

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

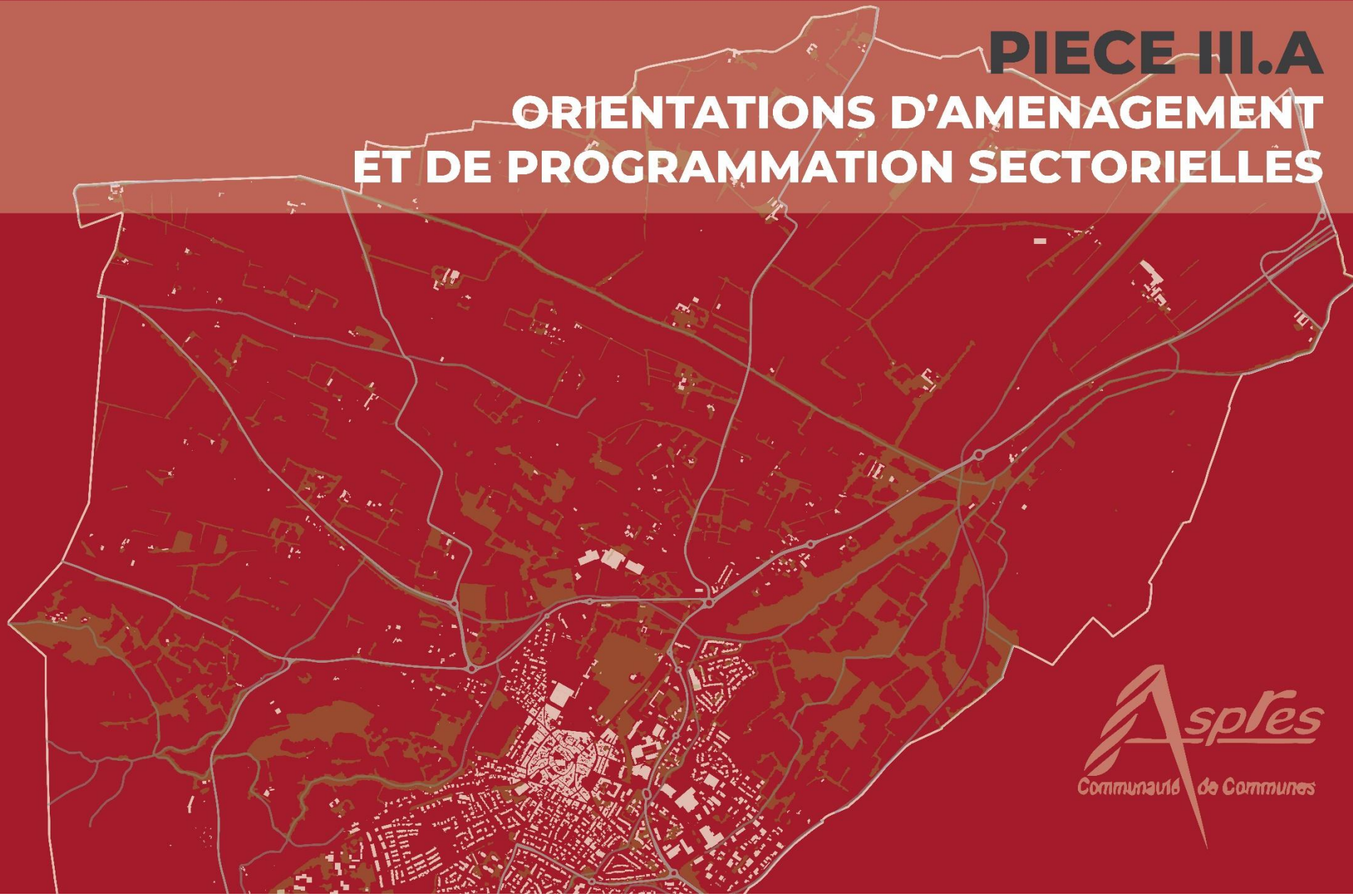
Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

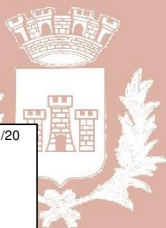
PIECE III.A

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



REVISION

APPROBATION – 15.05.2025



Page 1/20

Chaîne d'intégrité du document : B2 8A 32 45 8A 28 85 2B FB D5 D9 9B 1B 05 DF 9A
Publié le : 23/05/2025
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643317>



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

REVISION 2025 THUIR

PROGRAMMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. RAPPELS LEGISLATIFS.....	3
2. DECLINAISON DU PADD.....	5
I] OAP Zone 1AU « Espassoles ».....	6
1. CARACTERISTIQUES.....	6
2. PARTI D'AMENAGEMENT.....	7
3. ECHEANCIER.....	9
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	9
II] OAP Zone UB.....	11
1. CARACTERISTIQUES.....	11
2. ECHEANCIER.....	12
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	12
III] OAP Zone 1AUE.....	14
1. CARACTERISTIQUES.....	14
2. ECHEANCIER.....	15
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	15
IV] OAP Zone UE2.....	17
1. CARACTERISTIQUES.....	17
2. ECHEANCIER.....	18
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	18





INTRODUCTION

1. RAPPELS LEGISLATIFS

L151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L151-6-1 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L151-6-2 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L151-7 CU

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;





7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...] »

R151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10. »

R151-7 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.





2. DECLINAISON DU PADD

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent ainsi encadrer le développement de la commune sur les secteurs cibles suivant :

- **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 UB** : Gestion d'une dent creuse représentant un potentiel de densification stratégique le long de l'avenue du Roussillon
// 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
- **Zone UE2** : Confortement et structuration de la vocation économique du secteur d'entrée de ville Est
// ouverte à l'urbanisation immédiatement

Il s'agit d'OAP sectorielles.



I] OAP Zone 1AU « Espassoles »

1. CARACTERISTIQUES

Données générales

Localisation /

Entrée de ville depuis Nord Est

Superficie /

Zone 1AU : 6.39ha

Zone N : 7.36ha

Zonage /

Zone 1AU « Espassoles »

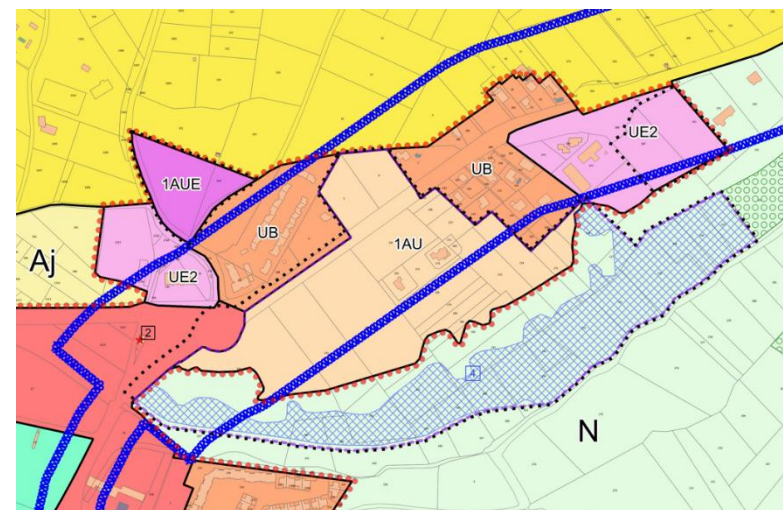
Destination dominante /

Zone 1AU à vocation principale d'habitat

Densité minimale /

40 logements/ha

Extrait de zonage



Servitudes d'Utilité Publique

AC1 - Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel

La zone est concernée par le périmètre de 500m du monument historique inscrit le 02/10/2009 : Villa Palauda

ZPPA - Zone de Présomption de Prescription Archéologique
Arrêté du préfet de région n°2012331-0014 du 26/11/2012





2. PARTI D'AMENAGEMENT

└ Affirmer le 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.

Paysage

Les séquences paysagères devront par ailleurs être au cœur de la réflexion. La profondeur des ouvertures visuelles s'avère par conséquent essentielle :

- Anticiper un écran végétal de hautes tiges pour amoindrir l'impact visuel généré par le front bâti collectif du secteur de La Prade.
- Maintenir un espace non bâti pour assurer une profondeur visuelle sur le parc des Espassoles depuis le rond-point et rompre avec la linéarité du boulevard urbain projeté.

- Conserver les platanes existants sur la RD 612 pour annuler l'effet de masse des volumes bâtis.

Réseau viaire

- Limiter la « majoration » de la spécificité routière du site en optimisant la bande roulante de la voirie, en étudiant un schéma circulaire valorisant la mobilité douce et en regroupant le stationnement par poche.
- 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. Les aménagements sur les RD concernées devront limiter l'impact sur la fluidité des voies.
- Connecter le site à Perpignan via les transports en commun avec un cadencement adapté / Permettre une accessibilité piéton/cycle aux arrêts de transports collectifs.





Fonctions

- Intégrer une programmation ludique, sportive, culturelle complémentaire à celle que propose la ville.
- 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...).

Architecture

- Créer un front bâti discontinu pour mettre en valeur des perspectives sur le quartier des Espassoles et le parc urbain plus au Sud. Une cohérence architecturale et paysagère doit être recherchée en particulier le long du boulevard urbain à qualifier. Celle-ci pourra s'exprimer avec différentes typologies de constructions (logements collectifs, logements intermédiaires ou encore logements individuels).

└ Valoriser la partie inondable du site

- Créer un parc urbain greffé au secteur de la Prades en conservant sa dominante naturelle et en respectant ses caractéristiques environnementales (présence de zones humides).

- 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.

└ Varier les typologies de logements sans effet de densification à l'intérieur de la zone

- Créer des fronts de rues et d'axes structurés.
- Créer un tissu urbain diversifié pour générer des alternances de pleins et de vides.
- Permettre l'intimité des jardins à l'intérieur de(s) l'îlot(s).
- 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,...).





3. ECHEANCIER

1 opération d'aménagement d'ensemble sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) incluant un phasage de l'urbanisation.

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

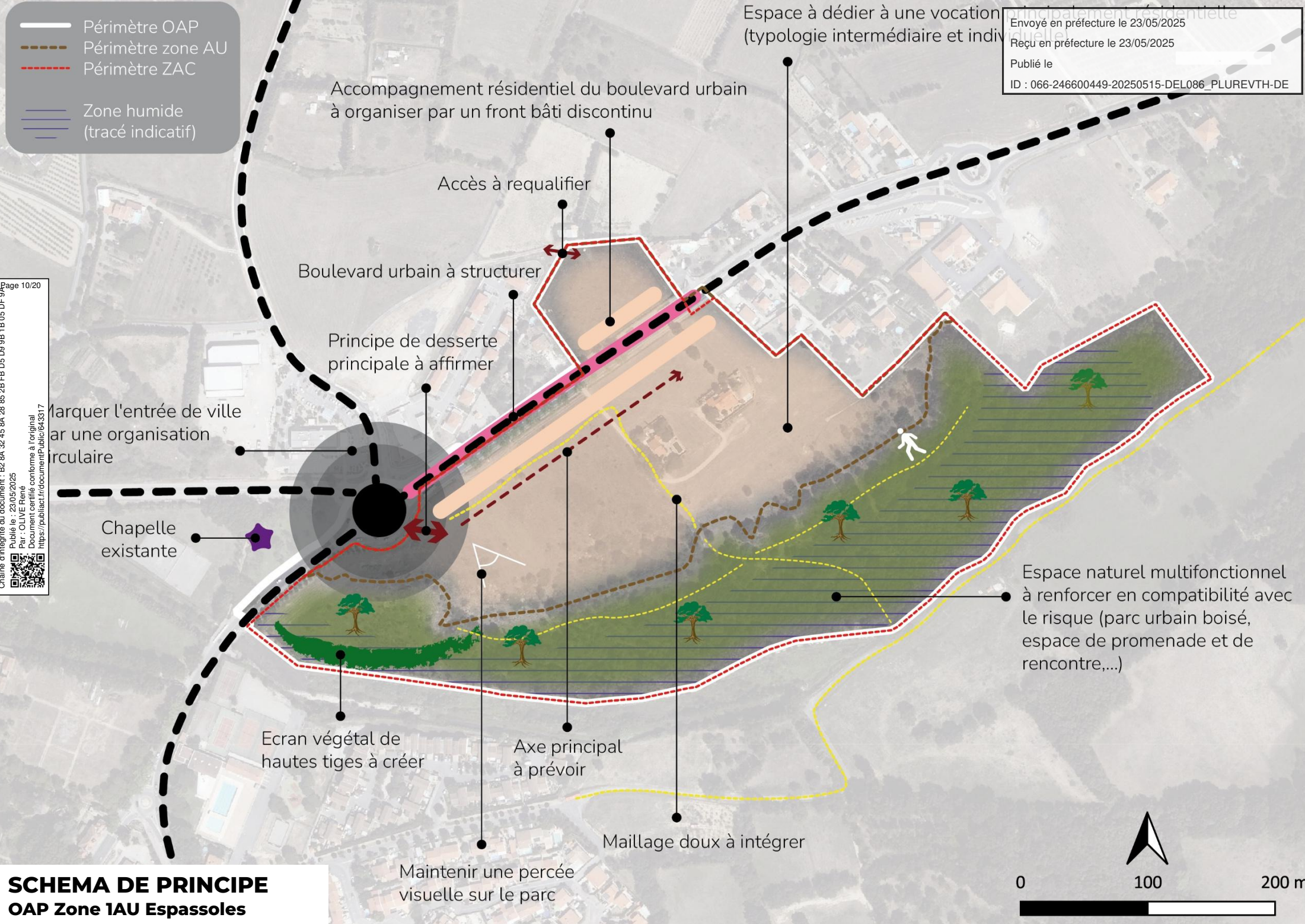
Cf. Page suivante : Schéma avec orientations



- Périmètre OAP
- - - Périmètre zone AU
- - - Périmètre ZAC
- Zone humide (tracé indicatif)

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le
ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

Page 10/20
Chaine d'intégrité du document : B2 6A 32 45 8A 28 85 2B FB D5 D9 9B 1B 05 DF 9A
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643317>



SCHEMA DE PRINCIPLE
OAP Zone 1AU Espassoles





II] OAP Zone UB

1. CARACTERISTIQUES

Données générales

Localisation /

Espace situé à mi-distance entre l'hôpital et la centralité le long de l'avenue du Roussillon.

Superficie /

Environ 0,8ha

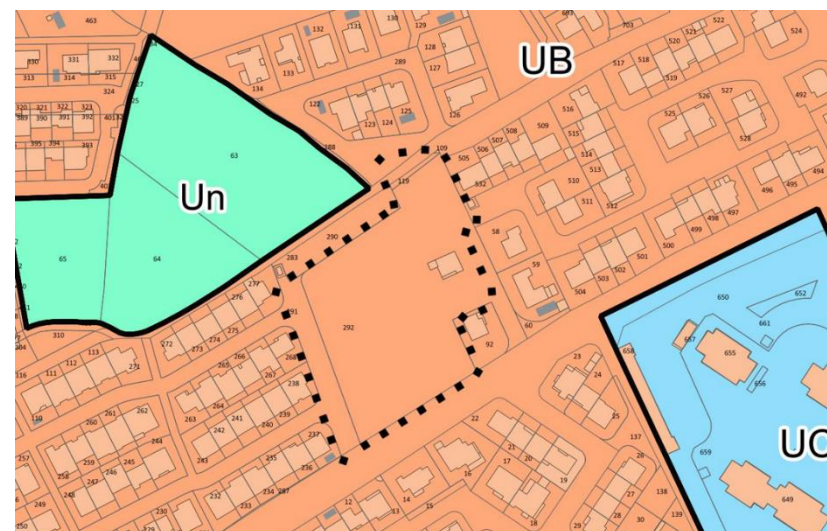
Zonage /

Zone UB

Destination dominante /

Zone UB à vocation principale d'habitat

Extrait de zonage



Servitudes d'Utilité Publique

AS1 - Servitude attachée à la protection des eaux destinées à la consommation humaine

La zone est concernée par les périmètres de protection éloignée des forages F2 Causse et F2 Hôpital.





2. ECHEANCIER

Zone urbaine aménageable immédiatement

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations



Zone Un
(nature en ville)

Espace à dédier à une vocation
principalement résidentielle
(typologie individuelle et/ou
intermédiaire)

Avenue du
Roussillon

Espace à dédier à une vocation
principalement résidentielle
(typologie collective et/ou
intermédiaire)

Front bâti discontinu
à constituer

Interface public / privé multifonctionnelle à qualifier
(intégration des modes doux, végétalisation de l'axe,...)

"il" planté à créer permettant
accéder à l'espace de nature
ville situé au Nord du secteur



0 25 50 m





III] OAP Zone 1AUE

1. CARACTERISTIQUES

Données générales

Localisation /

Extrémité Nord villageoise
Entrée de ville depuis Le Soler

Superficie /

0.94ha

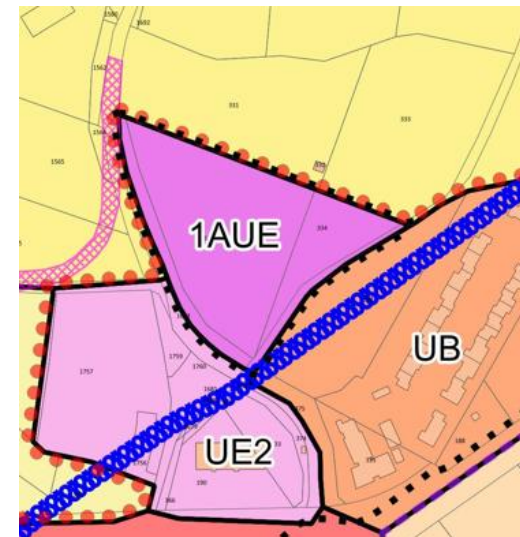
Zonage /

Zone 1AUE

Destination dominante /

Zone 1AUE correspondant à l'extension du secteur économique de la zone d'activités communautaire

Extrait de zonage



Servitudes d'Utilité Publique

ZPPA - Zone de Présomption de Prescription Archéologique
Arrêté du préfet de région n°2012331-0014 du 26/11/2012



2. ECHEANCIER

Zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation

1 opération d'aménagement d'ensemble / Pas de phasage

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations



SCHEMA DE PRINCIPLE
OAP 1AUE

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le
ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

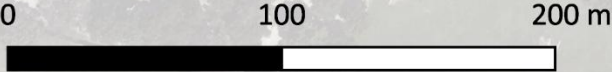
Lisière végétale à créer pour constituer
une transition avec l'espace agri-naturel

Axe à restructurer

Haie à constituer avec des arbres de
haute tige accompagnant l'axe existant

Espace à dédier
principalement à la
vocation économique

Principe de desserte principale à affirmer



RD612

RD85



IV] OAP Zone UE2

1. CARACTERISTIQUES

Données générales

Localisation /

Extrémité Est villageoise

Entrée de ville depuis Perpignan

Superficie /

0.95ha

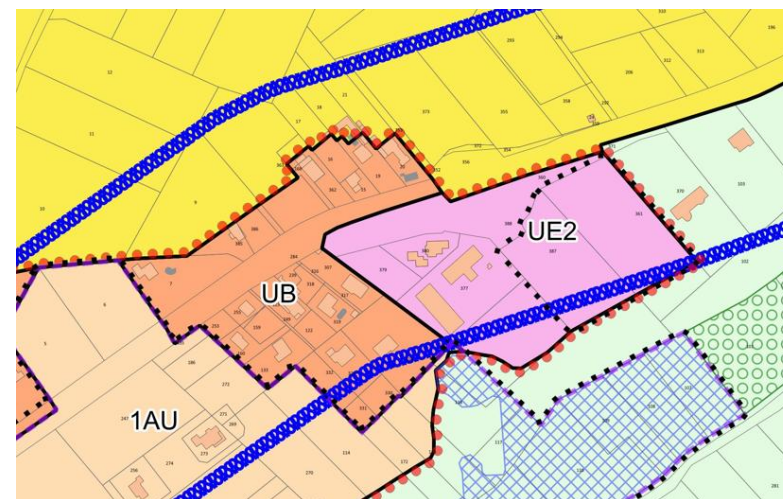
Zonage /

Zone UE2

Destination dominante /

Zone UE2 correspondant au secteur économique d'entrée de ville

Extrait de zonage



Servitudes d'Utilité Publique

ZPPA - Zone de Présomption de Prescription Archéologique
Arrêté du préfet de région n°2012331-0014 du 26/11/2012





2. ECHEANCIER

Zone urbaine aménageable immédiatement

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations

SCHEMA DE PRINCIPLE

OAP Zone UE2

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le
ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

Interface à traiter afin de mettre en valeur l'entrée de ville
(végétation basse, absence de clôture ou clôture en retrait de l'alignement,...)

Principe d'implantation du bâti à
respecter pour permettre
l'accompagnement de l'axe existant

Lisière végétale à créer pour
constituer une transition avec
l'espace naturel

Espace à dédier principalement
à la vocation économique

RD612



0

100

200 m



Aspres
Communauté de Communes

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr