

### 3/ SYNTHÈSE DES AVIS PPA SUR LE PROJET DE PLU ET ÉLÉMENTS DE REPONSE APPORTÉS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

AVIS (demandes d'évolutions)			REPONSE POUVANT ETRE APPORTÉE AU STADE DE L'ENQUETE (Évolutions pressenties du projet de PLU)	
Auteur	Nature	Contenu	Pièce du PLU concernée	Contenu et principes justificatifs
SCoT Plaine du Roussillon	Avis favorable avec réserves et recommandations	<b>Réserve 1</b> Délimiter la centralité urbaine reconnue dans le SCoT et reprendre les dispositions afférentes en matière de surfaces de vente hors et dans la centralité urbaine.	JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENT	Les dispositions en matière de limitation des surfaces de vente admises hors et dans la centralité urbaine seront traduites dans le document (règlement écrit et graphique, rapport de présentation)
		<b>Réserve 2</b> Délimiter le SPIC structurant (Les Aspres) identifié dans le DAAC du SCoT et reprendre les dispositions afférentes en matière de surface de vente pour ce dernier mentionnées dans le SCoT.	JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENT	Le SCoT identifie un secteur périphérique d'implantation commerciale sur la commune de Thuir, dans lequel la surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation est de minimum 300 m <sup>2</sup> et maximum 2500 m <sup>2</sup> (sauf en cas d'implantation dans un local vacant). Les dispositions en matière d'encadrement des surfaces de vente dans le SPIC seront traduites dans le document (règlement écrit et graphique, rapport de présentation)
		<b>Réserve 3</b> Renforcer les justifications en lien avec les orientations du SCoT, sur le respect des volumes prélevables dans le pliocène, la disponibilité de la ressource en eau avant toute ouverture à l'urbanisation et l'atteinte du rendement seuil fixé par le SAGE des Nappes.	JUSTIFICATION DU PROJET ANNEXES SANITAIRES	Depuis une quinzaine d'années, des actions fortes ont été mises en place afin d'améliorer le rendement des réseaux de distribution d'eau potable sur le territoire communautaire ; il atteint 66,29% en 2022. Le projet bénéficiera d'une desserte suffisante en eau potable. Cette adéquation besoins/ressources repose notamment sur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une amélioration du rendement du réseau qui doit atteindre 85 % en 2030 (décret n°2012-97 du 27 janvier 2012) ;</li> <li>• la mobilisation de volumes issus des nappes quaternaires et leur transfert vers les zones alimentées aujourd'hui par le pliocène afin de soulager et préserver la nappe pliocène ;</li> <li>• la réalisation de réservoirs supplémentaires, notamment sur le site de Mas Ripoll à Thuir (2 × 1 500 m<sup>3</sup>), pour assurer la consommation aux heures de pointe et éviter de solliciter les ressources au-delà de leurs capacités instantanées.</li> </ul> <b>Des compléments pourront être apportés concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.</b>
		<b>Réserve 4</b> Encadrer les installations agrivoltaïques dans la « Prade » et les autres milieux d'intérêt écologique (zones N du PLU) conformément au DOO.	JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	Le projet de règlement du PLU n'interdit pas l'agrivoltaïsme (dont serres, hangars et ombrières photovoltaïques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole) en zones A et N. Les autres installations photovoltaïques (qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou qu'il s'agisse de centrales photovoltaïques au sol incompatibles avec

			REGLEMENT ECRIT	<p>l'exercice d'une activité agricole) sont quant à elles interdites, sauf en zone Nc (carrière) sur les espaces dégradés.</p> <p>La Prade de Thuir est identifiée comme un cœur de nature à protéger au titre du SCoT. Les installations agrivoltaïques de type ombrières ne sont pas permises au sein de ces espaces, ni au sein des autres milieux d'intérêt écologique à préserver.</p> <p>Les ombrières agrivoltaïques seront interdites sur le secteur de la Prade ainsi que sur le reste de la zones N et la justification du projet sera complétée.</p> <p>Le règlement sera par ailleurs ajusté pour prendre en compte les derniers décrets sur l'agrivoltaïsme.</p>
		<p><b>Recommandation 1</b> Traduire les dispositions afférentes du DOO concernant le SPS habitat (Espassoles) en matière de desserte par les transports en commun, et de performances énergétiques et environnementales.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>REGLEMENT ECRIT</p>	<p>Les dispositions en matière de desserte par les transports en commun et de performances énergétiques et environnementales concernant le SPS habitat seront intégrées aux pièces réglementaires du PLU.</p>
		<p><b>Recommandation 2</b> Traduire les dispositions afférentes du DOO concernant les deux SPS à vocation économique en matière de pacte territorial, de qualité paysagère, de transition énergétique et de performances environnementales.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>REGLEMENT ECRIT</p>	<p>Les dispositions concernant le SPS économie en matière de pacte territorial, de qualité paysagère, de transition énergétique et de performances environnementales seront intégrées aux pièces réglementaires du PLU.</p>
		<p><b>Recommandation 3</b> Reconnaitre en éléments du patrimoine bâti : le Château de Sau, le Mas Delrieux et le Mas Sournia, afin d'assurer leur protection.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>REGLEMENT ECRIT</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p>	<p>Le patrimoine bâti indiqué sera protégé au titre L. 151-19 du Code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Chambre d'Agriculture PO</b></p>	<p>Avis défavorable</p>	<p><b>Observation 1</b> Le <b>volet agricole</b> du diagnostic territorial ne permet pas de caractériser la réalité de l'agriculture sur la commune. En effet, pour les surfaces il s'appuie sur plusieurs</p>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>Le diagnostic territorial sera complété avec les éléments apportés par la Chambre d'Agriculture en matière de dynamique et de potentiel agronomique.</p>

	<p>sources de données dont la plus récente date de 2021 et dont les échelles ne sont pas adaptées pour analyser les espaces agricoles au niveau communal et parcellaire : Corine Land Cover (2018), OCSGE (2015) et « Localisation des Vignes » (2015). De plus, le RPG (2021) ne concerne pas toutes les cultures car il est issu des déclarations PAC qui ne sont réalisées que par une partie des agriculteurs. Les conclusions issues de ces données cartographiques ne sont pas pertinentes identifiant certes comme « principales cultures les vignes et les vergers, en baisse constante depuis les années 70 » et les arrachages ayant bénéficié à l'élevage (prairies et fourrages). Les surfaces agricoles sur Thuir, montrent d'après nos connaissances un maintien de l'activité avec un redéploiement de l'arboriculture (et du maraichage) et un maintien du vignoble. Il y a peu de friches et les prairies sont principalement dans la Prade ou bien en zones périurbaines (avec quelques chevaux).</p>		
	<p><b>Observation 2</b>          Pour le <b>potentiel agronomique</b>, la même méthodologie a été utilisée avec plusieurs bases cartographiques d'échelle différente. La carte réalisée par nos services suffit pour caractériser les terroirs présents et leurs aptitudes culturales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des sols fertiles alluvionnaires sur la grande majorité des terres, au nord de la ville de Thuir et aux aptitudes variées (vignes, vergers et maraichage) et pour la plupart irrigables ;</li> <li>- La dépression fermée de la Prade aux sols hydromorphes (zone humide), propices aux prairies naturelles et à forts enjeux environnementaux ;</li> <li>- Les affleurements Pliocène au sud, favorables à la viticulture dont les facteurs limitants pour d'autres cultures (principalement arboriculture) sont l'accès à l'eau et la pierrosité ;</li> <li>- Le Massif des Aspres à l'extrémité sud-ouest de la commune aux faibles aptitudes culturales mais aux enjeux forts environnementaux.</li> </ul>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>Le diagnostic territorial sera complété avec les éléments apportés par la Chambre d'Agriculture en matière de dynamique et de potentiel agronomique.</p>
	<p><b>Observation 3</b>          L'analyse de la <b>dynamique socio-économique des exploitations</b> se base sur les données issues des RGA 2010 et 2020. Ce recensement identifie les exploitations et leurs surfaces qui ont leur siège sur la commune de Thuir. L'utilisation de ces seules données est insuffisante, car elle ne prend pas en compte les exploitations extérieures à la commune, pour caractériser la dynamique des exploitations. La tendance principale à retenir est que malgré le nombre des exploitations la SAU a augmenté entre 2010 et 2020 en lien avec l'augmentation de leur taille moyenne.</p>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>Ces éléments seront ajoutés au diagnostic territorial.</p>
	<p><b>Observation 4</b>          Le volet concernant les <b>constructions</b> rappelle la présence de hangars (stockage du matériel) et de serres maraichères au nord de la ville de Thuir. Il cible également l'habitat dispersé avec de nombreuses habitations occupées par des non-agriculteurs et le phénomène de cabanisation avec des constructions illégales. Toutefois, ce mitage ne concerne pas l'ensemble de la zone agricole et se concentre à la périphérie de l'urbanisation au nord de Thuir. Cette partie n'aborde pas la présence des mas identitaires de la commune associant logements et constructions agricoles et souvent anciens. Ce manque a des conséquences par la suite pour l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination.</p>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>La possibilité d'identifier des changements de destination complémentaires sera étudiée par la commune.</p>
	<p><b>Observation 5</b></p>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>Le diagnostic sera complété sur les points ciblés par la Chambre d'Agriculture.</p>

	<p>Le volet agricole est insuffisant malgré la multiplicité des données utilisées. Cette carence a des conséquences sur la prise en compte de l'agriculture, activité économique essentielle, dans le PLU que ce soit pour le zonage et le règlement écrit. Ces dispositions vont également à l'inverse des objectifs de maintien et de protection des espaces agricoles qualifiés en activité dans le PADD. Nous demandons que ce volet agricole soit complété, afin de réaliser un diagnostic actualisé et qualifiant cette activité.</p>		
	<p><b>Observation 6</b>          La zone agricole est partagée entre une zone A et une zone Atvb au nord et d'une surface très importante. Cette dernière est distinguée pour des raisons d'enjeux environnementaux forts (issus de l'EIE) et de mitage de l'espace. Pourtant le volet environnemental montre que les deux zones à enjeux forts (biodiversité) sont constituées par la Prade et le Massif des Aspres. La zone Atvb est certes traversée par des corridors écologiques (présents également en zone A) mais n'a pas d'autres enjeux naturels particuliers. Le mitage de cette zone est amplifié par la représentation des constructions fonctionnelles agricoles (hangars, serres maraichères,...) en lien avec la destination et la place importante de cette activité dans cette zone. Ce bâti ne peut pas être assimilé à du mitage au même titre que la cabanisation et les constructions illégales. Ce zonage de protection environnemental n'est pas cohérent avec la présence d'exploitations dynamiques et pérennes dans ce secteur. Il n'est pas non plus cohérent avec le SCoT qui identifie une grande partie de cette zone Atvb en enjeux forts agricoles. Cette délimitation ne répond pas aux objectifs de préservation des terres agricoles dans cette zone et l'affichage d'enjeux environnementaux a été un effet bloquant sur le maintien et le développement de l'agriculture. Nous proposons en pièce-jointe une modification de zonage, rétablissement le classement en zone A de ce secteur et isolant le secteur de mitage. Nous demandons que le PLU soit modifié dans ce sens.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>Le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT Plaine du Roussillon qui identifie sur ce secteur un espace agricole à fort potentiel à protéger, également support d'un corridor écologique.          .Le règlement de la zone Atvb se distingue de celui de la zone A par le fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le photovoltaïque en toiture est autorisé uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé</li> <li>- les constructions et installations agricoles sont autorisées mais pas le logement de fonction des exploitants.</li> </ul> <p>La zone agricole de Thuir étant particulièrement mitée au nord de la zone urbaine, la commune a ainsi souhaité réafficher sa volonté de dédier ce secteur à de l'agriculture productive. Ce secteur de la commune est par ailleurs le support d'un corridor biologique dont la pérennité est questionnée par la multiplicité des constructions et des clôtures présentes. Ainsi, dans l'objectif de préserver la fonctionnalité de ce corridor tout en favorisant le développement agricole, les logements liés à l'activité agricole sont interdits en zone Atvb pour limiter les constructions (et les annexes les accompagnant).</p> <p>Des échanges sont prévus avec la Chambre d'Agriculture afin que celle-ci puisse expliciter son avis à la commune</p>
	<p><b>Observation 7</b>          Dans cette même carte (Cf. ci-dessus) nous avons identifié d'une façon non exhaustive les mas dont les bâtiments pourraient faire l'objet d'un <b>changement de désignation</b>.          En effet, seuls deux bâtis ont été désignés par le PLU. Nous nous étonnons au regard de la présence de nombreux mas isolés qu'aussi peu de bâtiments ont été repérés. Le diagnostic ne pose pas les raisons de cette identification et de l'exclusion des autres. Il semble que les deux bâtis fassent l'objet d'une régularisation concernant un hôtel en zone Atvb et des logements au Château de SAU. La diversification par l'activité agritouristique doit être possible et permet de conforter certaines exploitations agricoles. La désignation pour du changement de destination vers ce type d'activité est nécessaire lorsque les bâtis agricoles sont devenus obsolètes et peu adaptés aux normes actuelles. Il est évident que pour éviter des dérives cette diversification doit être encadrée dans le règlement : préciser les nouvelles destinations (les hôtels n'en faisant pas partie) rester dans l'enveloppe du bâti existant ou extension mesurée, être dans le prolongement d'une activité agricole professionnelle, accueil en gîtes ou chambres d'hôtes, limiter le nombre de résidents,...          Nous demandons donc qu'une analyse du bâti agricole exhaustive soit réalisée afin de déterminer les constructions à désigner dans le cadre de l'agritourisme notamment.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>REGLEMENT ECRIT</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p>	<p>La possibilité d'identifier des changements de destination complémentaires sera étudiée par la commune.</p>

		<p><b>Observation 8</b>  Le projet de PLU ne consomme pas de nouvelles terres agricoles, le développement de l'urbanisation se situant dans les zones déjà classées à urbaniser (en extension ou dans des dents creuses). Cependant, le nombre de logements issus du calcul du <b>point mort</b> nous interpelle en représentant la moitié de l'enveloppe prévue (530) pour l'accueil de 360 habitants (croissance annuelle de 0.55%). Le volet concernant la justification des choix retenus n'apportent pas de précisions sur ce nombre important de logements qui ne participent pas à la croissance démographique.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET	La justification du besoin en logements est détaillée dans la justification du PADD située dans la pièce I.D du Rapport de présentation. Il s'agit notamment de prendre en compte le point mort démographique. En effet, la construction (ou remise à disposition) d'un logement ne permet pas uniquement de répondre à la croissance de la population. Ces « nouveaux » logements permettent également de compenser le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille moyenne des ménages ; de remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage (renouvellement du parc) ; et enfin de prendre en compte les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels (résidences secondaires et logements vacants), indispensables à la nécessaire fluidité du marché et jouant un rôle économique fort sur les territoires touristiques. C'est le cumul de ces différents paramètres qui est appelé "point mort".
		<p><b>Observation 9</b>  La consommation des terres proposées reste donc dans l'enveloppe dédiée consécutive à celle des années passées (36ha entre 2011 et 2021) et est réduite de moitié (18ha dont 9 déjà consommés), conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience. Nous notons la création d'un bassin écréteur de crue sur la Trencade, en zone agricole, identifié en <b>emplacement réservé</b> et qui consomme plus de 11ha de terres agricoles. Même si ce n'est pas de l'artificialisation cet aménagement distrait une surface importante. Un dernier point concerne les jardins classés en <b>zone Aj</b> (cf. carte ci-jointe). Source de mitage cette distinction ne doit retenir que le projet de jardins partagés de la commune qui d'ailleurs n'est pas caractérisé dans le PLU et mériterait d'être identifié.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET  REGLEMENT GRAPHIQUE  ANNEXES AU REGLEMENT - LISTE DES ER	Le projet de jardins partagés de la commune est bien zoné en Aj. L'identification de secteurs dédiés aux jardins en limite d'urbanisation est notamment à mettre en perspective avec la volonté de limiter le mitage en Atvb (uniquement dédiée aux exploitations agricoles). Par ailleurs, ces zones génèrent également une ceinture verte en limite nord de la zone urbaine permettant de limiter les conflits d'usage. Leurs limites seront réétudiées pour la phase d'approbation pour confirmer les usages des sols.  L'emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin excréteur de crue n'a plus lieu d'être et sera supprimé pour l'approbation du document.
<b>CMA P-O</b>	Avis favorable	Néant	Néant	Néant
<b>MRAe</b>	Recommandations	<p><b>Contenu du RP et qualité de la démarche d'EE.</b> La MRAe recommande de :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Présenter les « choix de substitution raisonnables » répondant aux objectifs du PLU ;</li> <li>2. Justifier le choix des zones ouvertes à l'urbanisation sur la base des sensibilités environnementales, toute urbanisation devant être évitée dans les secteurs présentant les plus forts enjeux ;</li> <li>3. Mettre à jour et en cohérence l'ensemble des données dans les différentes pièces du PLU ;</li> <li>4. Compléter la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur ;</li> <li>5. Compléter les inventaires naturalistes en tenant compte de l'ensemble des plans nationaux ou régionaux d'action (PNA ou PRA) qui concernent la commune et compléter l'EIE et la TVB communale avec les enjeux, l'étude des incidences et les mesures de la séquence ERC qui en découlent et qui seront à traduire de manière opérationnelle dans les pièces opposables du PLU ;</li> <li>6. Compléter l'EIE avec les données portant sur le niveau de pollution sonore et atmosphérique affectant le secteur de projet dédié à l'habitat et analyser les incidences sur l'exposition des populations ;</li> <li>7. Présenter une carte de synthèse croisant les sensibilités environnementales avec les projets d'urbanisation ;</li> </ol>	RESUME NON TECHNIQUE  ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  JUSTIFICATION DU PROJET  EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	La justification du projet sera renforcée pour mettre en évidence l'absence d'alternative et la prise en compte des sensibilités environnementales du territoire.  Les différentes données seront mises en cohérence dans les différentes pièces du PLU  - Points 4, 6, 8 et 10 : Le PLU sera complété avec : => La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur ; => Les incidences sur la ressource en eau et le risque feux de forêt ; => L'exposition à la pollution sonore et atmosphérique (Cf. réponse au point 5.3 ci-après) ; => Les indicateurs de suivi ciblés (Cf. réponse au point 5.3 ci-après). - Point 5 : L'Atlas de la Biodiversité Communale de Thuir réalisé en 2022 et 2023 permettra de compléter les inventaires naturalistes. - Point 7 : Des cartes d'enjeux pour chaque emplacement réservé seront fournies et croisées avec l'emprise des projets prévus.

		<p>8. Compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur la ressource en eau et le risque de feux de forêt ou de végétation ;</p> <p>9. Expliquer les motivations justifiant la création de l'emplacement réservé destiné à la réalisation d'un bassin écrêteur de crue et compléter l'analyse des incidences sur les habitats présents sur le secteur de projet ;</p> <p>10. Définir des indicateurs de suivi ciblés, reflétant l'impact du projet de PLU sur les enjeux environnementaux identifiés sur l'ensemble des secteurs de projet, assortis d'un état zéro, d'une périodicité d'observation et d'une valeur-cible à atteindre, et compléter ceux portant sur les milieux naturels et la biodiversité ;</p> <p>11. Mettre à jour le RNT en cohérence avec le RP complété.</p>		
		<p><b>Consommation d'espace.</b> La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte des projections de l'INSEE sur le territoire pour calibrer le projet démographique du PLU ;</li> <li>- Clarifier les calculs relatifs à la prise en compte du point mort démographique dans le dimensionnement du nombre de logements nécessaires pour répondre aux objectifs du PLU ;</li> <li>- Présenter les solutions permettant la mobilisation des logements vacants ;</li> <li>- Prévoir une OAP sectorielle pour encadrer le développement prévu sur le secteur « les Llebemans » ;</li> <li>- Compléter les OAP par un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, conditionner cette ouverture à la réalisation en tout ou partie des logements en renouvellement urbain et phaser les OAP entre elles ;</li> <li>- Mieux justifier comment le projet compte s'inscrire dans la trajectoire du ZAN pour répondre aux objectifs fixés par le SRADDET Occitanie (2040) et ceux de la loi Climat et Résilience.</li> </ul>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>Le projet de PLU de la commune de Thuir tient compte des projections de l'INSEE. L'INSEE porte l'analyse suivante « <i>La projection de l'évolution du nombre de ménages est un élément essentiel pour anticiper les futurs besoins en logements. Selon le dernier scénario central de projection de ménages du SDES et de l'Insee, le nombre de ménages en France métropolitaine augmenterait de 3,5 millions entre 2020 et 2050. Cette hausse serait quasi exclusivement portée par l'augmentation du nombre de personnes vivant seules (+ 3,4 millions) dont une majorité de plus de 60 ans (+ 2,1 millions). La contribution prédominante des personnes seules à la croissance du nombre de ménages serait observée dans toutes les zones d'emploi.</i> ». La commune de Thuir est particulièrement concernée par ce phénomène dans la mesure où elle joue un rôle de pôle sur le territoire des Aspres. Ce territoire ne présente que peu de logements pour des ménages de petite taille et il existe ainsi un phénomène de report important sur la ville centre.</p> <p>La reconquête des logements vacants est portée par l'ORT mise en œuvre par la communauté de communes des Aspres.</p> <p>Une OAP sectorielle sur le secteur du Llebemans n'est pas envisageable dans la mesure où ce site fait d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée et purgée. Les travaux sont par ailleurs en cours.</p> <p>Le phasage des zones n'est pas possible dans la mesure où il n'existe qu'une seule zone à destination d'habitat ouverte à l'urbanisation. En revanche le phasage de l'opération pourrait être intégré dans l'OAP.</p> <p>Le projet de révision du PLU de Thuir intègre les nouveaux objectifs de la loi Climat et Résilience avec une réduction de 50% des espaces urbanisables. L'arrêt de projet du projet de la commune est intervenu avant la finalisation du SRADDET et du SCoT.</p> <p>De plus, l'élaboration d'un PLU intercommunal a été prescrite le 28 septembre 2022 permettant de mettre en cohérence l'ensemble des PLU de la communauté de communes des Aspres et d'intégrer de manière globale les objectifs de réduction de la consommation d'espace du SCoT et du SRADDET.</p>
		<p><b>Eau potable.</b> La MRAe recommande de questionner le projet de PLU sur la base du « Plan eau national », au regard de la disponibilité de la ressource en eau (évaluée à partir de données étayées) et en intégrant les effets du réchauffement climatique sur l'évolution de la ressource et de conditionner l'accueil de nouvelles populations à la mise en œuvre de travaux pour améliorer le rendement des réseaux.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>ANNEXES SANITAIRES</p>	<p>Depuis une quinzaine d'années, des actions fortes ont été mises en place afin d'améliorer le rendement des réseaux de distribution d'eau potable sur le territoire communautaire ; il atteint 66,29% en 2022.</p> <p>Le projet bénéficiera d'une desserte suffisante en eau potable. Cette adéquation besoins/ressources repose notamment sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une amélioration du rendement du réseau qui doit atteindre 85 % en 2030 (décret n°2012-97 du 27 janvier 2012) ;</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• la mobilisation de volumes issus des nappes quaternaires et leur transfert vers les zones alimentées aujourd'hui par le pliocène afin de soulager et préserver la nappe pliocène ;</li> <li>• la réalisation de réservoirs supplémentaires, notamment sur le site de Mas Ripoll à Thuir (2 × 1 500 m<sup>3</sup>), pour assurer la consommation aux heures de pointe et éviter de solliciter les ressources au-delà de leurs capacités instantanées.</li> </ul> <p><b>Des compléments pourront être apportés en ce sens concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.</b></p>
		<p><b>Zone humide.</b> La MRAe recommande de démontrer l'efficacité des mesures réglementaires du PLU à préserver la fonctionnalité de la zone humide, d'en déduire si nécessaire des mesures complémentaires, et de prévoir une règle de compensation à 200% en cas de destruction résiduelle de celle-ci.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>Le classement en zone « N » au PLU impose en effet de « ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation », ou, à défaut, « d'appliquer la démarche Eviter Réduire Compenser ».</p> <p>La Prade de Thuir est une grande zone humide correspondant à d'anciens marécages traversés par de nombreux canaux dont notamment le canal de Perpignan et la Carbonelle. Elle est incluse dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I n°910010822 « Prades de Thuir et de Llupia ».</p> <p>Deux projets interfèrent avec cette ZNIEFF : il s'agit de la ZAC des Espassoles et de l'aménagement de la RD612 pour la déviation de Thuir et Llupia au Nord. L'aménagement de la RD612 a été abandonné par le département et la collectivité. Il sera retiré pour l'approbation.</p> <p>Le dossier de réalisation de la ZAC des Espassoles en bordure du cours d'eau de la Carbonelle a intégré cette démarche ERC.</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC, la zone humide a été identifiée par des inventaires précis et représente environ 5,1 ha. Elle a été préservée en évitant les constructions et en déplaçant les chemins piétons et bassins de rétention en dehors de celle-ci.</p> <p>Il est important de rappeler que la Zone humide est essentiellement liée à la présence d'habitats humides caractéristiques des zones humides tels que définis dans l'annexe 2.2 de l'arrêté du 24 juin 2008. Il s'agit du lit de La Carbonelle et de sa ripisylve complétés par des massifs de Canne de Provence et une frange de friche abritant une végétation à caractère humide situés en continuité.</p> <p>Ces habitats humides constituent une Zone humide dont la présence et la pérennité sont en lien direct avec La Carbonelle et sa nappe d'accompagnement. Le projet n'entraînera pas d'incidence sur le fonctionnement de ce complexe comme indiqué ci-dessus. Ainsi, la mise en place d'une mesure d'évitement surfacique de la Zone humide associée au respect d'une zone tampon apparaissent suffisants pour la préservation de sa bonne fonctionnalité.</p> <p>En parallèle, l'opération d'aménagement de la ZAC a été étudiée pour favoriser les espaces perméables et l'infiltration des eaux pluviales sur les eaux souterraines et superficielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ainsi, les stationnements au sein de la ZAC seront réalisés en revêtement perméable.</li> <li>• Un fossé végétalisé accompagnera la voie principale sud pour capter les eaux de ruissellements.</li> <li>• Les bassins de rétention seront paysagers et perméables, pour s'intégrer le plus naturellement possible au parc.</li> <li>• Pour chaque lot constructible, un coefficient de pleine terre sera imposé par le Plan Local d'Urbanisme et le Cahier des Prescription Environnementales de la ZAC.</li> </ul>

				<p>Le parc associé aux bassins paysagers et aux jardins privatifs inconstructibles constituera une bande tampon d'environ 2,5 ha d'espaces végétalisés, située entre la partie bâtie et la zone humide.</p> <p>Ces dispositions permettent de réduire les ruissellements et favoriser l'infiltration des eaux vers la nappe superficielle. Ainsi, les mesures d'évitement mises en place protègent l'intégralité de la zone d'enjeu fort (qui comprend la Carbonelle et sa ripisylve), ainsi que la majorité de la zone à enjeu modéré (représentée par la friche humide).</p> <p>La séquence ERC mise en place ici s'avère donc efficace dans le cadre de la préservation de la Carbonelle, et donc de la fonctionnalité de la zone humide de la Prade de Thuir. Les mesures compensatoires ne semblent pas nécessaires en l'espèce.</p>
		<p><b>Prise en compte de la pollution sonore et atmosphérique.</b> La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des indicateurs de suivi mesurant l'ambiance sonore et la qualité de l'air affectant le secteur de projet « les Espasses » à vocation d'habitat, classé en zone 1AU du PLU ;</li> <li>- Approfondir l'analyse des incidences sonores et de la qualité de l'air, et de proposer en conséquence les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.</li> </ul>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>Les indicateurs de suivi du PLU seront complétés en ce sens.</p> <p>Les nuisances sonores et la qualité de l'air sont finement analysées dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC.</p>
<b>SNCF</b>	Informations / Précisions	<p>La commune n'est pas traversée par des installations ferroviaires, pour autant, elle se situe à proximité de lignes ferroviaires, avec passages à niveau. Les emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les servitudes ferroviaires T1 doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique, ainsi que dans la liste des SUP. Le périmètre des SUP T1, ainsi que les données et documents associés sont désormais disponibles en version numérisée sur le Géoportail de l'Urbanisme.</li> <li>- En complément, il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveaux.</li> </ul>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>ANNEXES</p>	<p>Les servitudes seront actualisées.</p>
<b>CD 66</b>	Remarques	<p><b>ZAC des Espasses (secteur sud de la RD612A)</b>  Accès par le giratoire RD612 / RD612A / RD85 déjà très circulé et saturé aux heures de pointes (mais pas d'autre solution compte tenu de la configuration des lieux et de l'hydraulique).</p>	Néant	<p>Pas d'évolution du document d'urbanisme à anticiper. La configuration des lieux ne permet pas d'alternative.</p>
		<p><b>Extension de la zone économique au Nord-Est de la RD85</b>  Accès prévu sur la RD85, axe de plus en plus fréquenté qui a été recalibré récemment. Il sera commun avec les activités existantes et la future ZAC des Espasses (secteur au nord de la RD612A). Le projet d'aménagement du carrefour sur la RD85 est à présenter le plus en amont possible des travaux pour validation du Département.</p>		<p>Pas d'évolution du document d'urbanisme. Des échanges spécifiques seront organisés avec le CD66 lors des phases opérationnelles pour valider la géométrie des carrefours.</p>
		<p><b>ER n°2 (commune) – Rectification de la RD85</b>  La finalité de ce projet est difficile à cerner compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Du calibrage très récent de la voie jusqu'au carrefour avec la RD612A ;</li> <li>- De la qualification des voies de la ZAC de la Carbouneille, qui seraient en prolongement de la section de RD85 rectifiée ;</li> </ul>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p>	<p>L'emprise de l'emplacement réservé sera réétudiée en lien la requalification du Cami de Pézilla n cours.</p>



	<p>- De l'articulation avec le point précédent. Le projet de cet aménagement est à présenter le plus en amont possible des travaux pour validation du Département sur le principe de réaffectation des flux ainsi que sur la future domanialité des voies.</p>	ANNEXES AU REGLEMENT - LISTE DES ER	
	<p><b>ER n°7 (CD66) – Contournement de Thuir – Llupia</b> La prise en compte des enjeux environnementaux mis en regard des bénéfices attendus par le projet de déviation de Thuir et Llupia sur la RD612 remet en cause aujourd'hui sa faisabilité. La déclaration d'utilité publique du 6 août 2014, prorogée par l'arrêté préfectoral n°PREF/DCL/BCLUE/2019164-0001 sera caduque le 6 août 2024. Le projet initial ne pourra pas s'envisager tel qu'initialement prévu.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET  EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  ANNEXES AU REGLEMENT – LISTE DES ER	L'emplacement réservé sera retiré pour l'approbation du PLU.
	<p>Au regard du développement de Thuir depuis des années, la saturation de l'axe RD612 / RD612A dans la traversée de l'agglomération est constatée sur des plages de la journée de plus en plus longues. L'urbanisation projetée par cette révision n'apportera pas d'amélioration et les aménagements sur les RD concernées devront au mieux limiter l'impact sur la fluidité des voies.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET  OAP	Une préconisation sera ajoutée en ce sens dans les OAP.
	<p><b>ENVIRONNEMENT</b> Afin de répondre aux enjeux de dérèglement climatique et d'effondrement de la biodiversité, enjeux rappelés dans la première orientation générale « Thuir commune durable », maintenir les réservoirs de biodiversité sur le territoire est indispensable. La carte des enjeux précise dans ce sens la nécessité de « préserver l'intégralité des réservoirs de biodiversité et leurs connexions avec les milieux périphériques » et d' « assurer la fonctionnalité des corridors ». Aussi, les <b>mesures de réduction d'incidence</b> prises en compte dans les pièces réglementaires ne semblent pas suffisantes à l'atteinte de ces objectifs et pourraient être remplacées pour des mesures à zéro impact : il est prévu de diminuer l'incidence « des aménagements sur l'emplacement de certains réservoirs de biodiversité » ce qui pourrait être remplacé par une interdiction des aménagements sur les réservoirs de biodiversité.</p>	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  JUSTIFICATION DU PROJET  EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  REGLEMENT ECRIT	Les enjeux environnementaux sont bien pris en compte dans la traduction réglementaire du projet de la commune de Thuir. Ils sont mis en perspective avec les enjeux agricoles également très forts sur le territoire. Le projet de la commune est de trouver un équilibre entre ces deux impératifs (cf. avis de la Chambre d'agriculture). Ainsi le règlement rend possible l'installation de constructions agricoles sous certaines conditions notamment environnementales. Il interdit en revanche les logements nécessaires à l'activité pour éviter la multiplicité des constructions. Des échanges avec la Chambre d'Agriculture auront lieu entre l'arrêt et l'approbation du document pour trouver le meilleur compromis possible et préciser l'approche réglementaire si nécessaire.
	<p><b>ENVIRONNEMENT</b> La connaissance des zones humides communales est essentielle pour adapter les projets d'urbanisation. En plus de la Prade de Thuir, l'atlas départemental des zones humides recense des zones humides potentielles à faire apparaître dans les documents liés à la connaissance de l'environnement (déjà proposé dans l'avis du Département en 2021). Cela facilite leur prise en compte, leur pré-localisation permet de mener des études complémentaires plus poussées ou inventaires de terrain pour confirmer ou infirmer leur présence avant tout projet d'aménagement. La carte des zones humides est en pièce-jointe : les zones humides ponctuelles n'apparaissent pas à cette échelle mais sont visibles au travers de leur identifiant. Pour une meilleure visualisation, ces données sont affichées sur le site <a href="http://sitmun66.cg66.fr">sitmun66.cg66.fr</a>.</p>	Néant	La commune de Thuir réalise un atlas communal de la biodiversité lequel permettra de disposer d'une bonne connaissance des enjeux de biodiversité au sein des zones A et N.  Dans la mesure où les zones humides évoquées sont potentielles, il a été privilégié une protection au sein du règlement écrit. Celui-ci stipule l'interdiction d'impacter les zones humides et leur bassin d'alimentation.

		<p><b>LOGEMENT</b>  Le projet de PLU de Thuir sur le volet logement concerne principalement la nouvelle ZAC les Espassoles (6.36ha – 40 log/ha).  Il évoque une volonté de diversifier et de rééquilibrer les typologies de logements pour répondre aux besoins, le souhait de développer une offre locative adaptée (avec 20% de LLS) et la prise en compte notamment du vieillissement de la population.  Il précise également être attentif à des solutions pour mieux prendre en compte l'augmentation des familles monoparentales, et au besoin de produire des logements abordables.  A noter le souhait de production de petits logements. 40 nouveaux logements en zone urbaine existante et 35 à 40% sur la future zone des Espassoles soit environ 130 logements.  Nous ne pouvons qu'être favorable à ces orientations qui correspondent aux attentes du PDH en vigueur sur cet EPCI.  Un point reste à vérifier cependant : le projet précise l'accueil d'environ 360 habitants supplémentaires au sein de 400 logements (I.D. RP Justification du projet p.9).</p>	JUSTIFICATION DU PROJET	L'erreur sera rectifiée.
<b>SYDETOM 66</b>	Avis favorable	Néant	Néant	Néant
<b>CDPENAF</b>	Avis favorable avec réserve	<p><b>Réserve</b>  L'emprise au sol des annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés en zones A et Atvb ne doit pas dépasser 15 m<sup>2</sup>, conformément à la doctrine CDPENAF 66, validée en séance du 3 novembre 2016.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET  REGLEMENT ECRIT	La superficie des annexes sera rectifiée dans le règlement.
<b>DDTM</b>	Avis favorable avec réserves	<p><b>Réserve – Objectifs de réduction de la consommation d'espaces</b>  Si [le projet] demeure compatible avec une application communale de réduction de moitié de la consommation d'espace comparativement à la décennie précédente (36.01ha), ni le SRADDET, ni le SCoT Plaine du Roussillon n'ont à ce jour décliné cette trajectoire qui devrait porter l'effort de réduction locale au-delà des 50%. De plus, le projet de PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés particulièrement consommateurs d'espaces dont la justification n'est pas apportée : la réalisation d'un bassin écrêteur de crue (11.6ha), l'aménagement de la déviation de la RD612 (6.7ha).   Il conviendra d'apporter au dossier les justifications nécessaires permettant de garantir que les objectifs de consommation d'espaces, incluant les emplacements réservés, demeurent compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT Plaine du Roussillon approuvé le 2 juillet 2024 définissant à ce jour une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 61 ha pour la communauté de communes des Aspres sur la période 2022-2032.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET  REGLEMENT GRAPHIQUE  ANNEXES AU REGLEMENT – LISTE DES ER	<p>Les deux emplacements réservés : réalisation d'un bassin écrêteur de crue et aménagement de la déviation RD612 seront supprimés pour l'approbation du document.</p> <p>Par ailleurs, la communauté de communes des Aspres a prescrit l'élaboration d'un PLUi, lequel garantira la prise en compte de la déclinaison du SCoT et du SRADDET en matière de consommation d'espace.</p>
		<p><b>Réserve – Définition des besoins en logements</b>  Les pièces du PLU ne sont pas concordantes. La justification des choix prévoit la production de 400 nouveaux logements alors que le PADD en prévoit 530. En outre, ces besoins correspondent à l'accueil de 360 nouveaux habitants, ce qui signifie qu'une part importante d'entre eux répond aux besoins du point mort démographique. En outre, le projet de PLU indique que la production de nouveaux logements devra être réalisée à 40% en réinvestissement urbain, conformément aux</p>	JUSTIFICATION DU PROJET	<p>Le nombre de logements prévus est bien 530 logements. Le document sera corrigé en ce sens. Le calcul du point mort démographique est explicité en page 100 du diagnostic territorial et sa prise en compte dans le projet communal est détaillé au sein de la pièce I.D dans le paragraphe « Justification du PADD ».</p> <p>Le SCoT ayant été approuvé postérieurement à l'arrêt de projet, certains éléments n'ont pu être pris en compte lors de l'élaboration du projet. La commune s'engage à prendre en</p>

		<p>objectifs fixés par le SCoT Plaine du Roussillon. Afin d'évaluer la réponse à cet objectif, le document définit une « zone urbaine constituée » (ZUC) au sein de laquelle se déploie ce potentiel de réinvestissement. Il ressort toutefois de l'analyse du dossier que certaines zones d'extension en cours d'urbanisation ont été incluses à cette ZUC.</p> <p>Le document devra donc être enrichi d'éléments permettant d'apprécier la dimension du point mort démographique et la réponse aux objectifs de production de logements en réinvestissement urbain en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT.</p> <p>Toujours concernant la compatibilité du PLU au SCoT, le premier devra répondre aux dispositions du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) en traduisant réglementairement les dispositions graphiques et écrites correspondant à la qualification des espaces communaux (centralité urbaine, SPIC,...).</p>		<p>compte les éléments compatibles avec son PADD et ses principes de déclinaison réglementaires. Il est précisé que des précisions pourront être apportées par la commune dans le PLUi en cours d'élaboration.</p>
		<p><b>Réserve – Adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et le projet de développement urbain</b></p> <p>Si le dossier expose correctement les intentions en termes de diversification des ressources et d'amélioration du rendement des réseaux, ces intentions ne sont aujourd'hui pas entérinées et les programmes de travaux validés par les autorités compétentes.</p> <p>Concernant plus précisément le rendement des réseaux, la disposition C.2.4 du SAGE des Nappes du Roussillon a fixé l'objectif d'atteindre le « rendement seuil » pour janvier 2021 (a minima 65%). Les unités de distribution d'eau potable auxquelles est rattachée la commune de Thuir et qui alimenteront notamment la future zone d'extension urbaine « les Espassoles » n'atteignent pas à ce jour ce niveau de rendement, ce qui a notamment conduit la commission local de l'eau à se prononcer défavorablement sur ce projet.</p> <p>Aussi, il conviendra de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Espassoles à l'atteinte de cet objectif. L'aménagement de cette zone devra également être mieux encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation s'agissant de la prise en compte de l'exposition à la pollution et aux nuisances sonores et sécurisation des flux (proximité de la RD612).</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>ANNEXES SANITAIRES</p>	<p>Depuis une quinzaine d'années, des actions fortes ont été mises en place afin d'améliorer le rendement des réseaux de distribution d'eau potable sur le territoire communautaire ; il atteint 66,29% en 2022.</p> <p>Le projet bénéficiera d'une desserte suffisante en eau potable. Cette adéquation besoins/ressources repose notamment sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une amélioration du rendement du réseau qui doit atteindre 85 % en 2030 (décret n°2012-97 du 27 janvier 2012) ;</li> <li>• la mobilisation de volumes issus des nappes quaternaires et leur transfert vers les zones alimentées aujourd'hui par le pliocène afin de soulager et préserver la nappe pliocène ;</li> <li>• la réalisation de réservoirs supplémentaires, notamment sur le site de Mas Ripoll à Thuir (2 × 1 500 m<sup>3</sup>), pour assurer la consommation aux heures de pointe et éviter de solliciter les ressources au-delà de leurs capacités instantanées.</li> </ul> <p><b>Des compléments pourront être apportés en ce sens concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.</b></p> <p>Le rendement ciblé par la DDTM dans son avis est quant à lui d'ores et déjà atteint.</p>