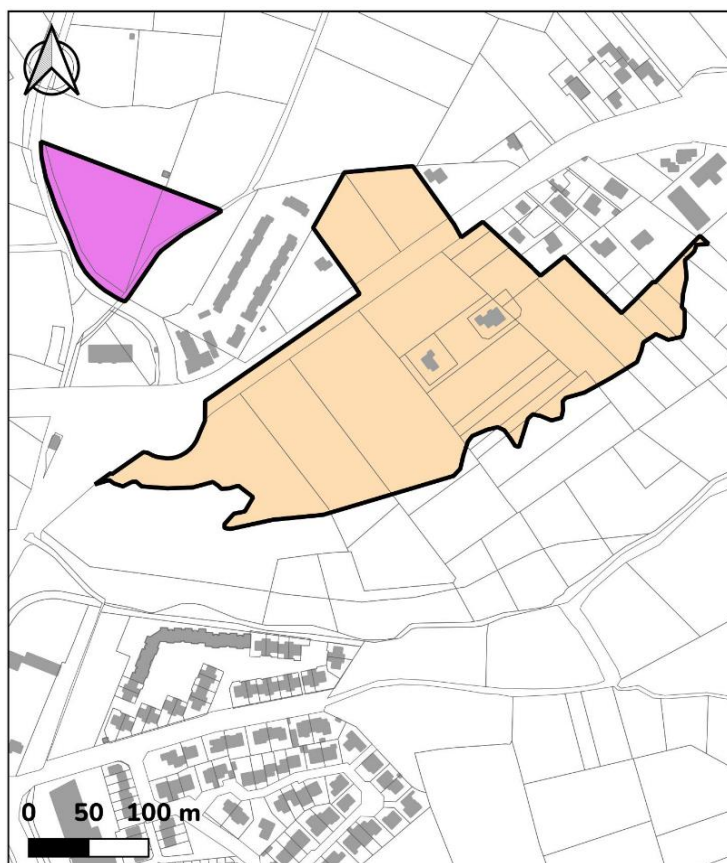
Cela prend corps à travers notamment la mise en place des deux secteurs de développement extensif suivants, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **Zone 1AU « Espassoles »** : Création d'un quartier durable à vocation principale d'habitat permettant la requalification de l'entrée de ville Nord-Est, en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier
// ouverte à l'urbanisation immédiatement
- **Zone 1AUE** : Confortement de la vocation économique du secteur Gendarmerie via l'extension du pôle économique
// ouverte à l'urbanisation immédiatement



Leurs localisation et délimitation intègrent plusieurs paramètres comme un principe de continuité avec l'existant, une confortation de la vocation de secteurs stratégiques, une compatibilité avec les dispositions des documents d'ordre supérieur, une prise en compte des risques, un calibrage permettant une réponse aux besoins existants et à venir, une application d'une densité cohérente en relation aux besoins, un phasage opérationnel,...

Notons que la zone 1AU s'inscrit dans la logique initialement impulsée dans le PLU de 2010 (et relation ZAC), avec nécessairement des ajustements eu égard au contexte et à l'évolution des besoins.



-  1AU : Secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante "habitation"
-  1AUE : Secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante "économie"

Règles applicables

ZONE 1AU

Les dispositions du règlement écrit et celles des OAP encadrent de manière complémentaire l'avenir de la zone **1AU** qui n'est envisageable que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble incluant un phasage de l'urbanisation. Il s'agit dès lors de garantir une réflexion cohérente et complète à l'échelle du secteur, tout en assurant une certaine efficacité de fonctionnement territoriale et une satisfaction progressive des besoins.

Le règlement écrit cadre précisément les destinations et sous-destinations autorisées dans ce secteur résidentiel. Sont dès lors autorisés :

- Le logement /



Afin de garantir une diversification typologique des logements (relation PADD), il est précisé que « les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum :

- De 20% de logements locatifs sociaux (LLS)
- De 35% de logements T2/T3 » (avec une surface minimale de 46m² pour les T2 et 63m² pour les T3)

Il est également précisé d'un point de vue qualitatif, que « pour les constructions présentant plusieurs unités de logement, l'ensemble des logements devront être traversants ou bénéficier a minima d'une double exposition ».

- L'hébergement /
- Le commerce de détail, les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hôtellerie et la restauration /

Deux précisions sont toutefois apportées afin d'appuyer la dimension « proximité » portée dans le PLU révisé sans entacher la dominante résidentielle de la zone :

- Il s'agit de ne pas concurrencer le commerce de quotidien de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier ;
- La restauration est autorisée lorsqu'elle constitue le prolongement direct de l'activité hôtelière.

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés /
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés /
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale /

Etant précisé qu'ils ne sont autorisés que lorsque l'activité est compatible avec la sous-destination « logement » et que leur implantation dans la zone est cohérente avec le fonctionnement du quartier

- Les équipements sportifs /
« Sous réserve de ne pas générer de danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage »
- Les autres équipements recevant du public /
- Le bureau /

Au-delà et afin de prévenir certaines dérives et/ou de garantir la vocation principale de la zone 1AU :

- Sont notamment interdites les antennes relais /
- Sont notamment soumis à conditions :
 - Les abris pour animaux /
« Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage ».
 - Les constructions de faible emprise annexes d'une construction principale /
Elles sont autorisées à conditions :
 - Pour les garages :
 - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,
 - De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol (excepté pour lorsqu'il s'agit d'annexes de bâtiments présentant plusieurs unités de logement) ;
 - D'être en harmonie avec la construction principale ;
 - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU ;





- De ne pas servir d'habitation.
 - Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m². Elles doivent par ailleurs être en harmonie avec la construction principale, respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU, et ne pas servir d'habitation.
- Pour les annexes de bâtiments présentant plusieurs unités de logement, la hauteur hors tout est limitée à 3,50m.

- Les piscines /
« Sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives ».

A l'instar des autres zones, le règlement écrit cadre l'implantation des constructions, leurs gabarits, les clôtures,... Il ne s'agit pas ici de reprendre l'ensemble des dispositions applicables, mais de faire ressortir la dimension qualitative et fonctionnelle qui a été déterminante dans l'accompagnement de la zone 1AU.

Citons en ce sens, l'encadrement :

- De la hauteur des constructions :
 - Logements individuels (constructions intégrant 1 unique unité de logement) : R+1 minimum et R+2 maximum sans toutefois excéder 11,50m.
 - Logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) : R+2 minimum et R+3 maximum sans toutefois excéder 14,50m.
 - Logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) : ils peuvent présenter jusqu'à 6 niveaux (R+5) sous réserve d'un parti pris architectural argumenté justifiant l'intégration de la construction au paysage.

Dans ce cas, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 20,50m.

Dans le cas de toiture terrasse pour les constructions présentant plusieurs unités de logements, les derniers niveaux des constructions devront rechercher une volumétrie réduite par rapport aux étages inférieurs (attique).
- De l'aspect des constructions :
 - Des matériaux extérieurs devant être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps ;
 - Des toitures terrasses possibles uniquement dans le cadre d'un parti pris architectural argumenté justifiant l'intégration paysagère de la construction ;
 - Des ouvertures devant présenter des formes simples à tendance rectangulaire ;
 - Une intégration des partis pris architecturaux contemporains et des adaptations au changement climatique : « Les dispositions architecturales [...] concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés ».
 - ...



- Des espaces non bâtis :
 - Traitement paysager des espaces libres, plantation des aires de stationnement, végétalisation des espaces travaillée de manière horizontale ou verticale,... ;
 - Traitement de l'interface avec les zones agricoles ou naturelles ;
 - Limitation / Gestion de l'imperméabilisation des sols ;
 - ...
- Du stationnement :
 - Obligations minimales en matière de production de places de stationnement pour véhicules motorisés, mais également pour les vélos.

Cette démarche ressort également de l'OAP mise en place sur le secteur, qui se structure autour de trois principes cadres :

➔ **L'affirmation du rôle stratégique du rond-point de la Route de Perpignan pour rendre lisible la ville et affirmer sa naturalité**

L'objectif est de redonner de la lisibilité à un secteur d'approche urbaine trop hétérogène en termes de traitement et de fonctions.

Pour ce faire, le projet devra organiser l'approche vers les différents ensembles de la ville : centre-ville, zone éco-commerciale de la Carbouneille, Espassoles / La Prade,... Le rond-point est à considérer comme un repère et une boussole.

Traitement des séquences paysagères, organisation viaire, mixité des usages et des fonctions, choix architecturaux,...

➔ **La valorisation de la partie inondable du site**

L'objectif est de créer un parc urbain greffé au secteur de la Prade en conservant sa dominante naturelle et en respectant ses caractéristiques environnementales (présence de zones humides), et de valoriser son potentiel d'attractivité pour l'ensemble de la ville et des habitants de Thuir (sport, bien être, lieux d'apaisement et de partage, culture,...). Ces aménagements devront être compatibles avec le caractère inondable des lieux.

➔ **La variation des typologies de logements sans effet de densification à l'intérieur de la zone**

L'objectif est de proposer des typologies de logements diversifiées et des possibilités d'accès au logement variées. Il s'agit de répondre aux besoins pré-identifiés (manque de petits logements, évolution de la composition des ménages,...) tout en assurant une composition urbaine de qualité.



ZONE 1AUE

A l'instar de la zone 1AU, les dispositions du règlement écrit et celles des OAP encadrent de manière complémentaire l'avenir de la zone **1AUE**.

Le règlement écrit cadre précisément les destinations et sous-destinations autorisées dans ce secteur économique, à savoir :

- Exploitation agricole /
- Artisanat et commerce de détail /
- Commerce de gros /
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle /
Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidieneté de la centralité et d'être en lien avec l'activité agricole
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés /
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés /
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale /
Sous réserve d'être le complément logique d'une activité installée sur la zone
- Autres équipements recevant du public /
- Industrie /
- Bureau /

L'encadrement qualitatif associé s'inscrit en continuité de l'existant (zone UE2) : implantations, gabarits, clôtures, enseignes,...

A noter toutefois que certaines règles diffèrent et/ou sont précisées afin d'accompagner la vocation économique de la zone, tout en affirmant une certaine approche qualitative (fonctionnement, esthétique,...) facilitée par le caractère vierge de toute urbanisation de la zone 1AUE. Notons en ce sens par exemples :

- Encadrement des toitures terrasses : elles ne sont autorisées que dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture ;
- Gestion de la transition avec les zones agri-naturelles : les haies ou lisières végétales doivent présenter des essences locales et adaptées au réchauffement climatique ;
- Limitation de l'imperméabilisation des sols : chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées (cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : pleine terre coefficient 1 et matériaux perméables coefficient 0.5) ;
- ...

Cette approche qualitative est confortée par la mise en place d'une OAP sur le secteur, qui :

- Prévoit une opération d'aménagement d'ensemble sur cette zone ouverte à l'urbanisation, sans phasage
- Se structure autour des orientations suivantes tendant à permettre l'extension de la zone économique servant la finalisation villageoise Nord, ainsi que l'entrée de ville depuis Le Soler :
 - o La réitération du caractère économique de la zone (relation avec les destinations et sous-destinations de constructions autorisées dans le règlement écrit) ;



- L'affirmation d'un principe de desserte depuis la RD85 (connexion et continuité avec l'existant) ;
- La restructuration de l'axe marqué par la traverse du Soler (et qui constitue la limite Est de la zone) ;
- Le traitement des transitions (intégration de la zone, qualification des franges,...) :
 - Avec l'espace agri-naturel au Nord : lisière végétale à créer
 - Avec la RD85 à l'Ouest : haie à constituer avec des arbres de haute tige



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

e. Synthèse chiffrée de la traduction règlementaire

ZONES	SUPERFICIES EN HA	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
UA1	13.36	0.67
UA2	16.38	0.82
UA3	45.33	2.27
UB	152.65	7.64
UC	7.67	0.38
UD	30.14	1.51
UE1	20.96	1.05
UE2	11.35	0.57
Uep	6.39	0.32
Un	13.01	0.65
TOTAL ZONE URBAINE	317.24 ha	15,88%
1AU	6.36	0.32
1AUE	0.94	0.04
TOTAL ZONE A URBANISER	7.3 ha	0.36%
A	796.19	39,85
Aj	20.24	1.01
Atvb	670.80	33.57
TOTAL ZONE A	1487.23 ha	74.43%
N	172.24	8.62
Nc	14.18	0.71
TOTAL ZONE N	186.42 ha	9.33%
TOTAL COMMUNE	1998.19 ha	100,00%



5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES

Les éléments suivants figurent sur la plan de zonage.

a. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants.

Il existe divers types d'emplacements (article L.151-41 du CU) :

- réservés aux voies et ouvrages publics (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.),
- réservés aux installations d'intérêt général (culturels, sportifs, scolaires, sociaux, cimetière, etc.),
- réservés aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- réservés aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul, dans les communes concernées par la loi Littoral.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que celle mentionnée dans la liste des emplacements réservés ;
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Ils permettent la mise œuvre de l'organisation et du fonctionnement de la ville de demain inscrite dans le PADD.

L'emprise exacte de l'emplacement réservé est définie sur les plans de zonage (document graphique du règlement : pièces IV.B et IV.B bis). Les annexes au règlement écrit (pièce IV-C) précisent la destination prévue, ainsi que le bénéficiaire.

Le PLU présente 7 emplacements réservés délimités pour :

- La création ou la modification de voies publiques
 - N°7 : aménagement de la RD612 (déviation de Thuir et Llupia) au bénéfice du département
 - N°2 : rectification de la RD85
 - N°4 : élargissement à 10m de l'ancien chemin de Terrats
- La création d'ouvrages publics
 - N°1 : création d'une station d'épuration
 - N°3 : création d'un bassin écrêteur de crues sur la Trecade
- La création d'installations ou équipements d'intérêt général
 - N°5 : aménagement et équipement public
- La mise en valeur du patrimoine
 - N°6 : dégagement des tours des bd. Jean Jaurès, Marceau et rue Déodat de Séverac



b. Éléments à protéger ou à mettre en valeur

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ces éléments ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ont été localisés sur les documents graphiques :

- Ancien couvent des Capucins
- Chapelle de la Pietat
- Chapelle Saint-Sébastien
- Eglise paroissiale Saint-Pierre érigée sur l'emplacement de Notre Dame de la Victoire
- Fontaine en marbre du XVIII^{ème} siècle
- Vestiges des remparts (tours)
- Chapelle néogothique dédiée à Saint-Jean

Il convient d'ajouter à ces éléments, 5 espaces boisés désignés comme des Espaces Boisés Classés dans le PLU, déclassés en « Espaces boisés à protéger ».

En effet, sur les 6 espaces boisés protégés au titre du L151-19 du CU, 5 avaient été placés en Espaces Boisés Classés (EBC) lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Ce « déclassement » fait suite à l'étude paysagère réalisée dans le cadre des études du PLU. Il est apparu que le dispositif du L151-19 du CU était plus adapté à l'environnement des lieux que celui des EBC, car celui-ci s'avère trop contraignant en ville (il peut contraindre le réaménagement des espaces urbains).

Les platanes et la palmeraie du square situé à une extrémité de la rue François Mitterrand ont été ajoutés à cette liste.

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 01	AE 324, 326 AE 664 AE 727 à 731 AE 751, 753, 754, 755, 769, 770	Ancien couvent des Capucins <i>Couvent fondé en 1589 à l'ouest de la ville fortifiée. Il est à cette époque sous influence espagnole.</i>
EL_P 02	A11	Chapelle de la Pietat <i>En 1415 fut construite une chapelle, suivant le style gothique, au frais d'un notaire de Perpignan appelé Pierre Aybri.</i>



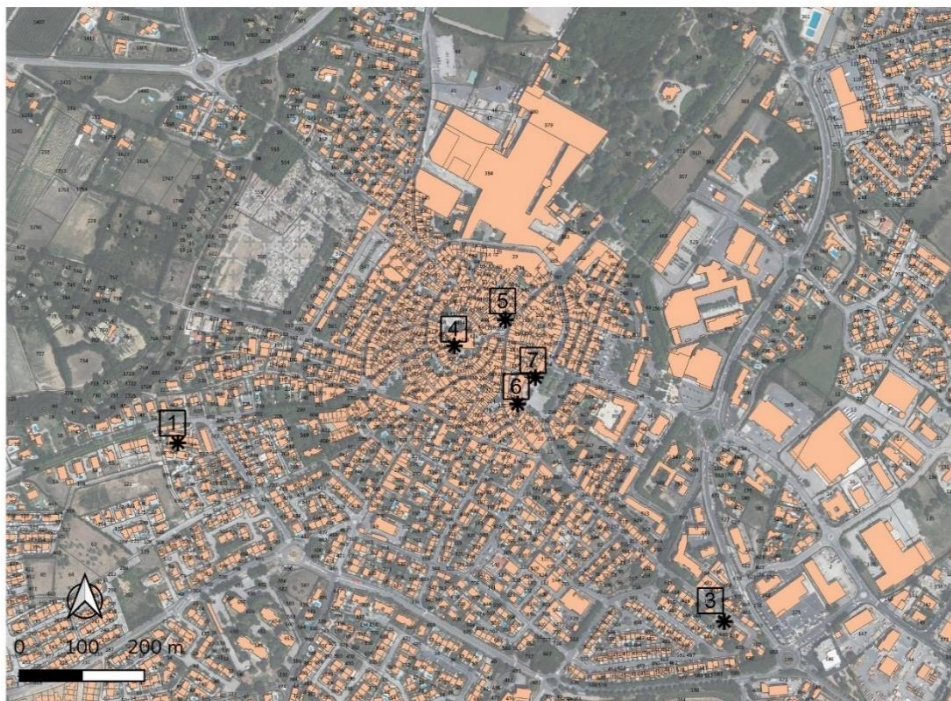
ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION

N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
		<i>C'est une chapelle assez simple mais mettant en œuvre des techniques de construction assez pointues. Elle a été construite en galets de rivière mais les contreforts sont en marbre bleu, probablement des matériaux de la carrière de Thuir, à quelques kilomètres plus au Sud.</i>
EL_P 03	AD 97 et 98	Chapelle Saint-Sébastien <i>Cet ermitage fut fondé en 1415 et sa construction fut entreprise dans la foulée. Les premiers ermites y vinrent rapidement. En 1631 on retrouve l'édifice sous le vocable de St Sébastien, puis en 1688 sous celui de Hermita de Sant Sébastià. Durant le XVIII^{ème} siècle il fut agrandi. Le dernier ermite quitta ses fonctions au moment de la Révolution française, lorsque tous les édifices religieux qui n'étaient pas des sièges de paroisses durent fermer. La chapelle fut restaurée en 1976.</i>
EL_P 04	AB 733	Eglise paroissiale Saint-Pierre érigée sur l'emplacement de Notre Dame de la Victoire <i>L'église Ste Marie de la Victoire de Thuir est un édifice construit en 1785 sur les bases d'une église romane dédiée initialement à St Pierre. Elle était inscrite à l'intérieur des deux remparts de la ville. En 1816 elle changea de St patron : elle passa à Ste Marie de la Victoire. De l'église initiale il reste quelques rares éléments architecturaux, comme une inscription du XIII^{ème} siècle ou les fonds baptismaux de la même époque.</i>
EL_P 05	Non cadastré	Fontaine en marbre du XVIII^{ème} siècle <i>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.</i>
EL_P 06	AB 193, 199, 644,	Vestiges des remparts avec les 2 tours <i>Restes de la deuxième enceinte de la ville édifée en 1287</i>
EL_P 07	AB 193	Chapelle néogothique dédiée à Saint-Jean <i>Au pied d'une des deux tours flaquant 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 néogothique.</i>



ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : PRESCRIPTIONS

N°	Nom	Prescriptions
EL_P 01	Ancien couvent des Capucins	Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.
EL_P 02	Chapelle de la Pietat	
EL_P 03	Chapelle Saint-Sébastien	
EL_P 04	Eglise paroissiale Saint-Pierre érigée sur l'emplacement de Notre Dame de la Victoire	
EL_P 05	Fontaine en marbre du XVIII ^{ème} siècle	La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.
EL_P 06	Vestiges des remparts avec les 2 tours	
EL_P 07	Chapelle néogothique dédiée à Saint-Jean	Ces covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.



Localisation des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du 151-19 du code de l'urbanisme



ÉLÉMENTS BOISES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION

N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 08	Non cadastré	Place du 8 mai 1945 : platanes du parking
EL_P 09	Non cadastré	Place de la République : platanes du parking
EL_P 10	AC 466	Platanes du parking à l'angle de l'allée Hector Capdellayre et de l'avenue du Dr François Ecoiffier
EL_P 11	AC 150	Allée de platanes du CES
EL_P 12	AE 553, 554	Platanes du parking et du square du cimetière
EL_P 13	Non cadastré	Platanes et palmeraie du square à l'extrémité de la rue François Mitterrand

ÉLÉMENTS BOISES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : PRESCRIPTIONS

N°	Nom	Prescriptions
EL_P 08	Place du 8 mai 1945 : platanes du parking	Les éléments boisés identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les zones concernées.
EL_P 09	Place de la République : platanes du parking	
EL_P 10	Platanes du parking à l'angle de l'allée Hector Capdellayre et avenue du Dr François Ecoiffier	Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - la végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu, - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
EL_P 11	Allée de platanes du CES	
EL_P 12	Platanes du parking et du square du cimetière	
EL_P 13	Platanes et palmeraie du square à l'extrémité de la rue François Mitterrand	



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET



Localisation des éléments boisés identifiés au titre du 151-19 du code de l'urbanisme

APPRET - U



Les éléments identifiés à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont issus d'études d'impact réalisées sur la commune :

- Permis d'aménager des Aybrines II pour lequel l'intégralité du projet d'aménagement de la frange Ouest de la commune de Thuir a été soumis à étude d'impact par décision du 19 mars 2018 en application de l'article R122-3 du code de l'environnement ;
- Dossier de création de la ZAC des Espassoles.

Les secteurs identifiés présentaient des enjeux naturalistes forts dans les études d'impact.

ÉLÉMENTS OU SECTEURS IDENTIFIÉS ET À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_E 01	AS 331	Éléments écologiques répertoriés comme une zone humide (au titre de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008) : en zone UB
EL_E 02	AT 2,3, 116 à 121 et 141 à 146	Boisements et alignements d'arbres favorables à l'avifaune nicheuse des milieux boisés, aux chiroptères, aux reptiles et à l'entomofaune : en zone Un
EL_E 03	AS 298p, 299, 300p, 304, 305, 307, 308, 309p, 310p, 321p, 322p, 323, 324p, 325, 326, 327, 328p, 332p, 333, 344p	Zone assez large et relativement inaccessible pour l'homme, favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux, mammifères et chiroptères : en zone N
EL_E 04	AI 107 à 112, 114p, 116p, 117, 141, 142, 147, 150, 172p, 270p, 336p, 340p, 342p, 344p, 346p, 348p, 350p, 389p et 390p	Zone humide (ripisylve de la Carbonnelle)

ÉLÉMENTS OU SECTEURS IDENTIFIÉS ET À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME : PRESCRIPTIONS		
N°	Nom	Prescriptions
EL_E 01	Zone humide	Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les zones concernées.
EL_E 02	Boisements favorables à de nombreuses espèces	
EL_E 03	Zone favorable à de nombreuses espèces	
EL_E 04	Zone humide	Ces éléments écologiques doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

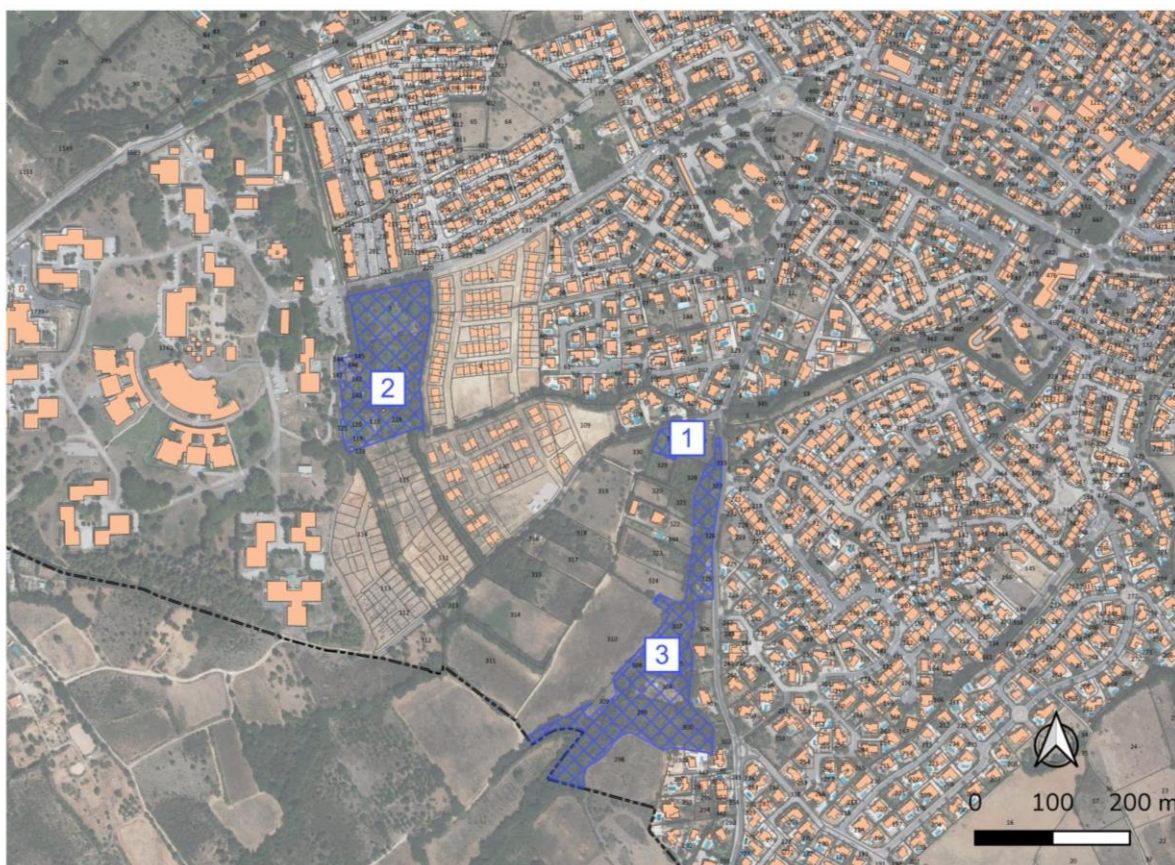
Reçu en préfecture le 15/02/2024

THUIR

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE



Localisation des secteurs et éléments écologiques identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23) : secteur des Aybrines



Localisation des secteurs et éléments écologiques identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23) : secteur des Espassoles





c. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

La conséquence directe de ce classement est l'interdiction de tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le défrichement est interdit.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

1. Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
2. Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
3. Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
4. Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'étude paysagère, intégrée dans le diagnostic territorial du PLU (Pièce I.B), fait ressortir qu'il apparaissait « que le caractère urbain de plusieurs surfaces protégées entre en conflit avec la finalité des Espaces Boisés Classés, et que ces derniers pourraient contraindre tout réaménagement de ces espaces. ».

6 EBC sur 7 sont concernés. Les EBC ont donc été revus comme suit :

- 5 des EBC sont, dans le PLU révisé, protégés au titre du L151-19 du CU et non plus en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : places du 8 mai et de la République, square au Nord du cimetière, stationnement au croisement de l'allée Hector Capdellayre et du docteur Ecoiffier et allée plantée le long de la rue Pierre Sébard ;
- Le 6^{ème}, l'EBC du parc Palauda, est supprimé car il est déjà protégé en tant que site classé (Servitude d'Utilité Publique AC2) ;
- Le 7^{ème} EBC, celui du parc de la Villa des Rosiers, est maintenu

De nouveaux EBC ont par ailleurs été mis en place sur des espaces boisés importants pour permettre de préserver la singularité de ces paysages.

Cf. Cartographie page suivante





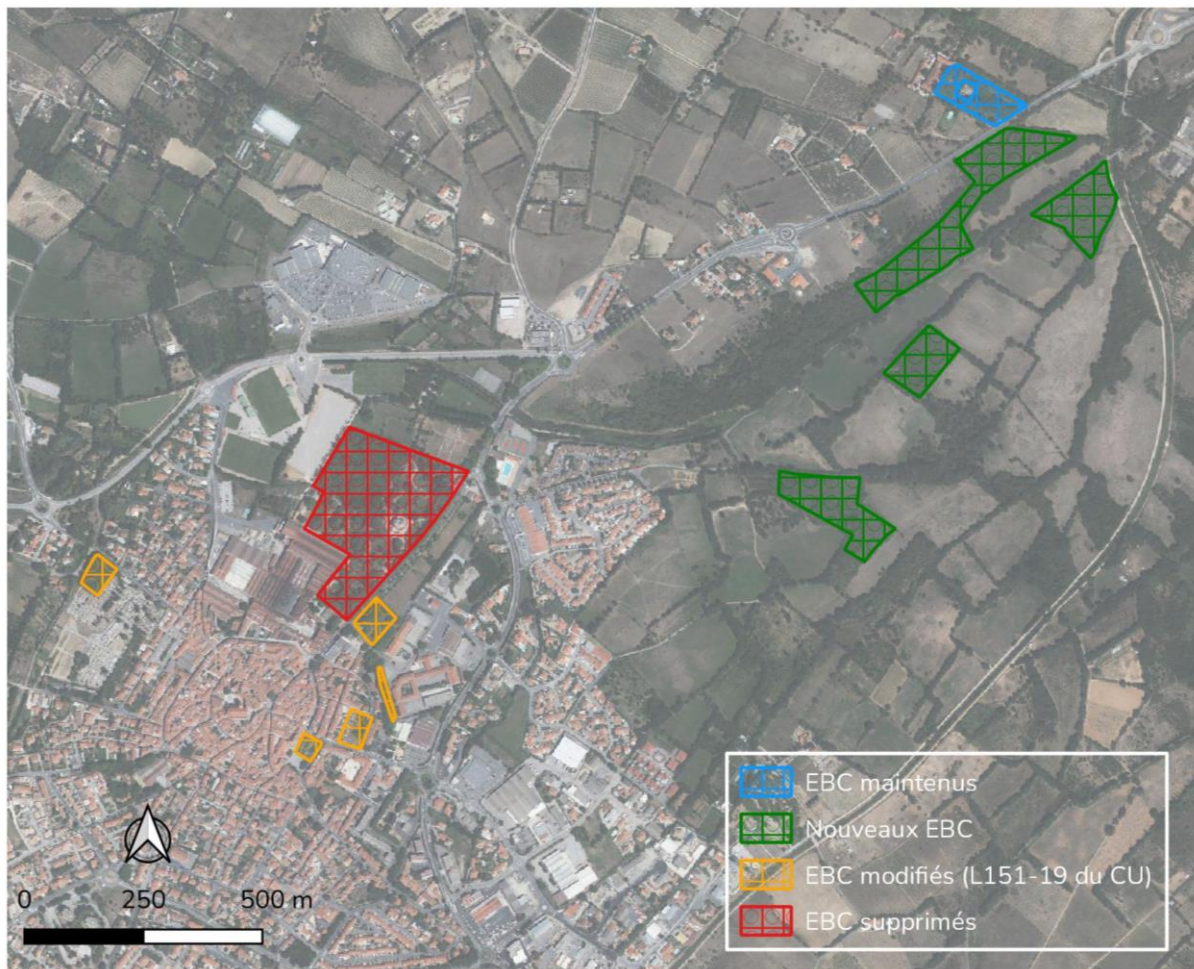
Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET





d. Changement de destination en zone agricole et naturelle

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] 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 changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers [...], et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le plan de zonage du PLU révisé de Thuir identifie les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination (et le règlement écrit cadre ces possibilités).

Le règlement écrit vient encadrer les nouvelles destinations possibles dans le volume existant. Etant précisé qu'elles ne doivent pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et qu'elles doivent être compatibles avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2 bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans l'espace agricole. L'un se situe en zone A et l'autre en zone Atvb. Les nouvelles destinations possibles sont :

- Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques
- Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre)



IV] INDICATEURS DE SUIVI

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#).

La commune de Thuir met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Ce suivi est réalisé à partir des indicateurs définis ci-après.

Dans un souci de clarté, ils sont en nombre restreint et sont disponibles le plus souvent auprès des collectivités locales ou des sources institutionnelles diverses (Agence de l'eau, Chambre d'Agriculture,...).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état zéro de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement ou a minima tous les trois ans (à mi-parcours). En effet, le PLU doit assurer le suivi de la mise en œuvre de son projet tous les 6 ans. C'est à ce moment qu'il décidera de sa révision partielle ou complète.

L'analyse, à l'aide des indicateurs, devra être communiquée au public et à l'autorité environnementale.

THEMATIQUES	INDICATEURS	UNITE	ETAT ZERO – ANNEE DE REFERENCE	SOURCE DE LA DONNEE
Fonctionnalité écologique	Autorisation d'urbanisme accordées depuis 2023 : - En zone N - En zone A	u	Approbation PLU	Commune
	Linéaire de cours d'eau, de ravin concerné par un nouvel aménagement	m	Approbation PLU	Commune
	Superficie nouvellement artificialisée dans les réservoirs de biodiversité	ha	Approbation PLU	Commune
Espaces agricoles productifs	SAU totale	ha	1 188ha (2020)	Recensement général agricole
	Superficies cultivées	ha	726.5ha (2021)	Registre Parcellaire Graphique
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	u	52 (2020)	Recensement général agricole
Préservation de la ressource en eau	Volume d'eau consommé (sur 365 jours)	m³/an	844 666 m³/an (2021)	Gestionnaire du réseau



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

	Rendement des réseaux de distribution	%	69.37% (2021)	Gestionnaire du réseau
	Capacité résiduelle de la station d'épuration (capacité max 25 000 EH)	EH	9 839 EH (2020)	Gestionnaire du réseau
Energie – Air – Climat	Linéaire de voies douces nouvellement créées / réaménagées	km	Approbation PLU	Commune
	Puissance installée sur le territoire : - Photovoltaïque - Energie bois collectif - Autre	MW	Date prise de vue aérienne	Producteurs ENR / Commune / Particuliers
	Nombre de projets ou opérations HQE / BBC / BDM / Energie positive réalisés	u	Approbation PLU	BBC : www.observatoirebbc.org HQE : www.certivea.fr BDM : www.observatoirebbc.org
	ENAF consommés	ha	2021 (Date loi Climat et Résilience)	Commune
Consommation / Artificialisation des sols / Réinvestissement urbain	Superficie artificialisée et désartificialisée	m ²	Approbation PLU	Commune
	Nombre de logements créés au sein de la zone urbaine	u	Approbation PLU	Commune
	Evolution du nombre de logements vacants	u	Approbation PLU	INSEE / Commune
	Nombre de constructions en zone d'aléa faible du PPR ou autre document portant à connaissance une évolution du risque inondation	u	Approbation PLU	Commune
Risques	Nombre de constructions concernées par le risque « mouvement de terrain » ou autre document portant à connaissance une évolution du risque	u	Approbation PLU	Commune
Mixité sociale et typologique	Nombre de logements sociaux	U	Approbation PLU	Commune
	Part de logements PLAI	%	Approbation PLU	Commune



	Part de logements PLUS	%	Approbation PLU	Commune
	Part de logements PLS	%	Approbation PLU	Commune
	Part d'opérations mixtes autorisées et part des logements sociaux sur l'ensemble des logements	%	Approbation PLU	Commune
	Nombre et part de logements sociaux par quartier	u et %	Approbation PLU	Commune
	Nombre et part de logements propriétaires occupants par quartier	u et %	Approbation PLU	Commune (LOVAC)
	Part de grands logements cr��s (T4 et plus) Part de petits logements cr��s (T3 et moins)	%	Approbation PLU	INSEE / Commune
Démographie	Evolution de l'indice de vieillissement	%	Approbation PLU	INSEE / Commune
	Rapport entre le nombre de logements cr��s et le nombre d'habitants accueillis	Log./hab.	Approbation PLU	Commune
	Rapport entre le nombre d'emplois cr��s et le nombre d'habitants accueillis	Emplois / hab.	Approbation PLU	Commune



V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT de la Plaine du Roussillon approuvé en 2013 et actuellement en cours de révision
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan Local de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET des Aspres 2019-2025
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	/
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	/
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé le 18 mars 2022
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	SAGE Nappes du Roussillon approuvé en avril 2020
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et orientations fondamentales et dispositions de ces plans	PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée + Stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) approuvée le 7 octobre 2014



	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	/
	Schéma régional des carrières	/
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schémas régionaux de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT PLAINE DU ROUSSILLON

La commune de Thuir fait partie du périmètre du SCoT « Plaine du Roussillon » approuvé le 13 décembre 2013 par le comité syndical. Ce document est en cours de révision depuis 2017.

Le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document, devant lui-même être compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieur dont :

- le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) : PGRI 2022-2027 / Stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) approuvée le 7 octobre 2014
- le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) : SRCAE du Languedoc Roussillon approuvé le 19/04/13
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) : SRCE Languedoc Roussillon approuvé le 20/11/15
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : SDAGE 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée arrêté le 18 mars 2022
- le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : SAGE Nappes du Roussillon approuvé en avril 2020.
- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) adopté le 30 juin 2022

Conformément à l'article L131-1 du code de l'Urbanisme, la compatibilité avec ces documents d'ordre supérieur doit être assurée par le SCoT Plaine du Roussillon. Celui-ci est en cours de révision notamment dans cet objectif (le PLU de la commune de Thuir disposera alors d'un délai d'un à trois ans pour se mettre en compatibilité une fois le SCoT révisé).

Le présent dossier s'attache à démontrer la compatibilité avec le SCoT approuvé mais anticipe également l'opposabilité à venir du SCoT révisé.



a. PADD du SCoT Plaine du Roussillon

Les objectifs du PADD du SCoT sont déclinés en 3 grandes ambitions, à savoir :

- Concilier accueil de nouvelles populations et qualité de vie ;
- Impulser un nouveau rayonnement du Roussillon ;
- Replacer l'environnement au cœur de nos pratiques.

AMBITION A : CONCILIER L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS AVEC LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE ET DES PATRIMOINES CATALANS

Objectifs du PADD		Eléments du PLU confortant le PADD du SCOT
A1	Procurer une offre en logement suffisante et adaptée	
	A11-Accompagner la croissance démographique par une stratégie d'accueil coordonnée sur l'ensemble du territoire du SCoT	Le PLU révisé de Thuir fixe des objectifs raisonnables en termes d'accueil et de développement au sens large. La production de logements projetée s'inscrit dans le cadre défini par le SCoT opposable. En effet, conformément aux dispositions du SCoT (relation DOO), la commune de Thuir, en tant que pôle d'équilibre, s'est vue attribuer une enveloppe de 1500 nouveaux logements à l'horizon 2030. Environ 943 logements ayant été créés sur la commune depuis 2014, le résiduel est ainsi de l'ordre de 557 logements à horizon SCoT. Avec une programmation de 530 logements devant permettre l'accueil d'environ 360 nouveaux habitants entre 2023 et 2031, le PLU révisé respecte les objectifs du SCoT et prévoit une croissance annuelle moyenne de moins de 0.55%. <i>Notons que les travaux du SCoT en cours de révision tendent à répartir les besoins en logements à satisfaire par EPCI. Sont ainsi projetés à l'échelle de la Communauté de communes des Aspres 2 050 nouveaux logements, dont 35 à 45% sur le pôle d'équilibre de Thuir (entre 720 et 920 nouveaux logements) et le reste sur les autres communes.</i>
	A 12-Développer une offre de logements diversifiée et équilibrée	Dans la volonté de combiner dynamique communale et proximité des fonctions, la question de la structure de la population à accueillir est fondamentale.
	A 13- Faciliter les parcours résidentiels des ménages, encourager la mixité sociale sur l'ensemble du territoire	Aussi, le PLU révisé tend à permettre : - Un équilibre de la structure par âge des Thuirinois, notamment dans une optique de prise en compte du vieillissement constaté sur la décennie passée ; - Une diversification des typologies de logements répondant aux différentes structures de ménages, avec : le développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif (a minima 25% des logements



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

		projetés seront dédiés au renforcement du parc de logements aidés), la mise en relation de la typologie des logements avec la demande notamment pour répondre aux besoins associés au vieillissement, à la primo-accession ou encore aux familles monoparentales (a minima 30% des logements projetés seront dédiés aux typologies collectives et intermédiaires), la valorisation d'un idéal de vie « hors métropole » (urbanisme moins dense mais intégrant l'ensemble des principes de renaturation), la fixation d'une densité brute minimale (35 à 40 log./ha sur les secteurs de projet stratégiques),... Notons que l'encadrement de la zone 1AU (règlement écrit et OAP) donne corps à ces objectifs : part minimum de petits logements imposée, part minimum de logements locatifs sociaux,...
	A 14- Promouvoir les écoquartiers et les quartiers durables adaptés au climat méditerranéen, hiver comme été	Le PADD révisé prévoit que « tout projet d'aménagement en extension urbaine intégrera des principes et des techniques d'urbanisation durable ». Au-delà, il souligne l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour : - De la limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de la renaturation d'espaces peu ou non perméables ; - Du respect de la ressource en eau ; - De l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; - De la nature en ville. En termes de traduction réglementaire, citons : - Les dispositions du règlement écrit cadrent le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (plantations, transition avec les zones agricoles ou naturelles, imperméabilisation des sols,...) ; - La zone 1AU « Espassoles » concerne la création d'un quartier durable à vocation principale d'habitat permettant la requalification de l'entrée de ville Nord-Est, en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier.
	A 15- Maîtriser la ressource foncière pour rendre possible un urbanisme de projets	La commune projette son développement en s'appropriant l'objectif national de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Celui-ci se traduit notamment par une première ambition de modération de la consommation d'espace fixée



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

		à 50% de la consommation passée à l'horizon 2031 soit environ 18ha. Les secteurs de développement extensifs sont ainsi limités et modestes sur la commune. Notons par ailleurs qu'une densité brute minimale en extension urbaine et à l'échelle communale est fixée de 35 à 40 logements par hectare sur les secteurs de projet stratégique.
--	--	--

A2	Promouvoir des emplois, services et équipements de proximité	
	A 21 – Renforcer une armature multipolaire originale pour la cohérence territoriale	Le PADD révisé s'articule autour de deux grands objectifs : - La pérennisation du double rôle que joue la commune de Thuir à l'échelle intercommunautaire : La commune s'affirme comme secteur « prioritaire » de développement notamment par son rayonnement sur son bassin de vie mais aussi en tant que pôle d'équilibre reconnu par le SCoT de la Plaine du Roussillon. Dotée d'une offre d'équipements, de services et de commerces solide et diversifiée la commune se doit de pérenniser cette offre de fonctions de proximité et de relai de la ville centre. - La confortation du dynamisme économique de la commune garant d'une attractivité durable : L'objectif est de consolider le socle économique de Thuir (privé et public) support d'une intégrité environnementale (car notamment support de proximité)
	A 22- Promouvoir un modèle de développement économique équilibré et solidaire	
	A 23- Favoriser une offre d'équipements et de services appuyée sur la réalité des bassins de vie	
	A 24- Assurer un développement commercial et équilibré	
A3	Apaiser et rationaliser les déplacements	
	A 31- Réinventer un système de déplacement appuyé sur l'armature multipolaire roussillonnaise	Assurer l'équité territoriale de manière à ce que l'ensemble de la population thuirinoise ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et ses pratiques est une priorité du projet d'urbanisme communal. Ainsi, l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers est garanti par deux types d'actions : - Assurer la continuité des opérations d'aménagement de voirie permettant de compléter le maillage des cheminements doux convergeant vers le centre-ville ; - Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Thuir à travers une hiérarchisation du réseau de mobilité, avec : une réflexion sur l'adaptation du parc de stationnement, un aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée (hub stratégique intégrant notamment une aire de covoiturage).



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

	A 32- Construire une offre de transports diversifiée et performante, alternative au tout voiture dans le cœur d'agglomération	Le PLU révisé tend à organiser un circuit « modes doux » : triangle de mobilités actives plaçant le Parc Palauda et les équipements sportifs / de loisirs qui l'encerclent au cœur d'un espace de pratiques urbaines apaisées et sécurisées. Par ailleurs, l'aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée accompagne une réflexion quant à l'importance de définir un « hub stratégique » en entrée de ville (intégrant notamment une aire de covoiturage) notamment dans l'affirmation de la dimension intercommunautaire du pôle thuirinois.
	A 33- Articuler urbanisme et transports	Le PADD révisé conforte la dimension « connectée » de la commune de Thuir. Il s'agit de concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées. L'organisation des déplacements et transports s'impose comme un élément central du projet communal notamment en réponse à l'augmentation des flux vers et depuis Thuir quel qu'en soit le mode (piétons, cycles, motorisés,...).
	A 34 - Favoriser les modes de déplacements « doux » et sécurisés	Comme évoqué précédemment, le PLU révisé tend à organiser un circuit « modes doux » : triangle de mobilités actives plaçant le Parc Palauda et les équipements sportifs / de loisirs qui l'encerclent au cœur d'un espace de pratiques urbaines apaisées et sécurisées.
	A 35 – Bâtir une offre adaptée aux territoires ruraux et littoraux	Le PLU révisé tend à mettre en place un réseau de mobilités, notamment actives (piétons, cycles,...), garantissant un niveau de proximité constant.

AMBITION B : IMPULSER UN NOUVEAU RAYONNEMENT DU ROUSSILLON

Objectifs du PADD		Eléments du PLU confortant le PADD du SCOT
B1	Assurer le développement économique du territoire	
	B 11- Construire une stratégie économique inscrite dans le développement durable	Comme évoqué précédemment, le PADD révisé prévoit que « tout projet d'aménagement en extension urbaine intégrera des principes et des techniques d'urbanisation durable ». Cela s'inscrit dans une optique d'intégration optimale de « l'anse agri-naturelle » (Cf. OG I.) guidant la mutation morphologique de la ville. A ce titre, le parti d'aménagement du secteur « Gendarmerie », à dominante économique, devra participer à la requalification de l'entrée de ville Nord Est complémentairement au secteur résidentiel des « Espassoles ». Au-delà, le PADD souligne l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour :



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

		- De la limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de la renaturation d'espaces peu ou non perméables ; - Du respect de la ressource en eau ; - De l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; - De la nature en ville.
	B 12- Valoriser l'agriculture, notamment de proximité et de qualité	Le PADD révisé prévoit notamment de stopper le mitage et l'artificialisation de l'espace agricole. De plus, la conservation du modèle « ville esprit village » est au cœur du projet d'urbanisme communal qui fixe par conséquent comme objectif majeur la pérennisation de l'équilibre population – emploi. La confortation des fonctions sur les lieux de vie communaux est une priorité qui s'affirme notamment à travers la valorisation des terres agricoles et du patrimoine jardiné participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière, couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et la préservation de l'environnement. Cela se traduit réglementairement par le zonage A (agricole) mis en place et l'encadrement par son pendant écrit.
	B 13- S'appuyer sur le développement de l'éco-logistique	Commune non concernée.
	B 14- Déployer une offre attractive pour l'accueil des activités	Le PADD révisé accompagne une couverture numérique optimale et un déploiement du Très Haut Débit (THD) essentiel au fonctionnement économique de la commune, aux usages des particuliers et au développement de nouveaux services (services numériques, tiers lieux, immobilier collectif,...). Cet impératif de couverture étant conditionné à l'intégration paysagère des dispositifs techniques notamment dans les zones urbaines.
B2	Développer les atouts du territoire	
	B 21- Améliorer l'accessibilité globale du territoire	Commune non concernée.
	B 22- Promouvoir le développement d'une offre cohérente d'équipements structurants	
	B 23- Développer les savoirs	
	B 24- Intensifier la communication	
B3	Promouvoir un territoire en réseau, solitaire et attractif	



B 31- S'ouvrir sur l'espace méditerranéen	Commune non concernée.
B 32- Fédérer les villes moyennes environnantes	

AMBITION C : REPLACER L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DE NOS PRATIQUES**Objectifs du PADD****Eléments du PLU confortant le PADD du SCOT****C1 Maintenir l'attractivité paysagère et environnementale du territoire**

C 11- Définir le dessein de l'armature verte et bleue

L'armature verte et bleue du territoire a bien été identifiée dans le PLU. Elle a été traduite :

- Dans le PADD : La structure agri-environnementale de la commune et la préservation de ses ressources représentent un « mur porteur » du projet communal, notamment dans un contexte d'urgence climatique.
- Dans les pièces réglementaires : zonage A et N et préservations spécifiques (EBC, éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...).

C 12- Préserver la qualité des paysages

Promouvoir un développement communal soucieux de préserver les équilibres environnementaux, géographiques et paysagers s'affirme comme l'un des déterminants majeurs du projet d'urbanisme thuirinois.

Le PADD révisé prévoit notamment en ce sens :

- La conservation du maillage de haies ;
- L'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ;
- L'accompagnement de la nature en ville ;
- ...

Cela est traduit règlementaire à travers notamment l'encadrement des zones agri-naturelles, l'identification d'éléments au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'encadrement du traitement des interfaces,...

C 13- Valoriser et s'inspirer du patrimoine catalan

La politique de renouvellement urbain mixte au sein de l'hypercentre intègre pleinement la valorisation des spécificités architecturales, culturelles et patrimoniales de Thuir (patrimoine urbain, bâti et naturel en ville).

C2 Ménager le territoire et construire des villes et villages durables

C 21- Préserver le foncier comme outil de production économique et support des fonctions écologiques

L'anticipation des besoins fonciers est intégrée au PLU révisé avec la mise en place de deux zones de développement en extension (1AU et 1AUE).

A noter que ces dernières ne sont pas directement ciblées dans le SCoT opposable mais qu'elles tendent à être intégrées dans le SCoT révisé à venir.



	C 22- Rationaliser la consommation des ressources naturelles	Un impératif de sobriété ressort du PLU révisé, avec notamment : - Le respect de la ressource en eau ; - L'intégration d'une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique ; - La limitation des extensions urbaines en relation avec le potentiel existant au sein des espaces déjà urbanisés ; - ...
	C 23- Intégrer la nature en ville	Le PADD révisé tend à structurer une « anse agri-naturelle » guidant l'évolution de la ville de Thuir. Cette dernière affirme l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour : - De la limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de la renaturation d'espaces peu ou non perméables ; - De l'accompagnement de la nature en ville ; - ... Cela prend corps réglementairement de plusieurs façons (préservation des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, encadrement des espaces libres ou non bâtis / espaces publics,...), mais il convient d'évoquer spécifiquement ici la mise en place de la zone Un correspondant à des secteurs de nature urbaine et l'encadrement associé.
	C 24- Prévenir les risques et réduire la vulnérabilité	Le PADD révisé tend à favoriser le maintien ou la restauration de la fonctionnalité écologique des cours d'eau et canaux via notamment la détermination de tampons non aménageables de part et d'autre de leurs rives en majorant notamment ceux déterminés le long de la Carbouneille, de la Basse ainsi que des canaux de Thuir et Perpignan. Cette ambition participe à la proposition de mesures d'adaptation et d'atténuation du risque inondation. Notons par ailleurs que le projet d'urbanisme communal conditionne le développement de Thuir à son potentiel de valorisation des espaces urbains constitués et de leurs marges. Le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine existante par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis est ainsi priorisé en tenant compte : - Des formes urbaines et architecturales ; - Du potentiel renaturation des espaces artificialisés ou identifiés comme mobilisables. En effet, le projet Thuirinois intègre l'atténuation du risque inondation dans l'évolution de son tissu urbain en valorisant le potentiel de désimperméabilisation et de résilience de certains espaces stratégiques. Au-delà des cours d'eau et de l'enveloppe urbaine, le PLU révisé s'approprie la question des risques à travers notamment : - L'encadrement de la gestion des eaux pluviales ; - L'encadrement du développement extensif du secteur des Espassoles : aménagements compatibles avec le caractère



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

		inondable des lieux (espace naturel multifonctionnel à renforcer en compatibilité avec le risque : parc urbain boisé, espace de promenade et de rencontre,...) ; - ...
	C 25- Anticiper et minimiser les impacts environnementaux	Des mesures réglementaires sont prises concernant la gestion des déchets et la gestion des eaux pluviales.
	C 26- Maîtriser les dépenses énergétiques, encourager et encadrer les filières ENR	La durabilité du projet d'urbanisme de la commune intègre une trajectoire phasée de réduction de la consommation énergétique aux horizons 2030 et 2040 de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif régional « Région à Energie Positive ». Cet objectif se structure notamment autour de l'identification d'espaces susceptibles d'accueillir des installations mobilisant les énergies renouvelables en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés. La mise en place d'un réseau de chaleur urbain s'inscrit comme une perspective intéressante à étudier pour alléger le bilan énergétique communal (biomasse, géothermie, chaleur de récupération,...).
	C 27- Réduire l'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions	Le projet communal n'est pas de nature à générer de nuisances particulière. Certaines mesures s'attachent à garantir ce principe. Citons en ce sens : - L'encadrement des ICPE - Le conditionnement des abris pour animaux au fait qu'ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage - Le traitement des transitions entre les zones -
C3	Reconnaitre la particularité littorale	
	C 31- Définir la capacité d'accueil	Commune non concernée.
	C 32- Maîtriser et accompagner la croissance	Commune non concernée.

Ainsi, les dispositions du PLU révisé (projet et traduction réglementaire) s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le PADD du SCOT Plaine du Roussillon.



b. DOO du SCoT Plaine du Roussillon

Dans le respect des orientations définies par le PADD du SCoT, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Le DOO est la déclinaison réglementaire du PADD du SCoT. Il est composé d'une pièce écrite et d'une carte de synthèse. Ces éléments sont repris ci-après et analysés au regard du PLU révisé.

Extrait de la carte de synthèse du DOO du SCoT Plaine du Roussillon



Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement

- cœur de nature à protéger
- zone humide à délimiter finement et à protéger (zonage non exhaustif)
- autre milieu d'intérêt écologique à préserver
- principale continuité hydrographique, support de la trame bleue, à préserver
- corridor ou continuité non bâtie à maintenir
- espace agricole à fort potentiel, à protéger en priorité
- nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)
- secteur de développement urbain potentiel soumis à conditions particulières
- patrimoine bâti rural à sauvegarder et valoriser
- coupure verte à préserver entre les villes et les villages
- espace à vocation agri-paysagère à valoriser (dont la future ceinture verte de l'agglomération)
- frange urbaine et rurale à qualifier
- îlot de nature en ville à créer ou préserver

Construire la ville durable

- espace urbanisé à renouveler et valoriser
- zone d'hébergement de plein air à maîtriser et qualifier
- développement rural de qualité à promouvoir
- axe potentiel de développement urbain
- secteur de projet stratégique à dominante d'habitat
- potentiel de renouvellement urbain à analyser et mobiliser
- potentiel de résidentialisation à analyser et mobiliser
- secteur d'étalement urbain diffus à maîtriser
- Zone d'Aménagement Commercial à conforter et requalifier
- parc d'activité de proximité à promouvoir
- secteur de projet stratégique à dominante d'activité
- projet de grand équipement
- pôle universitaire à consolider
- périmètre soumis aux dispositions d'un schéma de secteur

L'analyse des éléments présents sur la carte de synthèse du DOO du SCoT permet de préciser par rapport au PLU révisé que :

- Les éléments agri-environnementaux identifiés ont été intégrés, avec :
 - o L'attribution d'un zonage N (naturel) sur les « autres milieux d'intérêt écologique à préserver » ;
 - o La mise en place d'un zonage A (agricole) intégrant notamment la « nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle) » et « l'espace agricole à fort potentiel à protéger en priorité » ;
 - o La traduction de la « frange urbaine et rurale à qualifier » notamment par la structuration d'une « anse agri-naturelle » guidant l'évolution de la ville de Thuir ;
 - o La reconnaissance d'une zone « Un » correspondant à des secteurs de nature urbaine identifiés notamment comme « îlot de nature en ville à créer ou préserver ».



- Les orientations urbanistiques ont été prises en compte, avec :
 - o Des objectifs et dispositions spécifiques portant sur « l'espace urbanisé à renouveler et valoriser » en relation avec le « potentiel de renouvellement urbain à analyser et mobiliser » : politique de renouvellement urbain mixte (habitat / équipements / économie) au sein de l'hypercentre, rénovation thermique du bâti, valorisation des spécificités architecturales, culturelles et patrimoniales, développement conditionné au potentiel de valorisation des espaces urbains constitués et de leurs marges,... ;
 - o Des « axes potentiels de développement urbain » relativement nombreux n'ayant pas nécessairement trouvé de traduction dans le document communal (risques, projet politique,...), mais une valorisation d'un secteur transitoire (les Espassoles) reconnu de longue date comme présentant un potentiel de développement extensif (ZAC).
- Notons que cette carte de synthèse du DOO tend à évoluer dans le cadre de la révision en cours du SCoT Plaine du Roussillon. Comme évoqué en introduction, le présent dossier s'attache à démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT approuvé et opposable, mais il considère et anticipe l'opposabilité à venir du SCoT révisé. Dans ce cadre, il convient de préciser que le SCoT en cours de révision cible le secteur des Espassoles comme « Secteur de Projet Stratégique à dominante d'habitat » ;
- o Un secteur de projet stratégique à dominante d'activité, associé à une zone d'aménagement commerciale, est identifié sur la commune de Thuir. Il est traduit par la zone UE2. Toutefois, à l'instar de la dynamique résidentielle, le développement économique tel qu'initialement prévu dans le SCoT au Nord a du être réorienté eu égard notamment à des considérations liées aux risques et environnementales. Les documents du SCoT en cours de révision intègrent ces paramètres permettant notamment au PLU révisé de proposer une zone 1AUE, au-delà du secteur SPS, tendant à conforter la vocation économique du secteur Gendarmerie via l'extension du pôle économique.



ORIENTATION A : RÉCONCILIER L'URBANISME AVEC L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

Objectifs du DOO

Eléments du PLU confortant le DOO du SCOT

A1 Reconnaître et valoriser une armature verte et bleue et protéger les espaces agricoles

PADD révisé /

ORIENTATION GENERALE I. Une commune « durable »

Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal :

- Préserver les abords des réservoirs de biodiversité de la Prade et du Massif des Aspres et leur intégrité
- Stopper le mitage et l'artificialisation de l'espace agricole
- Favoriser le maintien ou la restauration de la fonctionnalité écologique des cours d'eau et canaux
- Participer à la structuration d'une « anse agri-naturelle » guidant l'évolution de la ville de Thuir
- Appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable : limitation de l'imperméabilisation des sols, renaturation d'espaces peu ou non perméables, respect de la ressource en eau, insertion paysagère et qualité architecturale des nouvelles implantations, nature en ville,...

Traduction règlementaire /

Zonage AU réduit + Encadrement de l'aménagement possible : préservation des espaces naturels sensibles (zones humides, risques,...), gestion des transitions avec l'espace agri-naturel, végétalisation,...

Zonage naturel + Règlementation associée**→ Principe de préservation :**

- La définition stricte des destinations et sous-destinations autorisées ;
- L'interdiction des piscines ;
- L'interdiction du photovoltaïque au sol, des carrières et des antennes relais, excepté dans le secteur Nc ;
- L'encadrement des clôtures : elles doivent être perméables ;
- La préservation des haies et murets existants ;
- L'intégration paysagère des constructions et aménagements ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- L'encadrement des espaces dédiés au stationnement des véhicules (matériaux perméables privilégiés) ;
- ...

Zonage agricole avec nuances (A : espace agricole, Atvb : espace agricole présentant des enjeux environnementaux forts, Aj : espace agricole de type jardin) + Règlementation associée



→ Valoriser les terres agricoles et le patrimoine jardiné participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière, couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et à la préservation de l'environnement :

- La définition des destinations et sous-destinations autorisées dans l'espace agricole ;
- L'interdiction du photovoltaïque au sol et le conditionnement du photovoltaïque dans la zone Atvb ;
- L'encadrement de la possibilité de logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
- L'interdiction des piscines ;
- L'encadrement des possibilités de changements de destination ;
- La limitation des constructions dans le secteur Aj (emprise au sol, hauteur,...) ;
- La préservation des haies et murets existants ;
- L'intégration paysagère des constructions et aménagements ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- L'encadrement des espaces dédiés au stationnement des véhicules (matériaux perméables privilégiés (obligatoires en zone Aj)) ;
- ...

Autres protections : Eléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, EBC, encadrement des espaces non bâtis en zones U et AU (gestion des eaux pluviales,...),...

A2

Valoriser le socle paysager et le patrimoine catalan

PADD révisé /

ORIENTATION GENERALE I. Une commune « durable »

Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal :

- Insertion paysagère et qualité architecturale

ORIENTATION GENERALE II. Une commune « proximité »

Proximité des fonctions et élargissement de la centralité : deux éléments cadres de l'évolution du modèle urbain de Thuir :

- Politique de renouvellement urbain intégrant pleinement la valorisation des spécificités architecturales, culturelles et patrimoniales (patrimoine urbain, bâti et naturel en ville)

Traduction règlementaire /

Eléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, EBC, zonage « Un », préservation des haies et murets existants au sein des espaces agri-naturels, encadrement de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,...



A3	Construire la ville en respect du territoire et de l'archipel	PADD révisé / ORIENTATION GENERALE I. Une commune « durable » Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal : - Participer à la structuration d'une « anse agri-naturelle » guidant l'évolution de la ville de Thuir - Appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour : de la limitation de l'imperméabilisation des sols, de la renaturation d'espaces peu ou non perméables, du respect de la ressource en eau, de l'insertion paysagère, de la qualité architecturale, de la nature en ville,... Traduction réglementaire / La traduction réglementaire du PLU révisé définit et permet le traitement des limites d'urbanisation. Le règlement graphique fixe des limites de zones pérennes. Le règlement écrit encadre notamment les transitions avec les zones agricoles et naturelles, les espaces libres, les clôtures,... La zone « Un » correspond spécifiquement à des secteurs de nature en ville. Les OAP cadrent les interfaces et notamment les franges transitoires avec l'espace agri-naturel.
A4	Assurer la préservation des ressources naturelles	PADD révisé / ORIENTATION GENERALE I. Une commune « durable » Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal : - Respecter la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes,...) ORIENTATION GENERALE IV. Une commune « frugale » Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière : - Appropriation de l'objectif national de ZAN à l'horizon 2050 (première ambition de modération de la consommation d'espace fixée à 50% de la consommation passée à l'horizon 2031, soit environ 18ha) Traduction réglementaire / - Limitation et encadrement des secteurs de développement extensifs ; - Limitation et encadrement de l'imperméabilisation des sols ; - ...
A5	Prévenir les risques naturels et technologiques et leurs possibles évolutions	PADD révisé / ORIENTATION GENERALE I. Une commune « durable » Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal :



- Le PADD révisé tend à favoriser le maintien ou la restauration de la fonctionnalité écologique des cours d'eau et canaux via notamment la détermination de tampons non aménageables de part et d'autre de leurs rives en majorant notamment ceux déterminés le long de la Carbouneille, de la Basse ainsi que des canaux de Thuir et Perpignan. Cette ambition participe à la proposition de mesures d'adaptation et d'atténuation du risque inondation.
- Le projet d'urbanisme communal conditionne le développement de Thuir à son potentiel de valorisation des espaces urbains constitués et de leurs marges. Le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine existante par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis est ainsi priorisé en tenant compte : des formes urbaines et architecturales et du potentiel renaturation des espaces artificialisés ou identifiés comme mobilisables. En effet, le projet Thuirinois intègre l'atténuation du risque inondation dans l'évolution de son tissu urbain en valorisant le potentiel de désimperméabilisation et de résilience de certains espaces stratégiques.

Traduction règlementaire /

Le PLU révisé s'approprie la question des risques à travers notamment :

- L'encadrement de la gestion des eaux pluviales ;
- L'encadrement du développement extensif du secteur des Espassoles : aménagements compatibles avec le caractère inondable des lieux (espace naturel multifonctionnel à renforcer en compatibilité avec le risque : parc urbain boisé, espace de promenade et de rencontre,...) ;
- L'encadrement du type de matériaux à privilégier en zone agri-naturelle pour le traitement des espaces dédiés au stationnement des véhicules (perméables) ;
- ...

A6	Promouvoir un mode de développement spécifique sur le littoral	Commune non concernée.
----	--	------------------------

ORIENTATION B : ARTICULER LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC UN URBANISME DE PROJET POUR CONSTRUIRE LA VILLE DURABLE

Objectifs du DOO		Eléments du PLU confortant le DOO du SCOT
B1	Consolider une armature urbaine, socle fondamental d'une répartition équilibrée et cohérente de l'offre en logements	Le PLU révisé de Thuir fixe des objectifs raisonnables en termes d'accueil et de développement au sens large. La production de logements projetée s'inscrit dans le cadre défini par le SCoT opposable.



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

		En effet, conformément aux dispositions du SCoT (relation DOO), la commune de Thuir, en tant que pôle d'équilibre, s'est vue attribuer une enveloppe de 1500 nouveaux logements à l'horizon 2030. Environ 943 logements ayant été créés sur la commune depuis 2014, le résiduel est ainsi de l'ordre de 557 logements à horizon SCoT. Avec une programmation de 530 logements devant permettre l'accueil d'environ 360 nouveaux habitants entre 2023 et 2031, le PLU révisé respecte les objectifs du SCoT et prévoit une croissance annuelle moyenne de moins de 0.55%. <i>Notons que les travaux du SCoT en cours de révision tendent à répartir les besoins en logements à satisfaire par EPCI. Sont ainsi projetés à l'échelle de la Communauté de communes des Aspres 2 050 nouveaux logements, dont 35 à 45% sur le pôle d'équilibre de Thuir (entre 720 et 920 nouveaux logements) et le reste sur les autres communes.</i>
B2	Produire une offre en logements plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale	Dans la volonté de combiner dynamique communale et proximité des fonctions, la question de la structure de la population à accueillir est fondamentale. Aussi, le PLU révisé tend à permettre : - Un équilibre de la structure par âge des Thuirinois, notamment dans une optique de prise en compte du vieillissement constaté sur la décennie passée ; - Une diversification des typologies de logements répondant aux différentes structures de ménages, avec : le développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif (a minima 25% des logements projetés seront dédiés au renforcement du parc de logements aidés), la mise en relation de la typologie des logements avec la demande notamment pour répondre aux besoins associés au vieillissement, à la primo-accession ou encore aux familles monoparentales (a minima 30% des logements projetés seront dédiés aux typologies collectives et intermédiaires), la valorisation d'un idéal de vie « hors métropole » (urbanisme moins dense mais intégrant l'ensemble des principes de renaturation), la fixation d'une densité brute minimale (35 à 40 log./ha sur les secteurs de projet stratégiques),... Notons que l'encadrement de la zone 1AU (règlement écrit et OAP) donne corps à ces objectifs : part minimum de petits logements imposée, part minimum de logements locatifs sociaux,...



RP - JUSTIFICATION DU PROJET

B3	Prioriser des secteurs de projets stratégiques à vocation d'habitat, laboratoires de la ville durable	Le PLU révisé prévoit que le parti d'aménagement du secteur des Espassoles, à dominante résidentielle, sera structuré autour des éléments suivants : - L'affirmation d'une continuité de l'espace naturel de proximité de la Prade ; - La requalification de l'entrée de ville Nord Est au diapason de l'hypercentre en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier ; - La constitution d'un véritable projet urbain innovant traduisant les ambitions du SCoT sur ce site reconnu comme secteur de projet stratégique (quartier durable).
B4	Renouveler la ville plutôt que de l'étendre	La commune projette son développement en s'appropriant l'objectif national de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Celui-ci se traduit notamment par une première ambition de modération de la consommation d'espace fixée à 50% de la consommation passée à l'horizon 2031 soit environ 18ha. Les secteurs de développement extensifs sont ainsi limités et modestes sur la commune. Notons par ailleurs qu'une densité brute minimale en extension urbaine et à l'échelle communale est fixée de 40 logements par hectare sur les secteurs de projet stratégique.
B5	Maîtriser l'étalement urbain et ses conséquences par le levier de l'action foncière	
B6	Assurer la mixité des fonctions dans les espaces urbains	La conservation du modèle « ville esprit village » est au cœur du projet d'urbanisme communal qui fixe par conséquent comme objectif majeur la pérennisation de l'équilibre population-emploi. La confortation des fonctions sur les lieux de vie communaux est une priorité et s'affirme notamment à travers : - Une politique de renouvellement urbain mixte (habitat / équipements / économie) au sein de l'hypercentre ; - Une confortation de l'axe constitué par les avenues François Mitterrand et de la Méditerranée assurant une évolution fonctionnelle des marges Sud-Est de l'hypercentre ; - Une requalification de l'entrée de ville Nord-Est (constitution d'un quartier durable et confortation économique du secteur de la Gendarmerie) ; - ... Notons que l'encadrement des destinations et sous-destinations par zone dans le règlement écrit accompagne le principe de mixité des fonctions.



B7	Renouveler l'économie du territoire par l'aménagement d'un réseau de parcs stratégiques à dominante d'activités	Un parc stratégique à dominante d'activité, associé à une zone d'aménagement commerciale, est identifié sur la commune de Thuir, au Nord. Il est traduit dans le PLU révisé par la zone UE2. S'inscrivant dans un contexte contraint (risque, environnement,...), son développement initialement projeté est réduit. Aussi, au-delà du secteur SPS et en compatibilité avec les travaux du SCoT en cours de révision, le PLU révisé met en place une zone 1AUE tendant à conforter la vocation économique du secteur Gendarmerie via l'extension du pôle économique.
B8	Prévoir les grands projets d'équipements et de services	Cet objectif concerne les pôles touristiques, culturels et universitaires ou de formation. La commune n'est pas concernée.

ORIENTATION C : DÉFINIR UN RÉSEAU MULTIMODAL EFFICIENT POUR UN MAILLAGE COMPLET DU TERRITOIRE

Objectifs du DOO		Eléments du PLU confortant le DOO du SCOT
C1	Mettre en réseau les grands équipements et les territoires pour assurer le rayonnement de l'espace métropolitain transfrontalier	Cet objectif concerne le réseau des équipements de grande envergure non présent sur le territoire de la commune.
C2	Construire un schéma multimodal des déplacements à l'échelle de la plaine du Roussillon	Assurer l'équité territoriale de manière à ce que l'ensemble de la population thuirinoise ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et ses pratiques est une priorité du projet d'urbanisme communal.
C3	Compléter et hiérarchiser le réseau d'infrastructures routières pour améliorer la qualité de vie	Ainsi, l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers est garanti par deux types d'actions : - Assurer la continuité des opérations d'aménagement de voirie permettant de compléter le maillage des cheminements doux convergeant vers le centre-ville ; - Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Thuir à travers une hiérarchisation du réseau de mobilité, avec : une réflexion sur l'adaptation du parc de stationnement, un aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée (hub stratégique intégrant notamment une aire de covoiturage).
C4	Adapter les réseaux aux spécificités des entités du territoire	
C5	Assurer le cadencement des transports collectifs, supports d'une mobilité durable et performante	
C6	Générer des projets urbains autour des pôles d'échanges multimodaux	Un pôle d'échanges est identifié sur la commune de Thuir. Il est à articuler avec le TC routier structurant. L'aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée (hub stratégique intégrant notamment une aire de covoiturage), s'inscrit en compatibilité avec les dispositions du SCoT.



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

C7	Organiser les modes doux de déplacements	Le PLU révisé tend à organiser un circuit « modes doux » : triangle de mobilités actives plaçant le Parc Palauda et les équipements sportifs / de loisirs qui l'encerclent au cœur d'un espace de pratiques urbaines apaisées et sécurisées. Par ailleurs, l'aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée accompagne une réflexion quant à l'importance de définir un « hub stratégique » en entrée de ville (intégrant notamment une aire de covoiturage) notamment dans l'affirmation de la dimension intercommunautaire du pôle thuirinois.
C8	Soigner le paysage des routes et les entrées de ville	Le PLU révisé prévoit l'aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée, avec : une affirmation de la dimension urbaine de l'entrée Nord-Est depuis Perpignan à travers notamment le parti d'aménagement durable développé sur le secteur des Espassoles (Cf. OAP correspondante), un traitement qualitatif des connexions RD612 / Avenue des Sports et RD612 / Avenue Maréchal Joffre (réflexion hub stratégique intégrant notamment une aire de covoiturage),...

Ainsi, les dispositions du PLU révisé (projet et traduction réglementaire) s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT Plaine du Roussillon.



2. COMPATIBILITE AVEC LE PCAET DES ASPRES

Le Plan Climat Air Energie Territorial des Aspres 2019-2025 a été structuré autour des 5 thématiques sur lesquelles s'orientent les engagements du territoire :

- Pour un développement local durable
- Vers un habitat performant et vertueux
- Vers une mobilité organisée et partagée par tous
- Vers un territoire producteur de sa propre énergie
- Pour une préservation des ressources locales

Le plan d'actions se compose de 14 axes opérationnels déclinés autour de 30 actions.

Orientations stratégiques / Axes opérationnels	N°	Actions
Pour un développement local durable		
Soutenir les filières agricoles locales et inciter au développement des circuits courts	1	Inciter au développement de filières agricoles à forte valeur ajoutée telles que « les plantes aromatiques/ médicinales / huiles essentielles »
	2	Encourager les commerces et les services de proximité
Positionner le développement économique du territoire sur des filières écoresponsables	3	Requalifier les zones d'activités en les orientant davantage vers des métiers à plus forte valeur ajoutée
	4	Travailler avec les entreprises sur la maîtrise de leur consommation
Structurer une offre touristique écoresponsable	5	Mettre en place les infrastructures autour du tourisme de pleine nature
	6	Structurer le développement de l'agrotourisme / œnotourisme du territoire autour des enjeux énergie climat

Cet axe trouve écho dans le PLU révisé de Thuir, à travers notamment l'accompagnement de :

- La dynamique agricole :
 - Stopper le mitage et l'artificialisation de l'espace agricole / Zonage A et Atvb + Encadrement associé
 - Reconnaître, maintenir et réhabiliter les zones de jardins existantes en limite d'urbanisation participant à préserver et reconquérir les espaces agri-naturels fonctionnels / Zonage Aj + Encadrement associé
 - Valoriser les terres agricoles et le patrimoine jardiné participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière, couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et la préservation de l'environnement / Zonage A, Atvb, Aj et N + Encadrement associé
- La dynamique économique :
 - Accompagner une couverture numérique optimale et un déploiement du Très Haut Débit (THD) essentiel au fonctionnement économique de la commune, aux



usages des particuliers et au développement de nouveaux services urbains (services numériques, tiers lieux, immobilier collectif,...)

- La dynamique touristique :

- Connecter les différentes entités urbaines via des liaisons fortes et apaisées au « poumon vert multifonctionnel » participant à l'élargissement de la centralité Thuirinoise et intégrant notamment des fonctions touristiques, équipements, loisirs,...

Vers un habitat performant et vertueux		
Soutenir la rénovation des bâtiments publics et privés	7	Former, informer et sensibiliser à la sobriété énergétique et à la rénovation thermique (nouvelles technologies, matériaux biosourcés)
	8	Accompagner les propriétaires et les bailleurs
	9	Inciter et accompagner les collectivités dans la rénovation du patrimoine public
	10	Inciter la montée en compétence des artisans locaux
Favoriser le développement d'un habitat durable	11	Dispenser un avis avant-projet pour tout projet de construction / extension
	12	Promouvoir les énergies renouvelables en autoconsommation

Le PLU révisé de Thuir impulse une politique de renouvellement urbain à laquelle la rénovation thermique du bâti, et notamment des habitations, participe activement.

Au-delà, le secteur de développement extensif résidentiel des « Espassoles » tend à constituer un quartier durable (Cf. OAP et règlement écrit).

Notons par ailleurs que le PLU révisé de Thuir intègre ces différents objectifs par l'intermédiaire du règlement écrit, à travers notamment l'encadrement du développement des énergies renouvelables et l'encadrement spécifique des partis pris architecturaux contemporains et des adaptations au changement climatique. Il est en effet prévu en zones UB, 1AU et 1AUE que « les dispositions architecturales [...] concernant les façades, les menuiseries / ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une constructions contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés ».

Vers une mobilité organisée et partagée par tous		
Développer les solutions alternatives à la voiture individuelle	13	Inciter à la pratique des mobilités actives sur le territoire
	14	Améliorer les infrastructures des mobilités alternatives
Inciter à la mobilité partagée	15	Développer le covoiturage
	16	Travailler avec les entreprises pour réduire les déplacements domicile travail
	17	Créer des espaces de travail partagés pour limiter les déplacements



Le PLU révisé de Thuir consacre un chapitre de son PADD à la mobilité / ORIENTATION GENERALE III. Une commune « connectée » : Concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées.

Il s'agit d'assurer l'équité territoriale de manière à ce que l'ensemble de la population thuirinoise ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et ses pratiques.

Ainsi, l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers est garanti par deux types d'actions :

- Assurer la continuité des opérations d'aménagement de voirie permettant de compléter le maillage des cheminements doux convergeant vers le centre-ville ;
- Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Thuir à travers une hiérarchisation du réseau de mobilité, avec notamment : une réflexion sur l'adaptation du parc de stationnement, un aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans l'organisation urbaine projetée (hub stratégique intégrant notamment une aire de covoiturage),...

Vers un territoire producteur de sa propre énergie		
Diversifier les sources d'énergie implantées sur le territoire	18	Appuyer les projets de production du territoire
	19	Inciter à l'implantation de sources d'EnR auprès de citoyens
	20	Inciter / accompagner les initiatives citoyennes participatives
Structurer une véritable filière bois (bois matériau, bois énergie et liège)	21	Structurer une véritable filière bois (bois matériau, bois énergie et liège)

La durabilité du projet d'urbanisme de la commune de Thuir intègre une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique aux horizons 2030 et 2040 de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif régional « Région à Energie Positive ». Cet objectif se structure notamment autour de l'identification d'espaces susceptibles d'accueillir des installations mobilisant les énergies renouvelables en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés. La mise en place d'un réseau de chaleur urbain s'inscrit comme une perspective intéressante à étudier pour alléger le bilan énergétique communal (biomasse, géothermie, chaleur de récupération,...).

Pour une préservation des ressources locales		
Améliorer la connaissance du changement climatique	22	Informier et sensibiliser les communes et les particuliers
	23	Relayer la méthodologie des Plans locaux d'adaptation
Réduire l'impact des déchets sur le territoire	24	Favoriser la mise en place de projets d'économie circulaire
	25	Poursuivre les actions de réduction de déchets en partenariat avec le SYDETOM
Limiter le gaspillage de la ressource en eau	26	Améliorer le rendement des réseaux en eau pour limiter le gaspillage dans la distribution de l'eau
	27	Sensibiliser à la réduction des consommations d'eau potable
Préserver les espaces naturels du territoire	28	Limiter l'étalement urbain et préserver les corridors écologiques
	29	Coordonner la lutte contre les espèces invasives à l'échelle du territoire
Limiter l'impact des risques naturels (inondations et incendie)	30	Poursuivre la mise en place des actions de prévention des risques



Un impératif de sobriété ressort du PLU révisé, avec notamment :

- Le respect de la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes,...) ;
- L'intégration d'une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique ;
- La limitation des extensions urbaines en relation avec le potentiel existant au sein des espaces déjà urbanisés ;
- ...

Ainsi, les dispositions du PLU révisé (projet et traduction réglementaire) s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du PCAET des Aspres.



3. COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET OCCITANIE

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le **SRADDET de la Région Occitanie** a été adopté le 30 juin 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- **Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :**

Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**

- **Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :**

L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**



LA STRATÉGIE DU SRADDET EN BREF

2 CAPS

RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL

NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

3 DÉFIS

LE DÉFI DE L'ATTRACTIVITÉ

Pour accueillir bien
et durablement

LE DÉFI DES COOPÉRATIONS

Pour renforcer les solidarités
territoriales

LE DÉFI DU RAYONNEMENT

Pour un développement vertueux
de tous les territoires

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis.

9 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DÉCLINÉS EN 27 OBJECTIFS THÉMATIQUES

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA PROMOTION SOCIALE

- 1.1 Mobilités
- 1.2 Services
- 1.3 Habitat

CONSTRUIRE UNE RÉGION ÉQUILIBRÉE POUR SES TERRITOIRES

- 2.1 Métropoles
- 2.2 Territoires d'équilibre/centralités
- 2.3 Coopérations

RENFORCER LE POTENTIEL DE RAYONNEMENT DE TOUS LES TERRITOIRES

- 3.1 Grandes infrastructures
- 3.2 Métropoles
- 3.3 Développement

CONCILIER DÉVELOPPEMENT ET EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

- 1.4 Foncier
- 1.5 Eau et risques
- 1.6 Santé

INSCRIRE LES TERRITOIRES RURAUX ET DE MONTAGNE AU CŒUR DES DYNAMIQUES RÉGIONALES

- 2.4 Offre territoriale
- 2.5 Complémentarités
- 2.6 Economie rurale et de montagne

FAIRE DE L'ESPACE MÉDITERRANÉEN UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX

- 3.4 Ouverture méditerranéenne
- 3.5 Économie bleue
- 3.6 Résilience

DEVENIR UNE RÉGION À ÉNERGIE POSITIVE

- 1.7 Consommation du bâti
- 1.8 Consommation des transports
- 1.9 Production d'ENR

PARTAGER ET GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES

- 2.7 Biodiversité
- 2.8 Milieux aquatiques
- 2.9 Déchets

FAIRE DE L'OCCITANIE UNE RÉGION EXEMPLAIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 3.7 Logistique
- 3.8 Economie durable
- 3.9 Biens communs

Le SRADDET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :

RÈGLES

DES SOLUTIONS
DE MOBILITÉ POUR TOUSDES SERVICES DISPONIBLES
SUR TOUS LES TERRITOIRESDES LOGEMENTS ADAPTÉS
AUX BESOINS DES TERRITOIRESUN RÉÉQUILIBRAGE
DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONALDES COOPÉRATIONS TERRITORIALES
RENFORCÉESRÉUSSIR LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE
À L'ÉCHELLE RÉGIONALE À HORIZON 2040ATTEINDRE LA NON PERTE NETTE
DE BIODIVERSITÉ À HORIZON 2040LA PREMIÈRE
RÉGION À ÉNERGIE POSITIVEUN AMÉNAGEMENT ADAPTÉ AUX RISQUES
ET RESPECTUEUX DE LA RESSOURCE EN EAUUN LITTORAL VITRINE
DE LA RÉSILIENCERÉDUIRE LA PRODUCTION DES DÉCHETS
AVANT D'OPTIMISER LEUR GESTION



A l'instar du SRADDET, le PLU révisé de Thuir porte des orientations fortes, traduites réglementairement, en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.

Citons en ce sens :

- L'anticipation d'une démarche ZAN avec une projection de consommation d'espaces réduite, compatible avec la loi Climat et Résilience ;
- L'attention portée à la qualité urbaine dans les choix de développement (tout projet d'aménagement en extension urbaine intégrera des principes et des techniques d'urbanisation durable) et l'encadrement associé (intégration des constructions, matériaux, couleurs, accessibilité,...) ;
- L'appui sur les éléments géographiques fondamentaux du territoire pour cadrer le développement communal notamment dans un contexte d'urgence climatique (structure agri-environnementale et préservation des ressources) ;
- L'intégration des enjeux liés à la TVB ;
- L'accompagnement du développement des énergies renouvelables ;
- La préservation des risques et la valorisation fonctionnelle des espaces concernés ;
- La promotion des modes de déplacements actifs ;
- ...

Ainsi, les dispositions du PLU révisé (projet et traduction réglementaire) s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du SRADDET Occitanie.

4. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE BASSIN RHÔNE-MEDITERRANEE

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Thuir est concerné par le **SDAGE « Rhône-Méditerranée »** qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau et détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique,...) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer,...).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides



- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation,...) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

La révision du PLU de Thuir est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée, dans la mesure où :

Orientations et dispositions définies dans le SDAGE	Justification de la compatibilité du PLU de la commune de THUIR
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	
D 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	Une concertation a été mise en œuvre lors de l'élaboration du document pour aider à la mobilisation des acteurs pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique.
D 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique	La révision du PLU intègre une démarche d'évaluation environnementale. Les enjeux en termes d'aménagement du territoire ont été posés dans la phase diagnostic et pris en compte dans l'élaboration du projet. Le PLU met également en œuvre des indicateurs de suivi pour évaluer la mise en œuvre du plan.
D 0-03 Éclairer la décision sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique	
D 0-05 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces	
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
D 1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention	Une concertation a été mise en œuvre lors de l'élaboration du document pour aider à la mobilisation des acteurs.
D 1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification	La révision du PLU intègre une démarche d'évaluation environnementale. Les enjeux en termes d'aménagement du territoire ont été posés dans la phase diagnostic et pris en compte dans l'élaboration du projet. Le PLU met également en œuvre des indicateurs de suivi pour évaluer la mise en œuvre du plan.



D 1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	Le PLU oriente le développement en intégrant des principes de prévention. Ces mêmes principes sont également traduits dans le règlement du document et/ou dans ses OAP.
D 1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention	Une concertation a été mise en œuvre lors de l'élaboration du document pour aider à la mobilisation des acteurs.
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
D 2-01 Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser »	La révision du PLU intègre une démarche d'évaluation environnementale mettant en œuvre la séquence ERC.
D 2-02 Evaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU met en œuvre des indicateurs de suivi pour évaluer la mise en œuvre du plan.
D 2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte	Une concertation a été mise en œuvre lors de l'élaboration du document pour sensibiliser les acteurs.
OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
D 3-01 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques	Le diagnostic du PLU s'appuie sur les données socio-démographiques publiées par les différents organismes publics et para publics.
D 3-02 Prendre en compte les enjeux socio-économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE	
D 3-03 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets	Une concertation a été mise en œuvre lors de l'élaboration du document.
D 3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets	Le projet de PLU valorise le soutien et le développement de l'économie territoriale.
OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	



D 4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Une concertation a été mise en œuvre lors de l'élaboration du document.
OF 5 Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
D 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	Le règlement impose de minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une gestion des eaux de ruissellement à la source pour notamment réduire les pollutions par temps de pluie.
D 5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	
OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	
D 5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	La TVB a été traduite dans le PLU révisé (N, A, EBC, L151-23 du CU).
OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	
D 5D-04 Engager des actions en zones non agricoles	Le règlement écrit et les OAP prévoient le traitement des transitions / franges avec l'espace agri-naturel.
OF 5E Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	
D 5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable	Le PLU révisé affirme l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour : - De la limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi de la renaturation d'espaces peu ou non perméables ; - Du respect de la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes,...). Le règlement écrit impose de minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une gestion des eaux de ruissellement à la source pour notamment réduire les pollutions par temps de pluie.
D 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	
D 5E-05 Réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité	
D 5E-08 Réduire l'exposition des populations aux pollutions	Le PLU révisé tend à réduire de manière transversale l'exposition des populations aux nuisances et pollutions.



Le règlement écrit prévoit notamment le traitement des transitions avec les zones agri-naturelles.

OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques

D 6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée, en ciblant les solutions les plus efficaces

D 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants

D 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves

D 6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques

D 6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques

D 6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces

Le PLU révisé traduit la TVB du territoire à travers plusieurs outils : zonages A (Atvb) et N (Massif des Aspres, La Prade) et règlement écrit associé, protections au titre des articles L151-19 et -23 du Code de l'urbanisme,...

Le règlement écrit prévoit notamment que « tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées » sont interdits.

Notons que le PLU révisé porte une attention particulière aux zones humides notamment sur le secteur des Espassoles. L'OAP associée prévoit en ce sens le maintien et la préservation de la zone humide au Sud reconnue comme un « espace naturel multifonctionnel à renforcer en compatibilité avec le risque (parc urbain boisé, espace de promenade et de rencontre,...) ».

OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides

D 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides sur les territoires pertinents

D 6B-02 Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides

D 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets

Le PLU préserve les zones humides.

Dans les zones A et N, le règlement écrit conditionne l'implantation des exploitations agricoles et forestières au fait de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser.

Il est précisé dans la zone N (élément identifié au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme en relation avec l'OAP mise en place sur le secteur des Espassoles) que « les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés :

- L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont



	notamment interdit : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. - Des aménagements légers peuvent être tolérés sous réserve qu'ils ne remettent pas en question la pérennité et la préservation de la zone humide (sentiers naturels) ».
OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
D 7-02 Démultiplier les économies d'eau	Le PLU révisé affirme l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes cadres d'un urbanisme durable structurés notamment autour : - Du respect de la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes,...).
D 7-03 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire	
D 7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	Le PLU révisé tend à valoriser et à promouvoir les éléments de « nature » au sein de l'espace urbanisé. Il identifie notamment des zones « Un » correspondant à des secteurs de nature en ville. Le règlement écrit précise que "les haies ou lisières végétales identifiées par le schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent présenter des essences locales et adaptées au réchauffement climatique ».
OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
D 8-01 Préserver les champs d'expansion des crues	Le règlement écrit prévoit dans les zones A et N que « dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée ».
D 8-03 Eviter les remblais en zones inondables	Le règlement cadre les affouillements et exhaussements des sols.
D 8-05 Limiter le ruissellement à la source	Le règlement impose de minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une gestion des eaux de ruissellement à la source pour notamment réduire les pollutions par temps de pluie.
D 8-07 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines	Le PLU révisé traduit la TVB du territoire à travers plusieurs outils : zonages A (Atvb) et N (Massif des Aspres, La Prade) et règlement écrit associé, protections au titre des articles L151-19 et -23 du Code de l'urbanisme,...



D 8-09 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux	Le règlement écrit prévoit notamment que « tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées » sont interdits.
--	--

5. COMPATIBILITE AVEC LE SAGE NAPPES DU ROUSSILLON

Le SAGE est la déclinaison locale du SDAGE.

Il a été approuvé le 3 avril 2020 par arrêté inter-préfectoral n° DDTM/SER/2020094-000 et s'applique sur le territoire de 79 communes des Pyrénées-Orientales et 1 commune de l'Aude décrites dans l'arrêté inter-préfectoral.

Les PLU des communes comprises dans le périmètre du SAGE sont directement concernés par les dispositions suivantes :	Prise en compte dans le PLU
B5-1_ Limiter l'imperméabilisation des sols et augmenter l'infiltration sur les zones aménagées	Le règlement impose de minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une gestion des eaux de ruissellement à la source pour notamment augmenter l'infiltration et réduire les pollutions par temps de pluie.
C2-4_ Atteindre un rendement de réseau de distribution d'eau potable adapté à la gestion structurelle du territoire du SAGE	Le réseau eau potable est géré par la communauté de communes des Aspres, le schéma directeur d'alimentation en eau potable a été mis à jour en 2021.
C2-5_ Généraliser les Schémas Directeurs AEP et les réviser régulièrement	Il cible notamment les travaux prioritaires permettant d'améliorer le rendement du réseau.
E2-2_ Maîtriser l'urbanisation dans les « Zones de Sauvegarde »	Le projet de PLU ne prévoit pas de projet dans les « Zones de sauvegarde » (il n'y en n'a pas d'identifiées sur la commune de Thuir).
E3-4_ Réduire au maximum les risques de pollutions liées aux activités industrielles et artisanales	Le règlement écrit prévoit que « l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales ».

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec les orientations du SAGE Nappes du Roussillon.



6. COMPATIBILITE AVEC LE PGRI RHÔNE-MEDITERRANEE

Les objectifs du PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2022-2027 Rhône Méditerranée sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
 - Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
 - Réduire la vulnérabilité des territoires
 - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
 - Agir sur les capacités d'écoulement
 - Prendre en compte les risques torrentiels
 - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
 - Assurer la performance des systèmes de protection
- Améliorer la résilience des territoires exposés
 - Agir sur la surveillance et la prévision
 - Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
 - Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
- Organiser les acteurs et les compétences
 - Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques
 - Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
 - Développer la connaissance sur les risques d'inondation
 - Améliorer le partage de la connaissance

En l'espèce, l'encadrement mis en place s'inscrit dans une démarche globale d'intégration des problématiques liées au risque inondation. Notons à ce titre que le PLU révisé :

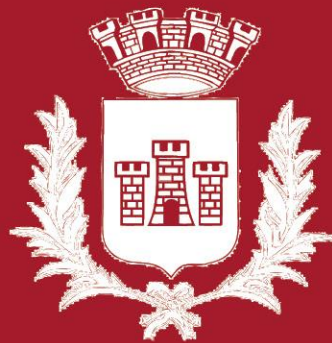
- Prévoit des espaces de développement non concernés par l'aléa inondation et/ou sur lesquels la connaissance du risque n'est pas de nature à générer une inconstructibilité (aléa exceptionnel concernant partiellement certaines zones AU) ;
- Intègre l'atténuation du risque inondation dans l'évolution de son tissu urbain en valorisant le potentiel de désimperméabilisation et de résilience de certains espaces stratégiques ;
- Encadre les projets pour qu'ils réduisent leur imperméabilisation et traitent les eaux à la source afin de limiter les pollutions ;
- Contient des dispositions réglementaires visant à limiter et/ou compenser les débits générés par l'artificialisation des sols, à créer / maintenir des espaces boisés / végétalisés permettant notamment une gestion hydraulique adaptée, à éviter l'anthropisation excessive des sols,... ;
- Protège les espaces limitrophes des cours d'eau en zone agri-naturelle (relation TVB). La végétation doit être préservée et aucune construction n'est admise ;
- Limite les affouillements et exhaussements des sols ;
- ...

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec les objectifs du PGRI.



7. COMPATIBILITE AVEC LE SRCE LANGUEDOC-ROUSSILLON

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-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