

SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU DOSSIER ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION
(1 sur 2 : PPA)

AVIS (demandes d'évolutions)			REponses / EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU		
Auteur	Nature	Contenu	Pièce du PLU concernée	Contenu et principes justificatifs	Détails
SCoT Plaine du Roussillon	Avis favorable avec réserves et recommandations	Réserve 1 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 ECRIT REGLEMENT GRAPHIQUE	Les dispositions en matière de limitation des surfaces de vente admises dans la centralité urbaine sont traduites dans le document (règlement écrit et graphique, rapport de présentation)	<u>Zonage</u> Création d'un sous-secteur spécifique indiqué « c » dans les zones UA2 et UA3 <u>Règlement</u> P4, 6 et 39 : introduction des dispositions du tableau p19 du DAAC (max 500m ² de s vente en UA1, UA2c et UA3C, max 120m ² en UA2, UA3 et UB. <u>Justification</u> P45, 60, 61, 67, 68, 90, 125
		Réserve 2 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 ECRIT	Les dispositions en matière d'encadrement des surfaces de vente dans les SPIC sont traduites dans le document (règlement écrit, rapport de présentation)	<u>Justification</u> Complément délimitation des zones UE2 p64, complément règles applicables p72, 125 <u>Règlement</u> Complément des conditions d'implantation des commerces en UE2 p131
		Réserve 3 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"> • une amélioration du rendement du réseau qui doit atteindre 85 % en 2030 (décret n°2012-97 du 27 janvier 2012) ; • 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 ; • la réalisation de réservoirs supplémentaires, notamment sur le site de Mas Ripoll à Thuir (2 × 1 500 m³), pour assurer la consommation aux heures de pointe et éviter de solliciter les ressources au-delà de leurs capacités instantanées. Des compléments sont apportés concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.	<u>Justification</u> P113, 120, 138, 140 <u>Notice technique des annexes sanitaires</u> P14, 20

Page 1/24
 Chaîne d'intégrité du document : 10 F6 A5 ED 86 7B E4 F2 12 CE B9 E1 36 37 3A
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
 https://publiact.fr/documentPublic/643313

	<p>Réserve 4 Encadrer les installations agrivoltaïques dans la « Prade » et les autres milieux d'intérêt écologique (zones N du PLU) conformément au DOO.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENT ECRIT</p>	<p>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 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 l'exercice d'une activité agricole) sont quant à elles interdites, sauf en zone Nc (carrière) sur les espaces dégradés. Le règlement est ajusté pour prendre en compte les derniers décrets sur l'agrivoltaïsme. Les ombrières agrivoltaïques sont interdites sur le secteur de la Prade et la justification du projet est complétée.</p>	<p><u>Règlement</u> Compléments des constructions interdites P269</p> <p><u>Justification</u> Compléments de la justification des règles de la zone N P79</p>
	<p>Recommandation 1 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 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 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><u>OAP</u> Complément p7</p> <p><u>Règlement</u> P202 ajout 10% espace vert</p> <p><u>Justification</u> P125</p>
	<p>Recommandation 2 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 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 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 sont intégrées aux pièces réglementaires du PLU.</p>	<p><u>Règlement :</u> Art 4.1.3 (p142) : ajout objectif de qualité architecturale P. 143 : renvoi à la réglementation en vigueur concernant les ENR en toiture P. 150 : renvoi à la réglementation en vigueur concernant les ENR sur pk et obligation de bornes de recharge P. 150 : ajout obligation de stationnement perméable P. 138 : implantation à 10m du bord goudron de la RD, 5m des autres voies P.139 : modification du seuil de la dérogation opération d'aménagement d'ensemble P. 146 : obligation de clôtures perméables</p> <p><u>Justification</u> P.73 et P125</p>
	<p>Recommandation 3 Reconnaître 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 REGLEMENT ECRIT REGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXES AU REGLEMENT – L151-19 CU</p>	<p>Le patrimoine bâti identifié est protégé.</p>	<p><u>Zonage</u> Ajout de trois bâtis supplémentaires protégés au titre du L151-19</p> <p><u>Annexe au règlement</u> Ajout de trois bâtis supplémentaires protégés au titre du L151-19</p>

**Chambre
d'Agriculture
PO**

Avis défavorable
avec remarques

Le **volet agricole** 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 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 maraîchage) 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).

Pour le **potentiel agronomique**, 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 culturelles :

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

L'analyse de la **dynamique socio-économique des exploitations** se base sur les données issues des RGA 2010 et 2020. Ce recensement identifie les exploitations et leurs

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial est complété avec les éléments apportés par la Chambre d'Agriculture en matière de dynamique et de potentiel agronomique.

Justification
Complément de la liste des bâtis protégés au titre du L151-19 p92 et 93

Règlement
Ajout L151-19 en zone A P259

Diagnostic territorial
P 101 à 104

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial est complété avec les éléments apportés par la Chambre d'Agriculture en matière de dynamique et de potentiel agronomique.

Diagnostic territorial
P 107 et 111

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Ces éléments sont ajoutés au diagnostic territorial.

Diagnostic territorial
P 116

		<p>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>Le volet concernant les constructions 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>Ces éléments sont ajoutés au diagnostic territorial.</p>	<p><u>Diagnostic territorial</u> P 123</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>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>Le diagnostic est complété sur les points ciblés par la Chambre d'Agriculture.</p>	<p><u>Diagnostic territorial</u> Actualisé P 101 à 123</p>
		<p>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</p>	<p>Néant</p>	<p>Les exploitations agricoles sont autorisées en A comme en Atvb. La zone agricole de Thuir étant particulièrement mitée au nord de la zone urbaine, la commune a souhaité réafficher sa volonté de dédier ce secteur à de l'agriculture productive en autorisant uniquement les exploitations agricoles. Ce secteur de la commune est par ailleurs 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 / animaux de compagnie les accompagnant.</p> <p>Des échanges ont eu lieu avec la Chambre d'Agriculture afin que celle-ci puisse expliquer son avis à la commune. Celui-ci a en effet été incompris dans la mesure où les zones Atvb (zones où doivent être conciliés des enjeux agricoles et des</p>	<p>Néant</p>

		<p>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 sont modifié dans ce sens.</p>		<p>enjeux environnementaux) présentent généralement un règlement plus strict que celui retenu par la commune. Ces temps d’échanges ont permis de clarifier les enjeux à traiter et la commune a fait le choix de maintenir la traduction réglementaire initiale tout en se laissant la possibilité de les requestionner à l’échelle du PLUi en cours d’élaboration.</p>	
		<p>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 changement de désignation. 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,...</p> <p>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>Néant</p>	<p>La possibilité d’identifier des changements de destination complémentaires a été étudiée par la commune. Elle préfère cependant ouvrir la possibilité de changements de destination complémentaires au cas par cas dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les différents bâtis susceptibles de changer de destination ne sont pas desservis par des réseaux collectifs ; - Les dérives peuvent être nombreuses et il convient de s’assurer de la pertinence des projets envisagés avant de rendre possibles des mutations. 	<p>Néant</p>
		<p>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 point mort 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>	<p>RESUME NON TECHNIQUE JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>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</p>	<p><u>Justification</u> Compléments p8 et 9</p> <p><u>RNT</u> P7 et 8</p>

				touristiques. C'est le cumul de ces différents paramètres qui est appelé "point mort".	
		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 créateur de crue sur la Trencade, en zone agricole, identifié en emplacement réservé et qui consomme plus de 11ha de terres agricoles. Même si ce n'est pas de l'artificialisation cet aménagement distraie une surface importante. Un dernier point concerne les jardins classés en zone Aj (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.	RESUME NON TECHNIQUE JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 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 ont été confirmées pour la phase d'approbation. L'emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin excréteur de crue n'a plus lieu d'être et est supprimé pour l'approbation du document.	<u>Zonage</u> Suppression de l'ER 3 <u>Annexe au règlement</u> Suppression de l'ER 3 <u>Justification</u> Suppression de l'ER3 p90 <u>Evaluation environnementale</u> Modification de la P19 et P47 et s. <u>Synthèse et RNT</u> P44 et s.
CMA PO	Avis favorable	Néant	Néant	Néant	
MRAe	Recommandations	Contenu du RP et qualité de la démarche d'EE. La MRAe recommande de : <ul style="list-style-type: none"> - Présenter les « choix de substitution raisonnables » répondant aux objectifs du PLU ; - 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 ; - Mettre à jour et en cohérence l'ensemble des données dans les différentes pièces du PLU ; - Compléter la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur ; - 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 ; - 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 ; - Présenter une carte de synthèse croisant les sensibilités environnementales avec les projets d'urbanisation ; - Compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur la ressource en eau et le risque de feux de forêt ou de végétation ; 	RESUME NON TECHNIQUE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	La justification du projet est renforcée pour mettre en évidence l'absence d'alternative et la prise en compte des sensibilités environnementales du territoire. Les différentes données sont 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.	<u>Résumé Non Technique</u> P32, 38, 43 <u>Etat Initial de l'Environnement</u> Mise en page actualisée > P. 15 > P. 30 > P. 46 > P. 52 > P. 74 > P. 78 <u>Evaluation Environnementale</u> Reprise complète avec ajout de cartes, restructuration de tableaux, etc. > P. 10 et s. > P. 19, 21, 22 > P. 30, 31, 33 > P. 42, 43, 45 et s. > P. 57, 60, 63, 64 et 66 <u>Justification du projet</u> P102 et s., 126

- 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 ;
- 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 ;
- Mettre à jour le RNT en cohérence avec le RP complété.

Consommation d'espace. La MRAe recommande de :

- Tenir compte des projections de l'INSEE sur le territoire pour calibrer le projet démographique du PLU ;
- 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 ;
- Présenter les solutions permettant la mobilisation des logements vacants ;
- Prévoir une OAP sectorielle pour encadrer le développement prévu sur le secteur « les Llebemans » ;
- Compléter les OAP par un échéancier 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 ;
- 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.

RESUME NON TECHNIQUE

JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet de PLU de la commune de Thuir tient compte des projections de l'INSEE. L'INSEE porte l'analyse suivante « *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.* ». 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.

La reconquête des logements vacants est portée par l'ORT mise en œuvre par la communauté de communes des Aspres.

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.

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 est déjà précisé dans l'OAP.

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.

Justification
Compléments P8 et 9

RNT
P7 et 8

				<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>Eau potable. 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>RESUME NON TECHNIQUE JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ANNEXES SANITAIRES</p>	<p>Des éléments techniques complémentaires sont apportés pour renforcer les justifications sur la disponibilité de la ressource et sur l'atteinte du rendement.</p> <p>Par ailleurs, il est important de souligner que 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. Un programme de travaux a été déterminé pour les prochaines années pour atteindre le rendement seuil fixé par le décret du 27 janvier 2012. Le rendement ciblé par la DDTM dans son avis est quant à lui d'ores et déjà atteint.</p>	<p><u>Notice technique des annexes sanitaires</u> P14, p20</p> <p><u>Justification</u> P113, 120, 138, 140</p> <p><u>Evaluation Environnementale</u> P19, 20 et s.</p> <p><u>Résumé Non Technique</u> P33</p>
		<p>Zone humide. La MRAe recommande de démontrer l'efficacité des mesures règlementaires 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>RESUME NON TECHNIQUE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE REGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXES AU REGLEMENT - LISTE DES ER</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 est retiré pour l'approbation (suppression ER7).</p> <p>Dans le cadre de la ZAC des Espassoles, la démarche ERC est mise en place et les secteurs présentant les sensibilités écologiques les plus fortes sont évités.</p> <p>Le projet de construction de la ZAC des Espassoles en bordure du cours d'eau de la Carbonelle intègre 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</p>	<p><u>Etat Initial de l'Environnement</u> > P. 52</p> <p><u>Evaluation Environnementale</u> > P. 10 et s. > P. 19, 21 > P. 35 > P. 37 Modification de la P19 et 47 et s.</p> <p><u>Zonage</u> Suppression de l'ER 7</p> <p><u>Liste des ER</u> Suppression de l'ER 7</p> <p><u>Justification</u> Suppression de l'ER7 p91</p> <p><u>Synthèse et RNT</u> P42 et s.</p>

				<p>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"> • Ainsi, les stationnements au sein de la ZAC seront réalisés en revêtement perméable. • Un fossé végétalisé accompagnera la voie principale sud pour capter les eaux de ruissellements. • Les bassins de rétention seront paysagers et perméables, pour s'intégrer le plus naturellement possible au parc. • Pour chaque lot constructible, un coefficient de pleine terre sera imposé par le Plan Local d'Urbanisme et le Cahier des Prescriptions Environnementales de la ZAC. <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.</p> <p>Les mesures compensatoires ne semblent pas nécessaires en l'espèce.</p>	
		<p>Prise en compte de la pollution sonore et atmosphérique. La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des indicateurs de suivi mesurant l'ambiance sonore et la qualité de l'air affectant le secteur de projet « les Espassoles » à vocation d'habitat, classé en zone 1AU du PLU ; 	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>Les indicateurs de suivi du PLU sont 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>	<p><u>Etat Initial de l'Environnement</u> > P. 73 et s. > P. 77 et s.</p> <p><u>Evaluation environnementale</u> > P. 31 et s. > P. 39-40 > P. 44</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 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. 			Justification P102 et s.
		<p>OAP « continuités écologiques » Il manque une OAP « continuités écologiques ». Prévue dans la loi « Climat et résilience » déclinant les orientations en faveur de la TVB dans le règlement et les OAP sectorielles.</p>	JUSTIFICATION DU PROJET OAP	La TVB a été traduite dans le règlement et le zonage du PLU comme l'explique l'EE du document d'urbanisme. Une OAP thématique « continuités écologiques » est intégrée au document d'urbanisme.	<p><u>OAP</u> Ajout d'une OAP thématique « continuités écologiques »</p> <p><u>Justification</u> P50, 126</p>
SNCF	Informations / Précisions	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. <ul style="list-style-type: none"> - 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. - En complément, il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveaux. 	Néant	Il n'y a pas lieu de faire figurer la servitude T1 dans la liste des SUP de la commune. Il n'y a pas de périmètre associé à cette servitude sur le territoire communal.	Néant
CD 66	Remarques	<p>ZAC des Espassoles (secteur sud de la RD612A) 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	Il n'y a pas d'évolution du document d'urbanisme à anticiper. La configuration des lieux ne permet pas d'alternative.	Néant
		<p>Extension de la zone économique au Nord-Est de la RD85 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 Espassoles (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>		Il n'y a 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.	Néant
		<p>ER n°2 (commune) – Rectification de la RD85 La finalité de ce projet est difficile à cerner compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du calibrage très récent de la voie jusqu'au carrefour avec la RD612A ; - De la qualification des voies de la ZAC de la Carboneille, qui seraient en prolongement de la section de RD85 rectifiée ; - 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	RESUME NON TECHNIQUE JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE REGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXES AU REGLEMENT - LISTE DES ER	Cet emplacement réservé a été réétudié pour l'approbation et supprimé.	<p><u>Zonage</u> Suppression de l'ER 2</p> <p><u>Annexe au règlement</u> Suppression de l'ER 2</p> <p><u>Justification</u> Suppression de l'ER2 p91</p> <p><u>Evaluation environnementale</u> Modification de la P19 et P47 et s.</p>

Page 10/24
 Chaîne d'intégrité du document : 10 F6 A5 ED 86 7B E4 F2 12 CE B9 E1 36 37 3A
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
 https://publicat.fr/documentPublic/643313

		sur le principe de réaffectation des flux ainsi que sur la future domanialité des voies.			<u>Synthèse et RNT</u> P44 et s.
		<p>ER n°7 (CD66) – Contournement de Thuir – Llupia 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>	RESUME NON TECHNIQUE JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE REGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXES AU REGLEMENT - LISTE DES ER	L’emplacement réservé est retiré pour l’approbation compte tenu du retour du département.	<u>Zonage</u> Suppression de l’ER 7 <u>Annexe au règlement</u> Suppression de l’ER 7 <u>Justification</u> Suppression de l’ER7 p91 <u>Evaluation environnementale</u> Modification de la P19 et P47 et s. <u>Synthèse et RNT</u> P44 et s.
		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.	OAP	Une préconisation est ajoutée en ce sens dans les OAP.	<u>OAP</u> Préconisation ajoutée p7 dans le paragraphe desserte.
		<p>ENVIRONNEMENT 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 mesures de réduction d’incidence 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>	Néant	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. 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 ont eu lieu avec la Chambre d’Agriculture afin que celle-ci puisse expliquer son avis à la commune. Celui-ci a en effet été incompris dans la mesure où les zones Atvb (zones où doivent être conciliés des enjeux agricoles et des enjeux environnementaux) présentent généralement un règlement plus strict que celui retenu par la commune. Ces temps d’échanges ont permis de clarifier les enjeux à traiter et la commune a fait le choix de maintenir la traduction réglementaire initiale tout en se laissant la possibilité de les requestionner à l’échelle du PLUi en cours d’élaboration.	Néant
		ENVIRONNEMENT	Néant	La commune de Thuir réalise un atlas communal de la biodiversité, lequel permettra de disposer d’une bonne	Néant

		<p>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.</p> <p>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 sitmun66.cg66.fr.</p>		<p>connaissance des enjeux de biodiversité au sein des zones A et N.</p> <p>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>	
		<p>LOGEMENT</p> <p>Le projet de PLU de Thuir sur le volet logement concerne principalement la nouvelle ZAC les Espassoles (6.36ha – 40 log/ha).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>	<p>RESUME NON TECHNIQUE</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>La phrase est reformulée et corrigée.</p>	<p><u>Justification</u></p> <p>Reformulation et correction p9</p> <p><u>RNT</u></p> <p>P7 et 8</p>
SYDETOM 66	Avis favorable	Néant	Néant	Néant	Néant
CDPENAF	Avis favorable avec réserve	<p>Réserve</p> <p>L'emprise au sol des annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés en zones A et Atvb ne doit pas dépasser 15m², conformément à la doctrine CDPENAF 66, validée en séance du 3 novembre 2016.</p>	<p>REGLEMENT ECRIT</p>	<p>La superficie des annexes est rectifiée dans le règlement.</p>	<p><u>Règlement</u></p> <p>Modification de la superficie P236</p>
DDTM	Avis favorable avec réserves	<p>Réserve – Objectifs de réduction de la consommation d'espaces</p> <p>Si [le projet] demeure compatible avec une application communale de réduction de moitié de la consommation</p>	<p>RESUME NON TECHNIQUE</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>Les emplacements réservés sont revus et la rectification de la RD85 (ER n°2), la création du bassin écrêteur de crue (ER n°3), l'élargissement du chemin de Terrats (ER n°4) et</p>	<p><u>Zonage</u></p> <p>Suppression des ER 2, 3, 4 et 7</p> <p><u>Annexe au règlement</u></p>

		<p>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).</p> <p>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 61ha pour la communauté de communes des Aspres sur la période 2022-2032.</p>	<p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p> <p>ANNEXES AU REGLEMENT – LISTE DES ER</p>	<p>l'aménagement de la déviation entre Thuir et Lluipia (ER n°7) sont supprimés.</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>Ces éléments n'ont pu être pris en compte dans la présente révision eu égard aux différences de calendriers. En effet, au moment où le projet de PLU de la commune de Thuir a été arrêté, ni le SCoT ni le SRADDET n'avaient finalisé leurs projets.</p>	<p>Suppression des ER 2, 3, 4 et 7</p> <p><u>Justification</u> Suppression des ER 2, 3, 4 et 7</p> <p><u>Evaluation environnementale</u> Modification de la P19 et P47 et s.</p> <p><u>Synthèse et RNT</u> P44 et s.</p>
		<p>Réserve – Définition des besoins en logements</p> <p>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 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>RESUME NON TECHNIQUE</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>Le nombre de logements prévus est bien 530 logements. Le document est 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 compte les éléments compatibles avec son PADD et ses principes de déclinaison règlementaires. Il est précisé que des précisions pourront être apportées par la commune dans le PLUi en cours d'élaboration.</p>	<p><u>Justification</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reformulation et correction P9 - Compléments P8 et 9 - Compatibilité SCoT P124 <p><u>RNT</u> P7 et 8</p>

	<p>Réserve – Adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et le projet de développement urbain</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 locale 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>Des éléments techniques complémentaires viennent renforcer les justifications sur la disponibilité de la ressource et sur l'atteinte du rendement.</p> <p>Par ailleurs, il est important de souligner que 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. Un programme de travaux a été déterminé pour les prochaines années pour atteindre le rendement seuil fixé par le décret du 27 janvier 2012. Le rendement ciblé par la DDTM dans son avis est quant à lui d'ores et déjà atteint.</p>	<p><u>Justification</u> P113, 120, 138, 140</p> <p><u>Notice technique des annexes sanitaires</u> P14, P20</p>
--	---	--	---	--

SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU DOSSIER ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION (2 sur 2 : Public)

Thèmes	Nom du dépositaire	N°	Observation/requête	Réponse PLU	Détails
Modification de zonage	Mme COSTE	3	Projet de construction familiale Parcelles AT2, AT143, AT145- passage de 5AU à N	<p>Ces parcelles présentent des enjeux environnementaux forts identifiés dans le cadre de l'étude d'impact du lotissement Le Vidres. Elles constituent une mesure d'évitement de l'application de la séquence ERC et doivent être réglementairement préservées à ce titre.</p> <p>Les parcelles ont ainsi été classées en zone « Un », zone de nature en ville, dans le projet de PLU révisé. La zone est également identifiée parmi les éléments écologiques à préserver au titre du L. 151-23 du CU : « Boisements et alignements d'arbres favorables à l'avifaune nicheuse des milieux boisés, aux chiroptères, aux reptiles et à l'entomofaune ».</p> <p>Pas d'évolution</p>	Néant
	M. BLANDIN	5	Projet d'extension de son entreprise Parcelles 1418/1419 - Passage de 3AU en AJ	<p>Seule la parcelle 1419 est classée en zone 3AU dans le PLU en vigueur. La parcelle 1418, qui jouxte l'entreprise, est actuellement classée en zone Nb. Ces parcelles sont toutes deux concernées par le risque inondation et ne peuvent être urbanisées pour ce motif, conformément aux dispositions du PGRI.</p>	<p>Zonage Passage des parcelles 1419, 1418, 1526, 1527, 1417 et 374 en Atvb</p> <p>Justification Modif carto p46 et 76</p>

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

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 (équivalente à la moitié de la consommation d'espace de référence sur la période 2011-2021). Les zones AU du PLU en vigueur ont dû être réduites en conséquence, tenant compte des secteurs de développement privilégiés dans le cadre du projet communal.

Evolution : Passage des parcelles concernées de la zone Aj à la zone Atvb.



Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 066-246600449-20250515-DEL086_PLUREVTH-DE

Mme SICRE	6	Projet de construction de son habitation sur un terrain familial Parcelle 84/85 chemin de Salaou – de 5AU en A	Parcelles section AO n°84/85. La loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 (équivalente à la moitié de la consommation d'espace de référence sur la période 2011-2021). Les zones AU du PLU en vigueur ont dû être réduites en conséquence. Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logements nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés. Pas d'évolution	
M. TAVARES	7	Projet de construction résidentielle Parcelle AV21 et AV31 - Passage de 5AU en AJ	La loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 (équivalente à la moitié de la consommation d'espace de référence sur la période 2011-2021). Les zones AU du PLU en vigueur ont dû être réduites en conséquence. Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logements nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés. L'ensemble de cette zone 5AU a été reversée en zone agricole et la parcelle AV 21 a été classée en zone Atvb. Pas d'évolution	Néant
M. VIDAL	9	Demande quel sera l'avenir de cette parcelle lors de la prochaine révision du PLU Parcelle AR37 Passée de 5AU en A	Parcelle déjà classée en zone A dans le PLU en vigueur. Maintien en zone A dans le PLU révisé. Pas d'évolution	Néant

M. RODRIGUEZ-CURTO	11	Parcelle AP250 demande la requalification de sa parcelle en zone AU	Parcelle située en limite urbaine. La loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 (équivalente à la moitié de la consommation d'espace de référence sur la période 2011-2021). Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logements nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés. Pas d'évolution	
Mme GOMEZ	12	Parcelle juste derrière la gendarmerie classée en zone A. Demande quel est le devenir de cette parcelle	Parcelle A n°1693. La parcelle est classée en zone agricole Atvb dans le PLU révisé. Des réflexions sont engagées dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur les zones de développement économique communautaires. Les potentialités de différents secteurs vont être étudiées. Pas d'évolution	Néant
Mme FERRI SICRE	13	Souhaite construire son habitation principale sur ses parcelles familiales - Parcelles 84/85 - de zone 5AU en A	Parcelles section AO n°84/85. La loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 (équivalente à la moitié de la consommation d'espace de référence sur la période 2011-2021). Les zones AU du PLU en vigueur ont dû être réduites en conséquence. Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logements nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés. Pas d'évolution	Néant

Page 18/24
 Chaîne d'intégrité du document : 10 F6 A6 ED 88 7B E4 F2 12 CE B9 E1 96 37 37 3A
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643313>

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

	M. QUER Mme CARNERO	E8 7	Requalification de sa parcelle AN62 - de 5AU en N Courrier d'avocat	Parcelle en zone 5AU dans le PLU en vigueur reversée en zone N dans le cadre de la révision du PLU. La loi Climat et Résilience impose une réduction de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 (équivalente à la moitié de la consommation d'espace de référence sur la période 2011-2021). Les zones AU du PLU en vigueur ont dû être réduites en conséquence. Au-delà, la parcelle est également concernée par le risque inondation. Pas d'évolution	
Projet d'urbanisation	M. TAVARES	7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel de 12 logements individuels et de 12 logements en résidence sénior	Idem réponse précédente sur cette demande. Pas d'évolution	Néant
Biodiversité	Mme BIGORRE	2	Demande le classement d'un arbre remarquable dans son jardin afin qu'il soit protégé	Parcelle AD n°302 Avis favorable de la commune. Evolution : Ajustement du règlement écrit.	Règlement Ajout d'une disposition visant à protéger les arbres existants p.31 Justification Complément de justification p.67
Eau assainissement	M. DJERAF	E2	Besoins en eau non assuré avec les nouvelles constructions sur Thuir, qui ne tiennent pas compte de l'urbanisation galopante à Llupia.	Les besoins en eau pour les projets de développement du territoire des Aspres sont assurés par le maillage territorial et la politique volontariste projetée en matière de rendement des réseaux. Llupia ne dispose pas de ressources et c'est donc cette commune qui devrait voir son urbanisation réfrénée en respectant les conventions en matière d'AEP (Cf. réponse de la CCA dans le document relatif aux questions par rapport à l'adéquation du projet avec la ressource en eau potable). Pas d'évolution	Néant

Risque inondation	M. VIDAL	9	La ZAC des Espassoles était jusqu'alors en zone inondable en bordure de la Prade	Le secteur constructible de la ZAC est situé sur la partie non inondable. Pas d'évolution	
	Mme POURSUBIRE	10	La ZAC des Espassoles où j'habite est en zone inondable et sur une ZNIEFF	Le secteur constructible de la ZAC est situé sur la partie non inondable. Les enjeux environnementaux ont été inventoriés dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC. Tous les enjeux environnementaux forts ont été évités. Pas d'évolution	Néant
Habitat	Mme POURSUBIRE	10	Demande que le mas Jean de Glenac situé en plein milieu de la ZAC des Espassoles soit pourvu d'un accès à la route par le promoteur comme indiqué sur l'acte authentique du notaire lors de l'acquisition du terrain	Cette demande relève d'un engagement entre deux privés et ne concerne pas la collectivité. Pas d'évolution	Néant
Photovoltaïque	M. MAYEUX	8	Projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son hôtel	La demande a été étudiée pour l'approbation du PLU. La commune souhaite faire évoluer le règlement pour favoriser le photovoltaïque en toiture dans les zones urbaines, en cohérences avec les ZAENR définies (cf délibération n°018-2024) et lorsque l'ABF le permet. Evolution : Ajustement du règlement écrit.	Règlement P26, suppression de l'interdiction des panneaux en UA1 et rappel de l'intervention de l'ABF Justification P67, ajustement de la justification du projet correspondante

Pollution olfactive	Mme POURSOUBIRE	10	Provenant de la plateforme SYDETOM de traitement des boues. Où sera implantée la nouvelle plateforme afin d'éviter les nuisances pour les riverains ?	Question indépendante de la révision du PLU. La plateforme est gérée par le SYDETOM. La commune n'a pas connaissance de la nouvelle plateforme projetée. Aussi, aucune référence en la matière n'apparaît sur le PLU en cours de révision. Pas d'évolution	
Pollution de l'air et pollution sonore	M. DJERAF	E2	Traffic routier multiplié par l'urbanisation croissante sur Thuir mais surtout sur Llupia	La commune travaille sur la localisation de ses zones de développement pour notamment permettre des usages alternatifs à la voiture particulière (déplacements doux et collectifs). Pas d'évolution	Néant
Emplacements réservés	M. DJERAF	E2	Elargissement du chemin de Terrats ER N°4 Pour quelle opération projetée ?	Cet emplacement réservé est supprimé pour l'approbation du PLU, l'aménagement existant apparaît suffisant.	CF avis PPA
	Mme NOU	E7 6	Demande l'annulation de l'emplacement réservé N°4 sur le chemin de Terrats.	Cet emplacement réservé est supprimé pour l'approbation du PLU, l'aménagement existant apparaît suffisant.	CF avis PPA



Règlement d'urbanisme du PLU	M. CRETIN	@3 2	Expert géomètre chargé de la ZAC des Espassoles Demande la modification de 2 points du règlement	La demande concerne le Permis d'aménager porté par la CCA sur le secteur des Espassoles. Le règlement est modifié pour tenir compte de l'observation. Evolution : Ajustement du règlement écrit	Règle Modif comp répondant aux exigences du SCoT en matière de SPS économie. P144 (Art 4.1.3) : ajout objectif de qualité architecturale P145 : renvoi à la réglementation en vigueur concernant les ENR en toiture P152 : renvoi à la réglementation en vigueur concernant les ENR sur pk et obligation de bornes de recharge P152 : ajout obligation de stationnement perméable P138 : implantation à 10m du bord goudron de la RD, 5m des autres voies P140 : modification du seuil de la dérogation opération d'aménagement d'ensemble P148 : obligation de clôtures perméables
	M. ALBA	E5 4	Précision à apporter dans l'article UC11 pour réaliser des toits terrasses sur l'immeuble à vocation médicale pour y installer des panneaux photovoltaïques	Avis favorable de la CCA. Le règlement du PLU dispose d'ores et déjà d'une dérogation pour les équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de l'article 4.10.1 p59 du règlement. Pas d'évolution	Néant
	Mme GUIDONI RTE	E4 3	Prestataire RTE veut rajouter dans le règlement - Reporter en annexe les servitudes I4 - prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes I4 et les espaces boisés - intégrer les ouvrages RTE au règlement	Les éléments transmis ont été analysés et les représentations graphiques des servitudes en notre possession ne concernent pas les EBC communaux. Les remarques sur le règlement sont sans objet dans la mesure où le règlement arrêté intégrait déjà les demandes. Pas d'évolution	Néant

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

	SCI SPORTHUIR Fabrice SENANEDSCH	E6 5	Terrain de paddle – permis d’extension accordé le 2 octobre pour un terrain supplémentaire sur une partie de l’assiette foncière située en zone Atvb. Classement jugé inopportun et irrégulier. Courrier d’avocat.	Cette situation a été analysée pour l’approbation du PLU. Le pétitionnaire dispose actuellement d’un CU. La zone étant concernée par un risque inondation, il n’est pas possible de donner suite à cette demande. Pas d’évolution	Néan
	Joël RAULT ANGELOTTI AMENAGEMENT	E10 8	Demande de préciser plusieurs parties du règlement écrit pour permettre une bonne réalisation de la ZAC des Espassoles.	Les demandes ont été étudiées au cas par cas pour identifier leur cohérence avec le projet communal. Evolutions : <u>Structuration du bâti accompagnant le boulevard urbain :</u> L’OAP précise la volonté de structurer un front urbain discontinu le long de ce boulevard via l’implantation de constructions de typologie collective dominante pouvant intégrer de manière ponctuelle des typologies intermédiaires. Le texte de l’OAP est complété pour renforcer l’exigence de cohérence architecturale et paysagère le long de l’axe. <u>Adaptation des hauteurs imposées</u> La proportion de logements RDC passe de 10 à 15%. La possibilité de réaliser du R+1 pour les collectifs est ajoutée. <u>Suppression de la référence à la charte CAUE</u> Ok <u>Adaptation des clôtures</u> Sur voie : grillage jusqu’à 1.80m, murette possible sur 0.6m	OAP P8 renforcement cohérence architecturale et paysagère Règlement P190 : passage de 10 à 15% de RDC pour les logements individuels P189 : intégration de la possibilité de R+1 pour les collectifs P191 : suppression de la référence aux références CAUE P194 : adaptation des règles sur la hauteur et la typologie des clôtures P197 : adaptation des proportions de surfaces en pleine terre Zonage Ajustement du périmètre de la zone AU à la dernière cartographie du risque. Justification P53 et 86 Ajustement de la justification sur les points précédents : p46, 77, 84, 90

Page 23/24
 Chaîne d'intégrité du document : 10 F6 A6 ED 88 7B E4 F2 12 CE B9 E1 96 37 37 3A
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
 https://publiact.fr/documentPublic/643313

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

			<p>Sur limite séparative : mur plein ou grillage sur 1.80m</p> <p><u>Taux de surfaces imperméabilisées</u> Evolution des surfaces imposées en pleine terre : 25% sur les petites parcelles, 30% sur les grandes</p> <p><u>Zonage</u> Ajustement du périmètre de la zone AU à la dernière cartographie du risque</p>	
CMSE M. GENE BRIER	@11 9	Société Carrières et Matériaux du Sud-est. Demande de modification du règlement pour la hauteur maximale en zone Nc	Le règlement du PLU est modifié afin de tenir compte de la demande relative à l'activité de la société CMSE.	<p>Règlement Modification de la règle de hauteur dans le secteur Nc P278</p> <p>Justification Complément de la justification du projet P80</p>

Page 24/24
 Chaîne d'intégrité du document : 10 F6 A5 ED 88 7B E4 F2 12 CE B9 E1 96 37 37 3A
 Publié le : 23/05/2025
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/643313>